



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2018 DEL

FONDO SECURFONDO

FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO CHIUSO IMMOBILIARE



**APPROVATO DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
DI INVESTIRE SGR S.P.A. IN DATA 8 MAGGIO 2018**

INDICE

INFORMAZIONI SOCIETARIE	3
ORGANI SOCIALI.....	4
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO	5
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	5
ATTIVITA' DI GESTIONE	8
1. <i>ANDAMENTO DELLA GESTIONE</i>	<i>8</i>
1.1 <i>Investimenti, disinvestimenti e attività di locazione</i>	<i>8</i>
1.2 <i>Manutenzione straordinaria</i>	<i>8</i>
2. <i>PARTECIPAZIONI.....</i>	<i>9</i>
3. <i>POSIZIONE FINANZIARIA</i>	<i>9</i>
4. <i>ANDAMENTO DELLE QUOTAZIONI DI MERCATO NEL CORSO DEL PERIODO.....</i>	<i>9</i>
ALTRE INFORMAZIONI.....	10
EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE.....	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 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 fondo di investimento alternativo di tipo chiuso immobiliare quotato in Italia. Il Fondo è destinato ad *investitori retail* ed è quotato sul mercato telematico.

Tipologia	Fondo di investimento alternativo di tipo chiuso immobiliare
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	NEXI S.p.A.
Esperto Indipendente	DUFF & PHELPS REAG 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	60.000
Valore nominale originario delle quote	Euro 2.500
Valore nominale residuo (2) delle quote al 31 dicembre 2017	Euro 853,683
Valore nominale residuo (2) delle quote al 31 marzo 2018	Euro 787,183
Distribuzione di proventi fino al 31 dicembre 2017 (valore per quota)	Euro 1.495,37
Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2017	Euro 31.105.975
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2017	Euro 518,433
Valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2017	Euro 23.600.000
Valore degli immobili iscritto in Relazione al 31 dicembre 2017	Euro 23.548.000
Quotazione	MIV (Segmento Fondi Chiusi della Borsa Italiana)

- (1) In data 8 novembre 2017, il Consiglio di Amministrazione della Società, 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 e 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

La chiusura dell'anno 2017 ha confermato le migliori aspettative per il mercato immobiliare italiano: con un totale investimenti pari a circa 11,4 miliardi di Euro, in crescita del 23% rispetto al 2016 a quota € 9,3 miliardi (fonte CBRE) e il 2017 si conferma il nuovo anno record degli ultimi 10 anni. A questo risultato straordinario ha contribuito un quarto trimestre particolarmente dinamico con volumi pari a 4,2 miliardi di euro, il più elevato livello trimestrale mai raggiunto.

Secondo l'indagine sulle intenzioni degli investitori nazionali e internazionali per il 2018, presentata da CBRE, (*Perspective 2018*) anche per il 2018 le premesse sono positive. L'Italia è considerata un target di investimento interessante nello scacchiere europeo, con grandi potenzialità di crescita: il 45% degli investitori ha dichiarato che la propria attività di investimento in Italia sarà maggiore nel 2018, un dato che è in linea con quello dello scorso anno (47%, rispetto al 2016). Ancora una volta l'ostacolo principale è la mancanza di prodotto (25% degli intervistati), seguito dal prezzo degli asset (16%) e dalla mancanza di trasparenza del mercato (13%). Sempre secondo gli investitori, oltre il 40% ritiene che anche quest'anno saranno ancora le banche gli attori più attivi nei processi di vendita immobiliare; al secondo posto i fondi immobiliari e a seguire il settore pubblico e gli sviluppatori di nuovo prodotto. Infine, del 60% dei rispondenti che ha dichiarato che sta valutando nuove opportunità di sviluppo, circa la metà ha indicato che queste opportunità saranno nell'ambito degli uffici e ben il 90% ha indicato Milano come meta preferita.

La presenza di capitali stranieri è diventata una caratteristica strutturale del mercato italiano: nel 2017 il 70% circa degli investimenti è stato di tipo internazionale. Sono leggermente variati gli attori, con crescita rilevante degli investitori inglesi e francesi. In linea con il trend europeo i volumi transati sono ancora fortemente polarizzati verso il terziario e il commerciale, ma si delineano delle modifiche negli orientamenti degli investimenti che potrebbero far crescere ancora i volumi nell'anno in corso.

Le rilevazioni effettuate nel 2017 mostrano il proseguire del trend positivo per il mercato residenziale, che vede il numero di compravendite a ca. 560 mila unità. Il trend previsto per il 2018 dovrebbe confermare quanto avvenuto nel corso del 2017. Le compravendite dovrebbero aumentare di poco, mentre si dovrebbe assistere anche ad una crescita dei prezzi, non solo per le grandi città, ma anche per i capoluoghi di provincia e per l'hinterland delle grandi città dove la ripresa si sta facendo più concreta. Le nuove costruzioni iniziano a ripartire, come confermato dalla nota mensile di marzo dell'ISTAT, con interesse per gli edifici che rispettano i criteri di efficienza energetica e quelli antisismici. Sul mercato delle locazioni ci aspetta una sostanziale tenuta dei canoni, con lievi aumenti nelle metropoli dove la domanda è particolarmente sostenuta.

Il settore uffici, nel 2017, si conferma l'asset class preferita dagli investitori, rappresentando circa il 40% del volume investito e raggiungendo la soglia dei 4,5 miliardi. Gli investitori sono interessati soprattutto a prodotti core, ossia completamente affittati, che assicurano un rendimento sicuro nel medio periodo. La quota di value added rimane comunque superiore al 20%. Milano è il mercato più dinamico (circa 55% del totale) e continua ad attrarre nuovi investitori, ma Roma inizia a recuperare terreno (circa 25%) e a rappresentare una reale alternativa al mercato della capitale finanziaria del Paese.

Per il 2018 la domanda per nuove tipologie di ambienti di lavoro - come coworking, acceleratori e incubatori o veri e propri ambienti open space - crescerà e vedrà l'ingresso di nuovi operatori già presenti in altri mercati europei. Continuerà inoltre la tendenza delle multinazionali a spostare la loro sede in location iconiche e centrali, con l'avvio di nuovi cantieri nell'area di Porta Nuova e di ristrutturazioni di trophy asset esistenti. L'interesse degli investitori nel comparto è migliorato nel 2018 passando dal 16% delle preferenze al 19%.

Il settore retail, pur continuando a costituire una componente importante nel volume totale degli investimenti (circa il 20%), ha mostrato nel 2017 segnali di rallentamento chiudendo l'anno con circa € 2,4 miliardi (-5% rispetto al 2016). Il segmento High Street registra una crescita straordinaria rispetto al 2016 (+170% circa) e rappresenta da solo più della metà dei volumi totali del settore. Nel 2018 è prevista un'espansione dei retailer nei mercati principali, anche grazie alla tendenza del click to brick, ma i nuovi format dovranno rispondere più velocemente agli stimoli esterni e integrarsi meglio con il canale online. La strategia dei retailer si conferma la stessa degli ultimi anni: l'high street di Milano è la prima tappa, seguita da Roma, per poi espandere la loro presenza nei centri commerciali o nelle high street di altre importanti location Italiane come Firenze, Venezia e Bologna. Per quanto riguarda i centri commerciali, un cambiamento importante iniziato nel 2017 e atteso proseguire nel futuro è quello della digitalizzazione: essenziale per l'integrazione tra online e offline. Riuscendo ad integrare i centri commerciali con gli strumenti digitali è possibile aumentare il proprio bacino, creare

interazione, acquisire conoscenza e sfruttare poi gli elementi offline per poter fidelizzare e aumentare le probabilità di ritorno dei clienti avendo più informazioni disponibili su un maggior numero di utenti ed anche più soddisfatti.

Nel 2017 si è assistito a una boom del settore della logistica/light industrial che ha registrato un incremento del 95% rispetto all'anno precedente e ha raggiunto complessivamente investimenti per un totale di oltre € 1,2 miliardi, ponendo le basi per future performance positive caratterizzate da rendimenti più competitivi rispetto a quelli di altri paesi europei. Si prevede un ulteriore rafforzamento dei volumi per il 2018, caratterizzato da forte polarizzazione in alcune regioni (Lombardia, Emilia-Romagna e Piemonte), a causa di un sistema infrastrutturale italiano fortemente frammentato. Gli sviluppi totali dovrebbero superare il milione di mq; ciò conferma il momento positivo per il settore e la sua crescente centralità nel più ampio panorama del mercato soprattutto come investimento immobiliare. Si rafforzerà nel 2018 la ricerca di nuove tipologie di immobili prima d'ora non contemplate, come i magazzini per la consegna dell'ultimo miglio, con dimensioni medio-piccole e location fino ad ora rimaste ai margini dalle principali ricerche da parte degli operatori.

Nel 2017 la dinamica è risultata estremamente positiva per il comparto alberghiero con volumi in crescita del 27% rispetto al 2016. Il trend positivo in atto si rafforzerà nel 2018 con un'ulteriore crescita del volume di investimenti che continuerà ad essere supportato da un incremento delle performance alberghiere e da una pipeline significativa. Negli ultimi anni sono cambiati i flussi dei turisti nel mondo: l'instabilità politica e la preoccupazione per la sicurezza personale continueranno a influenzare il processo decisionale e la scelta delle mete turistiche. Numerose catene si stanno affacciando al mercato ricettivo italiano con l'obiettivo di aprire nuovi hotel lifestyle nei quattro mercati principali (Roma, Milano, Firenze, Venezia) dove esiste già una forte connotazione culturale e il gap dell'offerta locale è evidente. Tra i diversi marchi che stanno pensando di aprire format lifestyle in Italia ci sono Edition (Marriott), Ininside by Melià (Melià) e Kimpton (IHG).

ATTIVITA' DI GESTIONE

1. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

1.1 Investimenti, disinvestimenti e attività di locazione

Il portafoglio del Fondo, considerando anche quello detenuto attraverso società interamente partecipate, è costituito da 4 immobili ubicati a Torino, Fiumicino, Casteldaccia e Milano. L'uso prevalente di tale portafoglio è il terziario direzionale. In termini di superficie lorda e di valore di mercato, il principale immobile è quello di Torino.

La SGR è impegnata, in un contesto difficile come quello attuale, nell'attività finalizzata alla dismissione degli immobili, utilizzando i più importanti gruppi di intermediazione italiani e internazionali.

Di seguito si riporta un aggiornamento degli andamenti gestionali:

a) **Casteldaccia – Hotel Solunto Mare**

Alla fine del 2017 è stata raccolta infatti un'offerta vincolante per l'acquisto della società SEMI SRL, in linea con il valore della Partecipazione al 31 dicembre 2017. La SEMI è detenuta al 100% dal Fondo ed è proprietaria dell'Albergo Hotel Solunto Mare sito a Casteldaccia. Sono in corso le attività propedeutiche alla firma del contratto preliminare di vendita delle quote della società, condizionato a: i) la liberazione dell'albergo da parte dell'attuale conduttore verso il quale era stata già avviata un'azione legale nel 2016; ii) all'ottenimento del finanziamento da parte dell'acquirente.

b) **Fiumicino – Viale delle Arti 171**

L'immobile, interamente locato, è in commercializzazione per la vendita. A dicembre 2017 si è proceduto con la risoluzione del contratto con il principale conduttore dell'immobile, e contestuale sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione, con primaria società che era collegata con il tenant principale, avente decorrenza 01/01/2018 e di durata 6+6 ad un canone annuo di Euro 560.000. Questo nuovo contratto di locazione, dando stabilità ai flussi di cassa, dovrebbe agevolare l'attività di commercializzazione.

c) **Milano – Via Carducci 29/Piazza S. Ambrogio 6**

In data 14 marzo 2018 è stato sottoscritto atto di compravendita per l'unità immobiliare posta al secondo piano dell'immobile di Milano, via Carducci oltre ad un box ed una cantina ad un valore di Euro 1.050.000. Si evidenzia per completezza, che ad ottobre del 2017, il Fondo aveva raccolto due offerte per l'acquisto delle unità poste al secondo e quarto piano dell'immobile di Milano, Via Carducci. I prezzi offerti presentavano uno sconto complessivo del 20% rispetto all'ultima valutazione dell'esperto indipendente, pertanto si è ritenuto di non accettare le offerte e di continuare l'attività di commercializzazione al fine di migliorare i valori di cessione.

Continua l'attività di commercializzazione, attraverso una società di intermediazione per la vendita delle unità residue: 1 appartamento al 4 piano, 2 uffici, 1 box e 3 cantine

d) **Torino – Via Belfiore 23**

L'asset è in commercializzazione per la vendita attraverso primaria società di intermediazione. Nel primo trimestre del 2018 è pervenuta una manifestazione di interesse vincolante, che è stata accettata dagli organi deliberanti della SGR e sono in corso le attività per la sottoscrizione del preliminare di vendita.

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 alla data del 31 marzo 2018 detiene i seguenti strumenti finanziari non quotati:

- I. Partecipazione totalitaria nel capitale di Società Esercizi Meridionali Immobiliari - S.E.M.I. S.r.l. iscritta al 31 marzo 2018 al valore di bilancio al 31 dicembre 2017 e cioè pari ad Euro 2.118.313. La società è proprietaria dell'immobile "Hotel Solunto Mare" sito in Casteldaccia (Pa). Per maggiori dettagli sulla controllata SEMI si fa rinvio al *par.1.1.lett.a*).
- II. Investimenti in OICR: il Fondo detiene n. 30 quote del fondo immobiliare chiuso denominato Vesta, gestito dalla stessa InvestIRE SGR S.p.A., il cui valore è stato, progressivamente ridotto nel tempo in seguito all'andamento del valore della quota e interamente svalutato al 31 dicembre 2016, in vista della liquidazione del fondo.

3. POSIZIONE FINANZIARIA

Liquidità

Al 31 marzo 2018 è complessivamente pari a circa Euro 2,8 milioni con una variazione netta in diminuzione rispetto al 31 dicembre 2017 (Euro 5,7 milioni) di circa Euro 2,9 milioni principalmente imputabile al rimborso parziale di quote avvenuto a fine marzo 2018 per l'importo di Euro 4 milioni. Tale effetto è stato parzialmente compensato dalla vendita di una porzione dell'immobile in Milano, Via Carducci e dal corrispondente incasso di circa Euro 1 milione.

Finanziamenti

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

Si evidenzia che, alla data di chiusura del presente Resoconto intermedio di gestione, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, determinata secondo quanto previsto nel Regolamento delegato (UE) 231/2013, risulta pari a 92,20% secondo il metodo lordo e a 102,31% secondo il metodo degli impegni. La leva finanziaria determinata secondo quanto previsto dalla Banca d'Italia (riferimento Provvedimento di Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 così come modificato dal successivo Provvedimento del 23 dicembre 2016, Tit. X, Cap. II e Provvedimento di Banca d'Italia dell'8 maggio 2013, Tit. V, Cap. III, Sez. V, art. 6.2.1.), 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. La leva finanziaria risulta inoltre inferiore al limite massimo consentito dal regolamento del Fondo.

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.

Al 31 marzo 2018 la quota registra un valore di borsa pari ad Euro 273,00 (Euro 285,00 al 31 dicembre 2017) ed ha registrato nel periodo il prezzo massimo di Euro 330,00 il 15 marzo 2018, con un numero di scambi pari a 36, e quello minimo di Euro 273,00 il 29 marzo 2018 con un numero di scambi pari a 31; la diminuzione, intervenuta a fine marzo, è concomitante al rimborso parziale di capitale per Euro 66,50 a quota.

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 31 dicembre 2017, presenta un profilo di rischio Medio Alto corrispondente alla fascia di rischio Medio.

EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE

Non si evidenziano fatti di rilievo da segnalare.

Roma, 8 maggio 2018

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Dario Valentino