

COMUNICATO STAMPA

APPROVATI I RESOCONTI INTERMEDI DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2019 DEI FONDI

- **IMMOBILIUM 2001**
- **SECURFONDO**

Roma, 12 NOVEMBRE 2019 – InvestIRE SGR S.p.A. rende noto che il Consiglio di Amministrazione della SGR in data odierna ha approvato i resoconti intermedi di gestione al 30 settembre 2019 dei fondi di investimento alternativo immobiliari chiusi quotati **IMMOBILIUM 2001** e **SECURFONDO**, redatti ai sensi dell'art. 154 –ter, comma 5, del D.lgs. n. 58/1998 (TUF) e ss.mm.ii.

Si informa che i suddetti documenti sono disponibili presso gli uffici della Società e sul sito internet www.investiresgr.it

Sempre in data odierna, il Consiglio di Amministrazione di Investire SGR S.p.A. ha deliberato, con riferimento al **fondo Securfondo**, un rimborso parziale pro-quota a fronte di disinvestimenti per un importo totale di € 5.100.000, corrispondente ad un valore unitario di € 85,00 per le n. 60.000 quote.

Il rimborso avverrà con le seguenti tempistiche:

- a. data stacco 25/11/2019;
- b. record date 26/11/2019;
- c. data valuta di pagamento 27/11/2019*.

InvestiRE SGR è un primario operatore indipendente del risparmio gestito specializzato nella valorizzazione di portafogli immobiliari in differenti settori di mercato.

Con un patrimonio in gestione di oltre 7 miliardi di euro e 44 fondi gestiti, possiede una capacità operativa su tutto il territorio nazionale, come punto di riferimento per il mercato degli investitori istituzionali e degli operatori professionali. La Società fa parte del gruppo Banca Finnat Euramerica S.p.A.

Per informazioni:

InvestiRE SGR S.p.A. - www.investiresgr.it

Tel. +39 06 69629

e-mail info@investiresgr.it



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2019

FONDO IMMOBILIUM 2001

FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO CHIUSO IMMOBILIARE

IM
MOBI
LIUM
2001

APPROVATO DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
DI INVESTIRE SGR S.P.A. IN DATA 12 NOVEMBRE 2019

INDICE

INFORMAZIONI SOCIETARIE	3
ORGANI SOCIALI	4
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO	5
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	6
ATTIVITA' DI GESTIONE	8
1. <i>ANDAMENTO DELLA GESTIONE</i>	8
1.1. <i>Attività di disinvestimento</i>	8
1.2. <i>Attività di locazione</i>	8
1.3. <i>Manutenzioni straordinarie e capex</i>	8
2. <i>PARTECIPAZIONI</i>	9
3. <i>POSIZIONE FINANZIARIA</i>	9
4. <i>ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI DI MERCATO NEL CORSO DEL PERIODO</i>	9
ALTRE INFORMAZIONI	10
EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO	10

INFORMAZIONI SOCIETARIE

Società di Gestione

InvestiRE SGR S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio

Iscrizione n.71 all'Albo di cui all'articolo 35, primo comma, del Decreto Legislativo 58/98

Sede legale in Roma, Via Po 16/A

Uffici: Via Po 16/A – 00198 Roma

Largo Donegani, 2 – 20121 Milano

N. 06931761008 Registro Imprese di Roma – R.E.A. 998178

Codice Fiscale e Partita IVA 06931761008

Capitale Sociale Euro 14.770.000 i.v.

Gruppo Banca Finnat Euramerica

www.investiresgr.it

ORGANI SOCIALI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

<i>Presidente</i>	Arturo Nattino
<i>Vice Presidente</i>	Barbara Pivetta
<i>Amministratore Delegato</i>	Dario Valentino
<i>Consiglieri</i>	Giulio Bastia Ermanno Boffa Domenico Bilotta Leonardo Buonvino Fabio Carlozzo Giuseppe Mazzaella Antonio Mustacchi Anna Pasquali Maurizio Pinnarò Marco Tofanelli

COMITATO ESECUTIVO

<i>Presidente</i>	Dario Valentino
<i>Membri</i>	Giulio Bastia Domenico Bilotta Fabio Carlozzo Anna Pasquali

COLLEGIO SINDACALE

<i>Presidente</i>	Francesco Minnetti
<i>Sindaci effettivi</i>	Rosaria De Michele Andrea Severi
<i>Sindaci supplenti</i>	Antonio Staffa Marco Vicini

SOCIETÀ DI REVISIONE

EY S.p.A.

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

Il Fondo IMMOBILIUM 2001 è un FIA immobiliare non riservato destinato ad investitori retail quotato sul mercato telematico in Italia.

Tipologia	FIA immobiliare non riservato di tipo chiuso
Data avvio operatività del Fondo	14 giugno 2002
Scadenza del Fondo (1)	31 dicembre 2020 (31 dicembre 2017, cui è stato aggiunto il "periodo di grazia" ordinario di 3 anni)
Tipologia patrimonio immobiliare	Immobili con varia destinazione, prevalentemente di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale
Depositario	BNP Paribas Securities Services S.p.A.
Esperto Indipendente	Colliers Real Estate Service Italia Srl
Società di revisione	EY S.p.A.
Fiscalità	Fiscalità prevista per tali strumenti finanziari, come da D.L. 351/2001 del 25 settembre 2001, convertito dalla Legge n. 410/2001, dal D.L. 78/2010 convertito dalla Legge n. 122/2010, dal D.L. 70/2011 convertito dalla Legge n. 106/2011, dal DL 83/2012 convertito dalla Legge 07/08/2012 n. 134, Dlgs 44/2014
Valore nominale del Fondo al collocamento	Euro 130.000.000
Numero di quote collocate al 30 settembre 2019	26.000
Valore nominale originario delle quote	Euro 5.000
Valore nominale residuo (2) delle quote al 30 settembre 2019	Euro 3.538,00
Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2019	Euro 51.895.892
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2019	Euro 1.995,996
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2019 da MIV	Euro 1.400,20
Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2019	Euro 39.500.000
Valore iscritto in Relazione degli immobili al 30 giugno 2019	Euro 38.600.000
Quotazione	MIV (Segmento Fondi Chiusi della Borsa Italiana)

(1) In merito alla scadenza del Fondo si evidenzia che con Assemblea dei Partecipanti tenutasi in data 10 dicembre 2014 è stata approvata la proposta di modifica del Regolamento del Fondo al fine di introdurre la facoltà da parte del Consiglio di Amministrazione, previo parere del Collegio Sindacale, di deliberare la Proroga Ordinaria Triennale fino al 2020 e la proroga Straordinaria Biennale fino al 31 dicembre 2022, al solo fine di completare la liquidazione degli investimenti in portafoglio, prevista dalla Legge n.116/2014. Con CdA del 22 dicembre 2016, la SGR, su parere conforme dell'organo di controllo, ha deliberato sia l'apertura del periodo di liquidazione del Fondo a far data dal 1 gennaio 2018, sia il ricorso al periodo di grazia per il completamento della liquidazione degli investimenti in portafoglio, portando la scadenza del Fondo al 31 dicembre 2020.

(2) Al netto di eventuali rimborsi parziali di quote effettuati dal Fondo dall'inizio della sua operatività.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il rallentamento dell'economia europea sta indubbiamente influenzando l'andamento del mercato immobiliare di tutti i principali paesi dell'Unione Europea. Questo ha determinato una flessione del volume degli investimenti, che nel primo semestre del 2019 si sono attestati intorno ai 100 miliardi di euro, ossia il 13% in meno rispetto al livello record del 2018. Il calo ha interessato tutti i segmenti ad eccezione degli hotel i cui investimenti sono saliti del 26% a 10,2 miliardi di euro, a un passo dal record del 2015 (10,7 miliardi di euro). Nonostante il confronto negativo con l'anno precedente, nel primo semestre del 2019 gli indicatori dei mercati dei principali Paesi risultano tutti ampiamente positivi.

Si tratta, infatti, di un rallentamento fisiologico che era stato previsto e che, analizzato in relazione ai diversi segmenti che compongono il settore, fornisce elementi di discontinuità. Certamente il segmento residenziale (living) si conferma il più vivace insieme a quello degli uffici. Il settore che invece conferma anche nel 2019 le maggiori difficoltà è quello commerciale (retail).

Il segmento residenziale è quello che ha registrato il miglior andamento, attirando negli ultimi tre anni sempre più investitori. Solo nel segmento delle residenze per studenti, in questi ultimi dieci anni in Europa gli investimenti sono passati da meno di un miliardo di euro ai quasi dieci miliardi di fine 2018. Per il 2020 la stima è che saranno almeno dodici i miliardi investiti. Il living si struttura sempre di più come un asset class autonoma, in grado di attirare il mercato degli investitori istituzionali, nell'ottica di diversificazione di portafoglio. Si tratta, infatti, di un settore destinato a diventare sempre più attrattivo per via dell'evoluzione delle condizioni di mercato e delle abitudini delle nuove generazioni, che sono sempre più mobili e flessibili e orientati maggiormente verso l'uso delle case piuttosto che verso il possesso. Si osservano già diversi casi in cui gli immobili vengono costruiti da investitori istituzionali per essere poi messi in affitto.

Nel comparto terziario la discesa degli investimenti segna al momento un calo del 6% rispetto all'anno precedente, in compenso la quota di mercato sul totale degli investimenti effettuati è arrivata al 46%, questo significa che quasi la metà degli investimenti totali fatti in Europa si rivolge al mercato degli uffici.

Il settore che a livello europeo conferma una maggiore difficoltà è quello commerciale, che ha registrato un calo del 31% con 16,4 miliardi di euro di investimenti, ben al di sotto della media di lungo termine, a causa del calo di entusiasmo degli investitori per questa categoria di asset immobiliari. (fonte Scenari Immobiliari - Forum European Outlook 2020).

Per quanto riguarda il mercato immobiliare italiano, dopo il calo degli investimenti istituzionali italiani ed esteri nel 2018, il 2019 si prefigura in crescita. Il volume degli investimenti nel terzo trimestre si attesta a 2,20 miliardi di euro, contro i 1,68 dello stesso trimestre 2018, per un totale da inizio anno pari a 7,39 miliardi (+40% rispetto ai primi nove mesi dell'anno precedente). Il risultato di quest'ultimo trimestre è stato ottenuto grazie alla chiusura di circa 50 operazioni. (fonte CBRE Ottobre 2019)

Gli operatori più attivi sono stati quelli internazionali: l'80% circa dei volumi investiti dall'inizio dell'anno ha visto come protagonisti investitori esteri, in particolare statunitensi (con circa 2 miliardi di euro) e francesi (con circa 1,2 miliardi di euro). I capitali domestici hanno contribuito al totale con circa 1,4 miliardi di euro.

I volumi del terzo trimestre 2019 sono stati guidati dal settore Retail che mostra un segnale di ripresa avvicinandosi ai volumi registrati nello stesso periodo del 2018 e attestandosi a 1,7 miliardi di euro. Gli investitori istituzionali domestici ed esteri continuano a credere in questa asset class e a cercare prodotto di qualità di tipo core o value-add e si registra domanda per prodotto di qualità anche in segmenti molto specialistici, come ad esempio gli outlet. Il settore che sta vivendo un momento di profonda trasformazione, certamente a causa dell'aumento delle vendite online e per la bassa percentuale di prodotto veramente nuovo sul mercato. L'interesse degli investimenti resta, pertanto, concentrato, da un lato, sugli immobili collocati nelle high street delle principali città, per i quali c'è un rischio contenuto di vacancy rate, una domanda crescente da parte dei retailer e fondamentali economici solidi; dall'altro lato, l'attrattività riguarda i centri commerciali e retail park strettamente legati al territorio, per dimensione adeguata, mix di offerta idoneo e collocazione in posizioni secondarie, con basso rischio di penetrazione dell'online. Si aggregano all'interesse anche gli outlet, per i quali le buone performance sono collegate anche alla capacità di intercettare i flussi turistici, cercando di offrire servizi dedicati. E-commerce, invece, sta modificando il merchandising mix di molti centri commerciali, soprattutto quelli più "datati", che oggi, per mantenere alti gli ingressi, virano su food hall sempre più complete e interessanti, leisure, entertainment e servizi alla persona.

Continua la buona performance del settore Uffici, attestandosi a 2,45 miliardi di euro investiti, con una crescita del 45% rispetto al terzo trimestre 2018. Milano mantiene la sua leadership sul mercato, con 30 operazioni per

1,5 miliardi investiti in totale e un interesse sempre più forte per opportunità value-add, inclusi progetti di rigenerazione urbana su siti ex-industriali anche di grandi dimensioni, come ad esempio gli scali ferroviari. Il trend di crescita della popolazione attiva atteso per i prossimi anni nel capoluogo lombardo rappresenta un forte driver di espansione del settore, in quanto la pipeline esistente difficilmente potrà assorbire questa domanda crescente di prodotto di qualità. In concreto non è in aumento la domanda di spazi (anzi, le aziende hanno piani di riduzione del personale), ma c'è una forte corrente di spostamenti verso edifici nuovi e più funzionali, con spazi sempre più ridotti per addetto. Inoltre, l'ufficio è sempre più pensato come uno spazio che non deve essere solo moderno ed efficiente, ma che deve rappresentare al meglio la società che lo occupa e il proprio modello di business. In tal senso, l'area milanese riflette una capacità di attrazione di capitali tra le prime in Europa. Dal 2010 al 2020 si stima un totale di circa 64 miliardi di euro investiti nel settore immobiliare in Italia e di questi il 42% in Lombardia a dimostrazione che nell'area milanese il mercato immobiliare ha un andamento allineato alle migliori piazze di Europa.

Il settore Hotels raggiunge quota 2,56 miliardi di euro, un valore tre volte superiore a quello registrato nello stesso periodo del 2018. Continua la pressione degli investitori esteri, a conferma delle potenzialità espansive di un asset class fondamentale per accrescere l'attrattiva del Paese, non unicamente nelle localizzazioni principali. Rilevante anche la domanda da parte delle catene alberghiere che cercano di conquistare posizioni sul mercato italiano. Il fortissimo interesse verso il mercato alberghiero italiano è dovuto soprattutto al fatto che le performance gestionali nel nostro Paese sono solide e in crescita e in mercati come Venezia sono superiori a città come Londra e Parigi, benché con dimensioni di mercato più ridotte.

In netto miglioramento la performance del settore Logistica, con volumi di investimento pari a 463 milioni di euro. I principali player del mercato continuano a investire, confermando di credere fortemente in questa asset class, ma si affacciano sul panorama italiano anche nuovi protagonisti, alcuni provenienti dalla zona asiatica. In particolare, il nord Italia sta diventando sempre più un'area di mercato competitiva per raggiungere il centro Europa. Il mercato logistico, inoltre, si sta ampliando grazie a una crescente diversificazione del prodotto: accanto all'interesse nei confronti di quello convenzionale, è infatti in aumento la domanda di tagli più piccoli e di tipologie diverse di immobili, come i Last Mile – asset emergenti all'interno del settore, soprattutto sotto la spinta dell'e-commerce – e i magazzini refrigerati. La pipeline, infine, è molto ricca: la chiusura di grossi portafogli che si avvicinano alla classificazione in trophy asset aiuterà a mantenere forti i volumi e ad allineare i rendimenti alla media europea.

Nel settore residenziale continua la crescita delle compravendite, si prevede una chiusura del 2019 con 670mila compravendite, un 9,8% in più rispetto al 2018, e un'ulteriore crescita nel 2020. Di contro le quotazioni rimangono stabili nell'anno in corso o in calo, in particolare nelle periferie e nei semicentri meno attrattivi dei capoluoghi italiani. Da segnalare, inoltre, che sono quasi del tutto assenti le nuove edificazioni o le ristrutturazioni integrali, mentre vanno bene i micro interventi, a scala di appartamento. Se a Milano le case nuove offerte in vendita sono circa il 15% del totale, a Roma meno del 5%. A Bologna, Napoli, Bari e tanti altri capoluoghi il prodotto nuovo è inesistente. Mancano non solo le case, ma anche i prodotti innovativi che oggi la domanda richiede, quali microliving e appartamenti adatti alla locazione, con un'offerta che non riesce ad essere adeguata. Si conferma in crescita la richiesta di locazioni brevi e temporanee da parte di lavoratori in mobilità e giovani per motivi formativi ed esigenze lavorative. Per soddisfare queste specifiche richieste si stanno sviluppando modelli di locazione e di spazi caratterizzati dalla formula all inclusive, con soluzioni abitative completamente indipendenti, provviste di tutti i comfort e che non prevede nessuna commissione di agenzia o altri costi extra rispetto al canone mensile.

Benché siano evidenti i segnali di ripresa e confermate, con numeri e trend positivi, le buone performance del mercato immobiliare italiano su tutte le asset class, è importante, comunque, evidenziare che il nostro Paese sconta ancora, da un lato, il riflesso della precarietà economica sulle tipologie immobiliari tradizionali (direzionale, commerciale e industriale) e, dall'altro, il ritardo in termini di offerta di alcune asset class che, potrebbero rappresentare opportunità in larga parte avulse da condizionamenti di carattere congiunturale. L'housing nelle declinazioni più moderne ed evolute (social, senior e student), l'hôtellerie e la logistica di ultimo miglio a supporto del commercio elettronico, sono i principali settori su cui puntare per ritrovare l'interesse degli investitori stranieri anche verso contesti territoriali diversi rispetto a quelli principali (tra cui spicca quello milanese). La carenza di soluzioni adeguate su tali segmenti finisce per penalizzare non solo il volume degli investimenti immobiliari, ma le potenzialità di sviluppo dell'intera economia nazionale.

ATTIVITA' DI GESTIONE

1. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Il Portafoglio del Fondo Immobilium alla data del 30 settembre 2019 è costituito da 4 immobili con destinazione uffici e industriale, distribuiti sul territorio nazionale, con prevalenza al Centro/Nord e l'attività gestionale è concentrata, oltre che sull'attività di commercializzazione degli immobili per la vendita, sulla messa a reddito degli spazi sfitti dell'immobile di Bologna e sulle attività di sviluppo dell'immobile di Milano, via Grosio.

1.1. Attività di disinvestimento

Nel corso del terzo trimestre 2019, e più precisamente in data 10 luglio 2019, si segnala la vendita dell'immobile di Zibido San Giacomo via Salvador Allende per un importo pari ad Euro 2,2 milioni.

Per gli altri immobili del Fondo è prevista la vendita asset by asset entro la data di scadenza del Fondo.

Con riferimento all'interessamento per l'immobile di Città della Pieve, a seguito dell'attività di Due Diligence, la SGR non ha al momento ricevuto una proposta di acquisto vincolante.

Con riferimento all'attività di dismissione degli altri immobili si segnala quanto segue:

- **Padova, Via Lisbona:** in corso di valutazione un cambio di broker;
- **Bologna, Via Della Liberazione:** è in corso di definizione un importante piano di marketing;
- **Milano, Via Grosio:** l'immobile sarà commercializzato al completamento dei lavori di riqualificazione e valorizzazione dell'asset attualmente in corso e che si prevede di concludere entro la fine dell'anno.

1.2. Attività di locazione

La strategia di commercializzazione è diretta ad incontrare le esigenze manifestate dal mercato sia in termini di valori sia di standard tecnici richiesti dai potenziali tenant anche internazionali, fermo restando il raggiungimento dei parametri valutativi degli E.I. e del mercato.

Il livello di occupancy del Fondo è pari a circa il 66%: se si considerano anche il contratto preliminare di locazione per l'intero immobile di Milano Via Grosio 10/4 – Arcadia Center, firmato in data 5 marzo 2018 con decorrenza gennaio 2020, e il contratto di locazione firmato ad ottobre con una società assicurativa per una porzione dell'immobile di Bologna via della Liberazione, l'occupancy del Fondo, in termini di contratti sottoscritti, diventerà pari a circa l'89%.

Indirizzo	Comune	Occupancy
VIA GROSIO 10/4	MILANO	0%*
VIA DI VOCABOLO FORNACE 12	CITTA' DELLA PIEVE	100%
VIA LISBONA 28	PADOVA	0%
VIA DELLA LIBERAZIONE 15	BOLOGNA	70%**
TOTALE		66%

*100% considerando il contratto preliminare di locazione in essere per l'intero immobile

**76% considerando il contratto preliminare di locazione in essere per una porzione dell'immobile

1.3 Manutenzioni straordinarie e capex

Nel corso del terzo trimestre del 2019, oltre alla prosecuzione delle attività di ristrutturazione dell'asset di Milano via Grosio – Arcadia Center nella modalità Shell&Core e classificazione Leed Silver, sugli altri asset del Fondo sono stati effettuati interventi in linea con le programmazioni previste a budget.

Con riferimento all'immobile di Milano via Grosio si segnala l'avanzamento delle opere che al 30 settembre 2019 ha portato al completamento dell'installazione delle centrali tecnologiche ai piani interrati, al significativo avanzamento delle rete di distribuzione impiantistica, al sostanziale completamento dell'involucro dell'edificio con posa della nuova copertura al piano quinto e all'avvio delle attività di finitura dei piani fuori terra

(pavimenti sopraelevati, partizioni interne, controsoffitti e tinteggiature) e dei lavori sulle parti esterne dell'edificio e contestuale completamento in alcune aree.

2. PARTECIPAZIONI

Il Fondo non detiene partecipazioni.

3. POSIZIONE FINANZIARIA

Liquidità

Al 30 settembre 2019, la liquidità di Euro 16,6 milioni, risulta depositata per Euro 0,2 milioni sul conto corrente in essere presso il Depositario mentre per Euro 16,4 milioni sul di un conto acceso presso altro istituto finanziario.

Finanziamenti

Il Fondo non ha in essere finanziamenti e strumenti finanziari derivati.

Relativamente alla gestione finanziaria, si evidenzia che, alla data di chiusura della presente Relazione di gestione, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, determinata secondo quanto previsto nel Regolamento delegato (UE) 231/2013, risulta pari a 84% secondo il metodo lordo e a 117% secondo il metodo degli impegni. La leva finanziaria, determinata secondo quanto previsto dalla Banca d'Italia (riferimento il Provvedimento – Titolo X, Capitolo II), risulta inferiore al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri fondi immobiliari, e del 20% del valore degli altri beni. Risulta, inoltre, rispettato il limite regolamentare che in merito alla leva finanziaria prevede una soglia del 50% del valore degli immobili.

4. ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI DI MERCATO NEL CORSO DEL PERIODO

Le quote del Fondo sono negoziate nel mercato regolamentato gestito dalla Borsa Italiana a far data dal 29 ottobre 2003 (codice di negoziazione QFIMM; codice ISIN IT0003187595).

Il Fondo chiude con un valore di mercato della quota al 30 settembre 2019 pari ad Euro 1.550.

Il valore di mercato della quota ha subito nel periodo le seguenti variazioni:

30/09/2019: Euro 1.550 corrispondente al 44% del valore nominale residuo delle quote a tale data;

30/06/2019: Euro 1.400 corrispondente al 39% del valore nominale residuo delle quote a tale data;

31/03/2019: Euro 1.285 corrispondente al 36% del valore nominale residuo a tale data;

31/12/2018: Euro 1.220 corrispondente al 35% del valore nominale residuo a tale data.

Dall'inizio dell'anno al 30 settembre 2019 la quota ha registrato il prezzo massimo pari a Euro 1.565,0 il 18 luglio 2019 con un numero di scambi pari a 12 e quello minimo di Euro 1.187,0 il 17 gennaio 2019 con un numero di scambi pari a 20.

Di seguito viene rappresentato graficamente l'andamento dei volumi e dei prezzi della quota del fondo nel trimestre di riferimento del presente documento:



ALTRE INFORMAZIONI

In ottemperanza alla Direttiva 2011/61/UE (Direttiva AIFM) e al relativo Regolamento, la SGR monitora semestralmente i rischi a cui può essere esposto ciascun FIA in gestione. Il modello che concorre alla suddetta misurazione e gestione del rischio è il **Fund Risk Model**, il cui scopo è quello di stimare il livello complessivo del rischio del FIA.

Il Fondo Immobilium 2001, secondo il *Fund Risk Model* al 30 giugno 2019, presenta un profilo di rischio "Moderato" corrispondente alla fascia di rischio "Basso".

EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

Tra i fatti di rilievo successivi al 30 settembre 2019, si segnala la firma del contratto di locazione con una società assicurativa avente ad oggetto una porzione dell'immobile di Bologna via della Liberazione costituita da 364 mq circa di spazi ad uso uffici oltre 4 posti auto che porterà ad un incremento dell'occupancy dell'asset dal 70% al 76% ca. La consegna degli spazi è prevista il 1/12/2019.

Per l'immobile di Milano via Grosio è in corso la consegna parziale al conduttore dei piani ad uso ufficio per i lavori di fit-out.

Roma, 12 novembre 2019

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Dario Valentino



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2019 DEL

FONDO SECURFONDO

FIA immobiliare chiuso



APPROVATO DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
DI INVESTIRE SGR S.P.A. IN DATA 12 NOVEMBRE 2019

INDICE

INFORMAZIONI SOCIETARIE	3
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO	5
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	6
ATTIVITA' DI GESTIONE.....	8
1. <i>ANDAMENTO DELLA GESTIONE.....</i>	8
1.1 <i>Investimenti, disinvestimenti e attività di locazione.....</i>	8
1.2 <i>Manutenzione straordinaria.....</i>	8
2. <i>PARTECIPAZIONI</i>	9
3. <i>POSIZIONE FINANZIARIA.....</i>	9
4. <i>ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI DI MERCATO NEL CORSO DEL PERIODO.....</i>	9
ALTRE INFORMAZIONI.....	10
EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO	10

INFORMAZIONI SOCIETARIE

Società di Gestione:

InvestiRE SGR S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio

Iscrizione n.50 all'Albo di cui all'articolo 35, primo comma, del Decreto Legislativo 58/98

Sede legale in Roma, Via Po 16/A

Uffici: Via Po 16/A – 00198 Roma e Largo Donegani, 2 – 20121 Milano

N. 06931761008 Registro Imprese di Roma – R.E.A. 998178

Codice Fiscale e Partita IVA 06931761008

Capitale Sociale Euro 14.770.000 i.v.

Gruppo Banca Finnat Euramerica

www.investiresgr.it

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

<i>Presidente</i>	Arturo Nattino
<i>Vice Presidente</i>	Barbara Pivetta
<i>Amministratore Delegato</i>	Dario Valentino
<i>Consiglieri</i>	Giulio Bastia Ermanno Boffa Domenico Bilotta Leonardo Buonvino Fabio Carlozzo Giuseppe Mazzarella Antonio Mustacchi Anna Pasquali Maurizio Pinnarò Marco Tofanelli

COMITATO ESECUTIVO

<i>Presidente</i>	Dario Valentino
<i>Membri</i>	Giulio Bastia Domenico Bilotta Fabio Carlozzo Anna Pasquali

COLLEGIO SINDACALE

<i>Presidente</i>	Francesco Minnetti
<i>Sindaci effettivi</i>	Rosaria De Michele Andrea Severi
<i>Sindaci supplenti</i>	Antonio Staffa Marco Vicini

SOCIETÀ DI REVISIONE

EY S.p.A.

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

Il Fondo SECURFONDO è un FIA immobiliare non riservato destinato ad *investitori retail* quotato sul mercato telematico in Italia.

Tipologia	FIA immobiliare chiuso quotato
Data avvio operatività del Fondo	09 dicembre 1999
Scadenza del Fondo (1)	31 dicembre 2019
Tipologia patrimonio immobiliare	Immobili con varia destinazione, prevalentemente di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale
Depositario	DEPOBank – Banca Depositaria Italiana S.p.A.
Esperto Indipendente	Colliers International Italia S.p.A.
Società di revisione	EY S.p.A.
Fiscalità	Fiscalità prevista per tali strumenti finanziari, come da D.L. 351/2001 del 25 settembre 2001, convertito dalla Legge n. 410/2001, dal D.L. 78/2010 convertito dalla Legge n. 122/2010, dal D.L. 70/2011 convertito dalla Legge n. 106/2011, dal DL 83/2012 convertito dalla Legge 07/08/2012 n. 134, Dlgs 44/2014
Valore nominale del Fondo al collocamento	Euro 150.000.000
Numero di quote collocate al 30 giugno 2019	60.000
Numero di quote collocate al 30 settembre 2019	60.000
Valore nominale originario delle quote	Euro 2.500
Valore nominale residuo (2) delle quote al 30 giugno 2019	Euro 762,183
Valore nominale residuo (2) delle quote al 30 settembre 2019	Euro 612,183
Distribuzione di proventi fino al 30 giugno 2019 (valore per quota)	Euro 1.495,37
Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2019	Euro 17.378.569
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2019 da NAV	Euro 289,643
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2019 da MIV	Euro 284,80
Valore unitario delle quote al 30 settembre 2019 da MIV	Euro 125,18
Valore degli immobili iscritto in Relazione al 30 giugno 2019	Euro 5.900.000
Valore di mercato espresso dall'E.I.al 30 giugno 2019	Euro 9.400.000
Quotazione	MIV (Segmento Fondi Chiusi della Borsa Italiana)

- (1) In data 8 novembre 2017, il Consiglio di Amministrazione della Società di gestione, su parere conforme dell'organo di controllo e nell'esclusivo interesse dei Partecipanti al Fondo, ha deliberato il ricorso alla Proroga Straordinaria prevista dall'art. 2bis del Regolamento del Fondo, della durata di 2 anni, con efficacia a far data dal 1 gennaio 2018, portando la scadenza della durata del Fondo al 31 dicembre 2019.
- (2) Al netto di eventuali rimborsi parziali di quote effettuati dal fondo dall'inizio della sua operatività.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il rallentamento dell'economia europea sta indubbiamente influenzando l'andamento del mercato immobiliare di tutti i principali paesi dell'Unione Europea. Questo ha determinato una flessione del volume degli investimenti, che nel primo semestre del 2019 si sono attestati intorno ai 100 miliardi di euro, ossia il 13% in meno rispetto al livello record del 2018. Il calo ha interessato tutti i segmenti ad eccezione degli hotel i cui investimenti sono saliti del 26% a 10,2 miliardi di euro, a un passo dal record del 2015 (10,7 miliardi di euro). Nonostante il confronto negativo con l'anno precedente, nel primo semestre del 2019 gli indicatori dei mercati dei principali Paesi risultano tutti ampiamente positivi.

Si tratta, infatti, di un rallentamento fisiologico che era stato previsto e che, analizzato in relazione ai diversi segmenti che compongono il settore, fornisce elementi di discontinuità. Certamente il segmento residenziale (living) si conferma il più vivace insieme a quello degli uffici. Il settore che invece conferma anche nel 2019 le maggiori difficoltà è quello commerciale (retail).

Il segmento residenziale è quello che ha registrato il miglior andamento, attirando negli ultimi tre anni sempre più investitori. Solo nel segmento delle residenze per studenti, in questi ultimi dieci anni in Europa gli investimenti sono passati da meno di un miliardo di euro ai quasi dieci miliardi di fine 2018. Per il 2020 la stima è che saranno almeno dodici i miliardi investiti. Il living si struttura sempre di più come un asset class autonoma, in grado di attirare il mercato degli investitori istituzionali, nell'ottica di diversificazione di portafoglio. Si tratta, infatti, di un settore destinato a diventare sempre più attrattivo per via dell'evoluzione delle condizioni di mercato e delle abitudini delle nuove generazioni, che sono sempre più mobili e flessibili e orientati maggiormente verso l'uso delle case piuttosto che verso il possesso. Si osservano già diversi casi in cui gli immobili vengono costruiti da investitori istituzionali per essere poi messi in affitto.

Nel comparto terziario la discesa degli investimenti segna al momento un calo del 6% rispetto all'anno precedente, in compenso la quota di mercato sul totale degli investimenti effettuati è arrivata al 46%, questo significa che quasi la metà degli investimenti totali fatti in Europa si rivolge al mercato degli uffici.

Il settore che a livello europeo conferma una maggiore difficoltà è quello commerciale, che ha registrato un calo del 31% con 16,4 miliardi di euro di investimenti, ben al di sotto della media di lungo termine, a causa del calo di entusiasmo degli investitori per questa categoria di asset immobiliari. (fonte Scenari Immobiliari - Forum European Outlook 2020).

Per quanto riguarda il mercato immobiliare italiano, dopo il calo degli investimenti istituzionali italiani ed esteri nel 2018, il 2019 si prefigura in crescita. Il volume degli investimenti nel terzo trimestre si attesta a 2,20 miliardi di euro, contro i 1,68 dello stesso trimestre 2018, per un totale da inizio anno pari a 7,39 miliardi (+40% rispetto ai primi nove mesi dell'anno precedente). Il risultato di quest'ultimo trimestre è stato ottenuto grazie alla chiusura di circa 50 operazioni. (fonte CBRE Ottobre 2019)

Gli operatori più attivi sono stati quelli internazionali: l'80% circa dei volumi investiti dall'inizio dell'anno ha visto come protagonisti investitori esteri, in particolare statunitensi (con circa 2 miliardi di euro) e francesi (con circa 1,2 miliardi di euro). I capitali domestici hanno contribuito al totale con circa 1,4 miliardi di euro.

I volumi del terzo trimestre 2019 sono stati guidati dal settore Retail che mostra un segnale di ripresa avvicinandosi ai volumi registrati nello stesso periodo del 2018 e attestandosi a 1,7 miliardi di euro. Gli investitori istituzionali domestici ed esteri continuano a credere in questa asset class e a cercare prodotto di qualità di tipo core o value-add e si registra domanda per prodotto di qualità anche in segmenti molto specialistici, come ad esempio gli outlet. Il settore che sta vivendo un momento di profonda trasformazione, certamente a causa dell'aumento delle vendite online e per la bassa percentuale di prodotto veramente nuovo sul mercato. L'interesse degli investimenti resta, pertanto, concentrato, da un lato, sugli immobili collocati nelle high street delle principali città, per i quali c'è un rischio contenuto di vacancy rate, una domanda crescente da parte dei retailer e fondamentali economici solidi; dall'altro lato, l'attrattività riguarda i centri commerciali e retail park strettamente legati al territorio, per dimensione adeguata, mix di offerta idoneo e collocazione in posizioni secondarie, con basso rischio di penetrazione dell'online. Si aggregano all'interesse anche gli outlet, per i quali le buone performance sono collegate anche alla capacità di intercettare i flussi turistici, cercando di offrire servizi dedicati. E-commerce, invece, sta modificando il merchandising mix di molti centri commerciali, soprattutto quelli più "datati", che oggi, per mantenere alti gli ingressi, virano su food hall sempre più complete e interessanti, leisure, entertainment e servizi alla persona.

Continua la buona performance del settore Uffici, attestandosi a 2,45 miliardi di euro investiti, con una crescita del 45% rispetto al terzo trimestre 2018. Milano mantiene la sua leadership sul mercato, con 30 operazioni per 1,5 miliardi investiti in totale e un interesse sempre più forte per opportunità value-add, inclusi progetti di rigenerazione urbana su siti ex-industriali anche di grandi dimensioni, come ad esempio gli scali ferroviari. Il trend di crescita della popolazione attiva atteso per i prossimi anni nel capoluogo lombardo rappresenta un forte driver di espansione del settore, in quanto la pipeline esistente difficilmente potrà assorbire questa domanda crescente di prodotto di qualità. In concreto non è in aumento la domanda di spazi (anzi, le aziende hanno piani di riduzione del personale), ma c'è una forte corrente di spostamenti verso edifici nuovi e più funzionali, con spazi sempre più ridotti per addetto. Inoltre, l'ufficio è sempre più pensato come uno spazio che non deve essere solo moderno ed efficiente, ma che deve rappresentare al meglio la società che lo occupa e il proprio modello di business. In tal senso, l'area milanese riflette una capacità di attrazione di capitali tra le prime in Europa. Dal 2010 al 2020 si stima un totale di circa 64 miliardi di euro investiti nel settore immobiliare in Italia e di questi il 42% in Lombardia a dimostrazione che nell'area milanese il mercato immobiliare ha un andamento allineato alle migliori piazze di Europa.

Il settore Hotels raggiunge quota 2,56 miliardi di euro, un valore tre volte superiore a quello registrato nello stesso periodo del 2018. Continua la pressione degli investitori esteri, a conferma delle potenzialità espansive di un asset class fondamentale per accrescere l'attrattività del Paese, non unicamente nelle localizzazioni principali. Rilevante anche la domanda da parte delle catene alberghiere che cercano di conquistare posizioni sul mercato italiano. Il fortissimo interesse verso il mercato alberghiero italiano è dovuto soprattutto al fatto che le performance gestionali nel nostro Paese sono solide e in crescita e in mercati come Venezia sono superiori a città come Londra e Parigi, benché con dimensioni di mercato più ridotte.

In netto miglioramento la performance del settore Logistica, con volumi di investimento pari a 463 milioni di euro. I principali player del mercato continuano a investire, confermando di credere fortemente in questa asset class, ma si affacciano sul panorama italiano anche nuovi protagonisti, alcuni provenienti dalla zona asiatica. In particolare, il nord Italia sta diventando sempre più un'area di mercato competitiva per raggiungere il centro Europa. Il mercato logistico, inoltre, si sta ampliando grazie a una crescente diversificazione del prodotto: accanto all'interesse nei confronti di quello convenzionale, è infatti in aumento la domanda di tagli più piccoli e di tipologie diverse di immobili, come i Last Mile – asset emergenti all'interno del settore, soprattutto sotto la spinta dell'e-commerce – e i magazzini refrigerati. La pipeline, infine, è molto ricca: la chiusura di grossi portafogli che si avvicinano alla classificazione in trophy asset aiuterà a mantenere forti i volumi e ad allineare i rendimenti alla media europea.

Nel settore residenziale continua la crescita delle compravendite, si prevede una chiusura del 2019 con 670mila compravendite, un 9,8% in più rispetto al 2018, e un'ulteriore crescita nel 2020. Di contro le quotazioni rimangono stabili nell'anno in corso o in calo, in particolare nelle periferie e nei semicentri meno attrattivi dei capoluoghi italiani. Da segnalare, inoltre, che sono quasi del tutto assenti le nuove edificazioni o le ristrutturazioni integrali, mentre vanno bene i micro interventi, a scala di appartamento. Se a Milano le case nuove offerte in vendita sono circa il 15% del totale, a Roma meno del 5%. A Bologna, Napoli, Bari e tanti altri capoluoghi il prodotto nuovo è inesistente. Mancano non solo le case, ma anche i prodotti innovativi che oggi la domanda richiede, quali microliving e appartamenti adatti alla locazione, con un'offerta che non riesce ad essere adeguata. Si conferma in crescita la richiesta di locazioni brevi e temporanee da parte di lavoratori in mobilità e giovani per motivi formativi ed esigenze lavorative. Per soddisfare queste specifiche richieste si stanno sviluppando modelli di locazione e di spazi caratterizzati dalla formula all inclusive, con soluzioni abitative completamente indipendenti, provviste di tutti i comfort e che non prevede nessuna commissione di agenzia o altri costi extra rispetto al canone mensile.

Benché siano evidenti i segnali di ripresa e confermate, con numeri e trend positivi, le buone performance del mercato immobiliare italiano su tutte le asset class, è importante, comunque, evidenziare che il nostro Paese sconta ancora, da un lato, il riflesso della precarietà economica sulle tipologie immobiliari tradizionali (direzionale, commerciale e industriale) e, dall'altro, il ritardo in termini di offerta di alcune asset class che, potrebbero rappresentare opportunità in larga parte avulse da condizionamenti di carattere congiunturale. L'housing nelle declinazioni più moderne ed evolute (social, senior e student), l'hôtellerie e la logistica di ultimo miglio a supporto del commercio elettronico, sono i principali settori su cui puntare per ritrovare l'interesse degli investitori stranieri anche verso contesti territoriali diversi rispetto a quelli principali (tra cui spicca quello milanese). La carenza di soluzioni adeguate su tali segmenti finisce per penalizzare non solo il volume degli investimenti immobiliari, ma le potenzialità di sviluppo dell'intera economia nazionale.

ATTIVITA' DI GESTIONE

1. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

1.1 Investimenti, disinvestimenti e attività di locazione

Securfondo è attualmente nel periodo di proroga straordinaria di 2 anni (ai sensi dell'art. 22, commi da 5-bis a 5-nonies del D.L. 91/2014, convertito, con modificazioni, dalla L. 116/20141), con scadenza il 31 dicembre 2019.

Il portafoglio residuo del Fondo è costituito da tre porzioni immobiliari ubicate in Milano il cui uso prevalente è il residenziale.

Nei mesi di luglio e settembre il Fondo ha infatti realizzato la vendita della partecipazione totalitaria nel capitale di Società Esercizi Meridionali Immobiliari - S.E.M.I. S.r.l. proprietaria dell'immobile "Hotel Solunto Mare" sito in Casteldaccia (Pa), al valore di Euro 2 milioni e la vendita dell'immobile di Fiumicino – Viale delle Arti 171 ad un prezzo di Euro 3 milioni.

In relazione alle unità immobiliari residue sono in essere accordi preliminari di vendita, in parte perfezionatesi successivamente alla chiusura del terzo trimestre, per un prezzo complessivo di Euro 2,83 milioni. Il perfezionamento di tali vendite è previsto entro il mese di dicembre.

1.2 Manutenzione straordinaria

Nel corso del periodo sono stati effettuati interventi limitati agli adempimenti normativi ed alla manutenzione straordinaria degli asset del Fondo in accordo con il piano delle attività programmate.

2. PARTECIPAZIONI

Il Fondo al 30 settembre 2019 detiene n. 30 quote del fondo immobiliare chiuso denominato Vesta, gestito dalla stessa InvestIRE SGR S.p.A., il cui valore risulta interamente svalutato, in virtù dell'avvio del processo di liquidazione del fondo come da delibera del 27 giugno 2018 del Cda della SGR, con decorrenza il 1°luglio 2018.

3. POSIZIONE FINANZIARIA

Liquidità

Al 30 settembre 2019 la liquidità disponibile, di circa Euro 5,4 milioni, risulta per circa Euro 3,5 milioni depositata sul c/c in essere presso il Depositario e per la restante parte in un deposito a vista di Euro 1,9 milioni presso altra banca, con una variazione netta in aumento rispetto al 31 dicembre 2018 (Euro 2,3 milioni) di circa Euro 3,1 milioni principalmente imputabile alle vendite del periodo, parzialmente compensate dai rimborsi parziali di quote avvenuti nel 2019 per complessivi Euro 10,5 milioni.

Finanziamenti

Il Fondo non ha in essere finanziamenti né operazioni in strumenti finanziari derivati.

Relativamente alla gestione finanziaria, si evidenzia che, alla data di chiusura della presente Relazione di gestione, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, determinata secondo quanto previsto nel Regolamento delegato (UE) 231/2013, risulta pari a 36% secondo il metodo lordo e a 102% secondo il metodo degli impegni.

La leva finanziaria, determinata secondo quanto previsto dalla Banca d'Italia (riferimento il Provvedimento – Titolo X, Capitolo II), risulta inferiore al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri fondi immobiliari, e del 20% del valore degli altri beni. Risulta, inoltre, rispettato il limite regolamentare che in merito alla leva finanziaria prevede una soglia del 50% del valore degli immobili.

4. ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI DI MERCATO NEL CORSO DEL PERIODO

Le quote del Fondo sono negoziate nel mercato regolamentato gestito dalla Borsa Italiana a far data dal 5 febbraio 2001 (Codice ISIN IT0001360749).

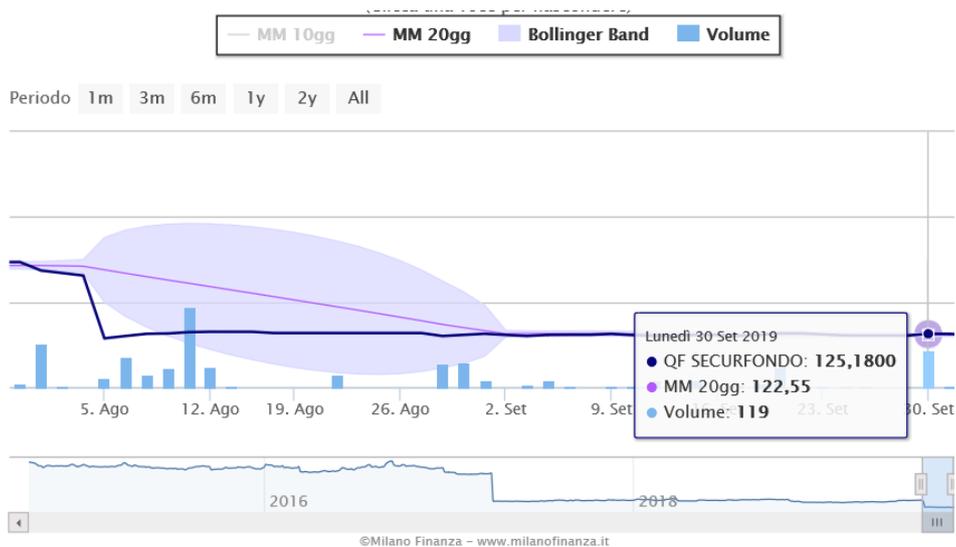
Il Fondo chiude con un valore di mercato della quota al 30 settembre 2019 pari a Euro 125,18 corrispondente al 20% del valore nominale residuo a tale data (ultima quotazione del 30 settembre 2019).

Il valore di mercato della quota ha subito nel tempo le seguenti variazioni:

- 30/06/2019: Euro 284,80 corrispondente al 37% del valore nominale residuo a tale data;
- 31/03/2019: Euro 245,10 corrispondente al 36% del valore nominale residuo a tale data;
- 31/12/2018: Euro 239,85 corrispondente al 30% ed al 62% del valore nominale residuo e del NAV pro quota a tale data.

Nel terzo trimestre 2019 la quota ha registrato il prezzo massimo pari a Euro 293,85 il 30 luglio 2019 con un numero di scambi pari a dodici e il prezzo minimo di Euro 120,0 il 28 agosto 2019 con un numero di scambi pari a settantaquattro.

Di seguito viene rappresentato graficamente l'andamento dei volumi e dei prezzi della quota del Fondo nel trimestre di riferimento:



ALTRE INFORMAZIONI

In ottemperanza alla Direttiva 2011/61/UE (Direttiva AIFM) e al relativo Regolamento, la SGR monitora semestralmente i rischi a cui può essere esposto ciascun FIA in gestione. Il modello che concorre alla suddetta misurazione e gestione del rischio è il **Fund Risk Model**, il cui scopo è quello di stimare il livello complessivo del rischio del FIA.

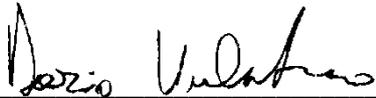
Il Fondo Securfondo, secondo il *Fund Risk Model* al 30 giugno 2019, presenta un profilo di rischio “Contenuto” corrispondente alla fascia di rischio “Basso”.

EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

Tra i fatti di rilievo successivi al 30 settembre 2019, si segnala la sottoscrizione del preliminare di vendita delle unità residue dell’ immobile di Milano Via Carducci di cui al precedente par. 1.1.

In coerenza con le normative vigenti e con il Regolamento del Fondo, il Consiglio di Amministrazione del 12 novembre 2019 ha deliberato di procedere a rimborsi parziali di quote per l’importo pro quota di Euro 85,00 per ciascuna delle n. 60.000 quote in circolazione, corrispondente all’importo complessivo di Euro 5.100.000,00.

Roma, 12 novembre 2019


 Per il Consiglio di Amministrazione
 L’Amministratore Delegato
 Dario Valentino