



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2016 DEL

FONDO SECURFONDO

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO



**APPROVATO DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
DI INVESTIRE SGR S.P.A. IN DATA 3 NOVEMBRE 2016**

INDICE

INFORMAZIONI SOCIETARIE	3
PREMESSA	3
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO	4
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	5
ATTIVITA' DI GESTIONE (FM)	7
1. <i>ANDAMENTO DELLA GESTIONE.....</i>	7
1.1 <i>Investimenti, disinvestimenti e attività di locazione.....</i>	7
1.2 <i>Contratti di locazione.....</i>	7
1.3 <i>Manutenzione straordinaria.....</i>	8
1.4 <i>Altre informazioni</i>	8
2. <i>PARTECIPAZIONI</i>	8
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 TRIMESTRE (FM)	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

Consiglio di Amministrazione

<i>Presidente</i>	Carlo Cerami
<i>Vice-Presidente</i>	Stefano Vittori
<i>Amministratore Delegato</i>	Dario Valentino

<i>Consiglieri</i>	Giulio Bastia
	Domenico Bilotta
	Ermanno Boffa
	Leonardo Buonvino
	Fabio Carlozzo
	Giuseppe Mazarella
	Arturo Nattino
	Anna Pasquali
	Maurizio Pinnarò
	Marco Tofanelli

Collegio Sindacale

<i>Presidente</i>	Francesco Minnetti
<i>Sindaci effettivi</i>	Carlo Napoleoni
	Andrea Severi
<i>Sindaci supplenti</i>	Antonio Staffa
	Marco Vicini

Società di Revisione

Reconta Ernst&Young S.p.A.

PREMESSA

Il presente documento, redatto ai sensi dell'articolo 154-ter, comma 5, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF), persegue lo scopo di illustrare, conformemente alle previsioni dell'articolo 103, comma 3, del regolamento Consob n. 11971 del 1999 (Regolamento Emittenti) gli eventi di particolare importanza per il fondo verificatisi nel trimestre di riferimento.

Il documento è disponibile al pubblico presso la sede di InvestirRE SGR S.p.A. e presso il sito internet della stessa.

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

Il Fondo Securfondo è un fondo immobiliare comune di investimento quotato in Italia. Il Fondo è destinato ad *investitori retail* ed è quotato sul mercato telematico.

Tipologia	Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso
Data avvio operatività del Fondo	9 dicembre 1999
Scadenza del Fondo (1)	31 dicembre 2014 - periodo di grazia di 3 anni fino al 31 dicembre 2017
Tipologia patrimonio immobiliare	Immobili con varia destinazione , prevalentemente di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale
Banca Depositaria	ICBPI (Istituto Centrale delle Banche Popolari Italiane S.p.A.)
Esperto Indipendente	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 del Fondo al collocamento	Euro 150.000.000
Numero di quote collocate	60.000
Valore nominale originario delle quote Valore nominale residuo (2) delle quote al 30 settembre 2016	Euro 2.500 Euro 1.513,683
Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2016	Euro 101.519.249
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2016	Euro 1.691,987
Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2016	Euro 86.300.000
Quotazione	MIV, Segmento Fondi Chiusi, Borsa Italiana

(1) In merito alla scadenza del Fondo si evidenzia che con Assemblée 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 Straordinaria Biennale (al 31 dicembre 2019), al solo fine di completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio, prevista dalla Legge n.116/2014.

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

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Nel corso del 2015 il **mercato immobiliare italiano** ha invertito il ciclo negativo degli ultimi anni e chiude con una crescita complessiva del fatturato del 2,7% (fonte *Scenari Immobiliari*), grazie al miglioramento del clima economico e a una leggera riduzione della disoccupazione. I primi mesi del 2016 hanno mostrato segnali di una ripresa più lenta, al di sotto delle aspettative che ci si attendeva a fine del 2015. Colpa di diversi fattori, riassumibili in estrema sintesi nella situazione economica italiana che non riesce a sbloccarsi e nella lentezza delle riforme strutturali, che funge da freno per gli investitori esteri, sommate ad un quadro geopolitico e ad un'instabilità economica globale molto più preoccupante di quanto si pensasse 12 mesi fa. Il quadro macroeconomico risulta, infatti, indebolito: lo scenario globale è stato scosso dal voto inglese di fine giugno con cui il Regno Unito ha avviato l'uscita dall'Unione Europea. Sull'impatto della Brexit si fanno oggi molte stime, ma è ancora troppo presto per avere certezze in merito agli andamenti dei mercati internazionali.

Sul fronte degli investimenti, il totale volume nei primi sei mesi del 2016 è in linea a quello registrato nei primo semestre 2015, pari a 3,6 miliardi di euro (fonte *CBRE*). Nel primo trimestre sono stati investiti quasi 1,8 miliardi di Euro con una contrazione del 6,7% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, mentre nel secondo trimestre sono stati investiti circa 2 miliardi di euro con una crescita del 12% rispetto sia al precedente trimestre, sia allo stesso periodo del 2015, crescita superiore alla media a livello Europeo (+2,5%). Si segnala, inoltre, che il volume investito negli ultimi 12 mesi (8,1 miliardi di Euro) è superiore del 14% a quello dei 12 mesi precedenti. Il capitale straniero è ancora protagonista, rappresentando il 75% degli investimenti totali del primo semestre dell'anno, con 2.7 miliardi di Euro investiti, in calo del 6% rispetto al primo semestre 2015. Continua invece a migliorare la quota di capitale domestico investito: quasi 900 milioni di Euro nei primi sei mesi 2016, una crescita del 24% rispetto alla prima metà dello scorso anno.

Per il secondo anno consecutivo, le transazioni si sono confermate in territorio positivo. A crescere con intensità maggiore, anche se tutto sommato ancora contenuta, sono le compravendite di abitazioni, mentre per gli immobili destinati alle attività economiche, all'incremento del 2014 ha fatto seguito la stabilità del numero di contratti stipulati nell'anno successivo. Nella prima parte del 2016 il tasso di variazione tendenziale delle unità immobiliari compravendute ha fatto segnare una crescita generalizzata in tutti i comparti. Alla ripresa del mercato contabilizzata a consuntivo del 2015 (+6,5%), ha fatto seguito un nuovo rialzo nell'ordine del 17,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Alla variazione positiva in doppia cifra concorrono i settori residenziale e commerciale (+20,6% e +14,5%, rispettivamente), mentre continua ad essere penalizzato il terziario (ad un -1,9% rilevato nel 2015 ha fatto seguito un debole +1,3% del primo trimestre dell'anno in corso).

Il mercato residenziale

Il 2015 ha confermato le aspettative di ripresa delle compravendite, attestandosi su 445mila, con un incremento del 7,2 % rispetto all'anno precedente. È un indicatore di ritrovata fiducia verso il mercato residenziale attribuibile al miglioramento dello scenario economico, ma, soprattutto, all'effetto combinato del processo di defiscalizzazione, seppure ancora in fase iniziale, e dell'incremento dei mutui erogati, quasi raddoppiati negli ultimi dodici mesi. Le famiglie risultano più propense ad accogliere l'opportunità rappresentata dagli irrisori tassi di interesse per rinegoziare il proprio mutuo o a rivolgersi al mercato delle riqualificazioni per interventi di manutenzione incentivati o non più rinviabili.

Per quanto concerne i prezzi, nel primo semestre del 2016 le quotazioni immobiliari nelle grandi città sono in ribasso dello 0,9%, la variazione più contenuta finora registrata a conferma che la stabilità è prossima e la ripartenza non lontana. I capoluoghi di provincia registrano un calo dei prezzi dell'1,5% mentre i comuni dell'hinterland delle grandi città attestano un netto miglioramento rispetto al semestre precedente con una contrazione dell' 1,3%. L'analisi per aree geografiche evidenzia un maggiore calo dei valori immobiliari al Nord con -1,7%, a seguire il Centro con -1,4% ed il Sud con -1,2%. I tempi di vendita a registrati a luglio sono in leggera diminuzione rispetto ad un anno fa. Nelle grandi città occorrono in media 159 giorni per vendere un immobile, nei capoluoghi di provincia 170 gg e nell'hinterland delle grandi città 180 gg.

I prezzi immobiliari diminuiti ed i mutui convenienti potrebbero dare un'ulteriore spinta alle compravendite nei prossimi mesi, senza dimenticare però che la situazione economica ancora debole potrebbe incidere su una possibile ripresa che sembra ormai imminente.

Il mercato terziario

Il mercato degli uffici ha chiuso il 2015 con un aumento del fatturato del 5%, dopo un lungo periodo di contrazione. Il 2016 dovrebbe consolidare i segnali di crescita e terminare con un incremento quasi analogo, tuttavia le attese degli operatori riguardo al mercato direzionale continuano ad essere ancora incerte con giudizi attestati su valori negativi di intensità pressoché coincidente, tanto per l'indicatore previsionale dei prezzi, quanto per quello delle compravendite. La ciclicità intrinseca del mercato immobiliare, per il settore terziario in particolare, si interseca, infatti, con gli effetti della congiuntura economica negativa che incide direttamente sulla dinamicità della domanda di immobili di impresa. La debolezza del settore è anche collegata all'orientamento della domanda verso immobili *prime* o *grade A*, difficilmente individuabili nello stock presente nel territorio, se non in specifiche location come Milano e Roma. La concentrazione della domanda sugli spazi moderni comporta il diffuso calo delle vacancy rate degli uffici di classe A, mentre la disponibilità degli immobili meno idonei (di classe B o C) è in aumento, causando un tasso di **vacancy** nazionale elevato, intorno al 27%.

Il mercato uffici di **Milano** ha mostrato risultati positivi con un assorbimento in crescita del 28% rispetto allo stesso periodo del 2015 e superiore del 24% nel confronto con la media calcolata sugli ultimi 10 anni. Qualità dell'immobile, applicazione dello smart working e ricerca della miglior location sono gli ingredienti che hanno guidato le scelte dei conduttori nel secondo trimestre 2016, caratterizzato da grandi locazioni a primari tenant del settore IT, industriale e finanziario. Il canone prime si conferma stabile a 490 €/mq/anno. Il 49% delle transazioni trimestrali riguarda uffici <500 mq, ciò nonostante quasi un quarto degli spazi affittati interessa spazi compresi tra 1.000-5.000 mq. Le aree più dinamiche per lo sviluppo sono ancora una volta quelle di CityLife, con la posa della prima pietra della Torre Libeskind e Porta Nuova BD, dove è prevista la realizzazione di un nuovo grattacielo, sede di un'importante compagnia assicurativa, a completamento dello skyline della città. Rendimento prime stabile a 4,00%, good secondary in crescita a 5,75%.

Il mercato di **Roma** registra nei primi mesi del 2016 una forte attività di investimenti con un volume pari a circa 400 mln di Euro, oltre il doppio dell'intero volume 2015. L'attività di assorbimento registrata nel secondo trimestre 2016 ha mostrato aumento del 30%, confermando il miglioramento in atto sul mercato degli utilizzatori. Il take-up trimestrale è stato guidato da una transazione in zona EUR, che ha coinvolto una importante compagnia italiana a partecipazione pubblica, rappresentando circa il 44% del totale. Canoni prime stabili nel CBD ed EUR, rispettivamente a €380 e €320 mq/anno. In diminuzione gli investimenti nel Q2, pari a 25 mln di Euro; rendimenti prime stabili al 4% netto. Il Centro e l'EUR si confermano le aree più dinamiche, rappresentando circa l'88% delle transazioni del trimestre.

Il **settore commerciale** risulta sostenuto dall'andamento positivo dei consumi, che ha registrato un incremento intorno all'1% rispetto all'anno precedente, grazie a uno scenario di bassa inflazione, a una ripresa del mercato del lavoro, agli incentivi fiscali e all'effetto Expo. Si assiste all'ottimizzazione dei punti vendita, con un'attenzione crescente per il commercio urbano, che offre le maggiori opportunità di sviluppo a breve termine. Come nel resto dell'Europa, la domanda è disomogenea, polarizzata su Milano, Roma e sulle città che attirano i maggiori afflussi turistici, ed è guidata dal processo di espansione dei grandi brand. La strategia delle altre società è ancora legata al contenimento dei costi. L'interesse nel comparto resta elevato come dimostra il volume transato nel primo trimestre 2016, pari a quasi 600 mln, in aumento del 13% rispetto allo scorso trimestre. L'andamento positivo degli investimenti si traduce nella stabilizzazione e in parte nella leggera crescita dei prezzi e dei canoni registrati in questi primi mesi del 2016. Il trend di crescita è legato soprattutto alla forte accelerazione del settore high street che rappresenta il 62% del volume trimestrale nel retail e che si conferma uno dei target principali degli investitori. Molto rilevante anche la crescita dei canoni prime rispetto al trimestre precedente, pari al 14% a Milano e al 23% a Roma (fonte CBRE).

Il **mercato della logistica**, nel corso del 2015, ha seguito la scia di quanto accade in Europa, riaffermando la propria importanza quale asset class ottimale in un'ottica di diversificazione dell'investimento e ricerca della redditività, richiamando anche investitori stranieri, attirati da canoni storicamente bassi in combinazione all'alta redditività. La mancanza di prodotto influisce, però, negativamente sui volumi d'investimento, ancora deboli. Quello che emerge dai dati rilevati nella 21° edizione de Il Borsino Immobiliare della Logistica di World Capital, infatti, è uno scenario stabile del mercato logistico, che rispetto al semestre precedente, riscontra una progressiva crescita già in atto. La Lombardia si conferma la regione più interessante per gli operatori, rappresentando il 37% dei volumi totali assorbiti; il Veneto segue con il 30%. I canoni prime sono rimasti stabili sia a Milano che a Roma.

ATTIVITA' DI GESTIONE

1. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

1.1 Investimenti, disinvestimenti e attività di locazione

Il portafoglio del Fondo è costituito da 7 immobili ubicati a Modena, Torino, Napoli, Bologna, Fiumicino, Milano e Lodi. L'uso prevalente di tale portafoglio è il terziario direzionale. In termine di superficie lorda e di valore di mercato, i principali immobili sono il centro commerciale di Lodi e la Questura di Modena che rappresentano il 45,6% del valore complessivo del patrimonio immobiliare del Fondo. Continua la ricerca di potenziali acquirenti interessati agli immobili, utilizzando i più importanti gruppi di intermediazione italiani e internazionali. Al fine di cogliere maggiori opportunità la SGR ha ritenuto mettere sul mercato dei portafogli di immobili omogenei per destinazione d'uso trasversali a più fondi. Gli asset di Securfondo che erano interessati erano quelli di Lodi, Torino e Bologna (limitatamente alla porzione uffici). La procedura conclusa il 30/06/2016 non ha avuto gli esiti sperati. Gli esiti e soprattutto i riscontri avuti da potenziali investitori circa l'attività di commercializzazione del portafoglio, a cui si è data ampia diffusione, tramite sollecitazione diretta supportata da operatori specializzati e annunci ripetuti su quotidiani di tiratura nazionale e pubblicazioni di appositi avvisi sul sito della SGR, hanno evidenziato la persistenza di una scarsa domanda da parte di investitori domestici e l'interesse da parte di quelli esteri, ancora caratterizzata da obiettivi di rendimento di tipo opportunistico. Tali investitori richiedono però una size di dimensioni più ampie rispetto a quella del portafoglio oggetto delle procedure in cluster. La SGR, tenendo conto della possibilità di incontrare la domanda attualmente presente sul mercato, ha messo in atto una strategia finalizzata ad ottimizzare l'appetibilità per i potenziali investitori del perimetro oggetto di valorizzazione, mediante la messa in atti di una nuova procedura strutturata e trasparente, gestita secondo le best practice internazionali con il supporto di un advisor finanziario, che tramite il network internazionale, coadiuverà le varie fasi del processo. Il portafoglio immobiliare oggetto della procedura, includerà 3 immobili di Securfondo che sono la questura di Modena, il Centro Commerciale di Lodi e l'immobile di Bologna (uffici +palestra) oltre ad altri asset di proprietà di Fondi gestiti da SGR e che sono nel periodo di liquidazione. Le attività di commercializzazione, rispondenti ai criteri suindicati sono stata avviate nel mese di luglio.

1.2 Contratti di locazione

Il livello di occupancy dell'intero portafoglio immobiliare al 30 settembre 2016 si attesta a circa il 77%.

Le attività di gestione della SGR sono state caratterizzate da un forte presidio, al fine di difendere più possibile i livelli di occupancy.

Di seguito si riporta un aggiornamento degli andamenti gestionali:

- **Bologna – Via Goito 18**

L'intero asset, uffici e palestra è stato inserito all'interno della nuova procedura di vendita .. Per la porzione palestra è stato formalizzato un nuovo contratto di locazione ad un canone annuo di € 200.000 oltre iva e imposte di legge.

- **Casteldaccia – Hotel Solunto Mare**

L'asset, di proprietà di Semi Srl, partecipata in via totalitaria dal Fondo, è locato al 100%. E' in corso l'attività di commercializzazione finalizzata alla vendita attraverso un consulente locale ed è stata avviata un'azione legale per il recupero del credito

- **Fiumicino – Viale delle Arti 171**

L'immobile interamente locato è in commercializzazione per la vendita.

- **Lodi – Via Grandi 8**

Per il Centro Commerciale di Lodi, gestito dalla controllata Mylodi S.r.l., continua l'attività di commercializzazione per la locazione degli spazi liberi al fine di valorizzare ulteriormente la struttura. L'asset era stato inserito all'interno della procedura competitiva di vendita conclusasi il 30 giugno 2016 con esito negativo ed è stato inserito anche nella nuova procedura di vendita attualmente in corso.

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

Continua l'attività di commercializzazione per la vendita frazionata delle unità immobiliari che ha portato fino ad oggi a perfezionare vendite per oltre il 60% dell'immobile.

- **Modena – Via Divisione Acqui 151-161**

L'asset è locato al 100% ed è in commercializzazione per la vendita. A seguito dell'entrata in vigore della norma cd. "Spending Review" dal 1 luglio 2014 il canone dell'immobile ha subito un decremento pari al 15% del canone in corso. L'immobile è stato inserito all'interno della procedura di vendita attualmente in corso.

- **Napoli – Corso Meridionale 53**

L'asset è locato al 100% ad unico conduttore con un contratto in scadenza al 31.12.2018. E' pervenuta manifestazione di interesse all'acquisto ed in data 15 settembre 2016 è stato sottoscritto preliminare di vendita, Entro il mese di ottobre è prevista la firma del contratto definitivo di compravendita.

- **Torino – Via Belfiore 23**

L'asset in prevalenza libero a seguito del rilascio del conduttore Regione Piemonte, era stato inserito all'interno della procedura competitiva di vendita che si è conclusa il 30.06.2016 con gli esiti non sperati.

1.3 Manutenzione straordinaria

Nel corso del periodo sono stati effettuati interventi limitati alla messa a norma degli asset del Fondo in accordo con il piano delle attività programmate.

1.4 Altre informazioni

Si ricorda che il Consiglio di Amministrazione di Beni Stabili Gestioni, gestore del Fondo prima dell'operazione di fusione, su parere conforme dell'Organo di Controllo e nell'esclusivo interesse dei partecipanti al Fondo, ha deliberato in data 18 dicembre 2013 la liquidazione del Fondo e l'avvio del periodo di grazia di tre anni a partire dal 31 dicembre 2014 e, quindi, fino al 31 dicembre 2017, al solo scopo di completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio.

In data 27 febbraio 2015, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato di procedere, a partire dall'esercizio 2015, ad una riduzione delle commissioni di gestione del Fondo del 50%; più in particolare la commissione pari all'1,6% del NAV è stata ridotta allo 0,8% con efficacia 1 gennaio 2015.

2. PARTECIPAZIONI

Il Fondo detiene strumenti finanziari non quotati di seguito descritti:

Investimenti in PARTECIPAZIONI DI CONTROLLO

- *Partecipazione totalitaria* nel capitale di Società Esercizi Meridionali Immobiliari - S.E.M.I. S.r.l. iscritta al 30 settembre 2016 al valore di Euro 1.859.921, variato rispetto al 31 dicembre 2015 (pari ad euro 1.675.289) prevalentemente in seguito alla ricapitalizzazione della società per euro 400.000 da parte del fondo tramite rinuncia parziale al finanziamento concesso alla società e per il risultato di periodo della società. Tale Società è proprietaria dell'immobile "Hotel Solunto Mare" sito in Casteldaccia (Pa).
- *Partecipazione totalitaria* nel capitale sociale di MyLodi S.r.l. iscritta al valore di Euro 10.000, invariato rispetto al 31 dicembre 2015, titolare del ramo d'azienda avente per oggetto la gestione del centro commerciale di Lodi.

Investimenti in OICR

Il Fondo detiene n. 30 quote del fondo immobiliare chiuso denominato Vesta, gestito dalla stessa InvestiRE SGR S.p.A., per complessivi Euro 1.838.764 (valore al 30 settembre 2016) in diminuzione rispetto al 31 dicembre 2015 (con un valore di euro 2.100.412) per effetto della gestione negativa di periodo dello stesso fondo Vesta. Le quote sono state valorizzate al NAV calcolato al 30 settembre così come da disposizioni del Regolamento di Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 sulla gestione collettiva del risparmio (Titolo 5, Capitolo IV, Sezione II, par 2.3).

3. POSIZIONE FINANZIARIA

Liquidità

La liquidità disponibile al 30 settembre 2016 è complessivamente pari a Euro 7.354.007 con una diminuzione netta rispetto al 30 giugno 2016 (euro 10.044.925) di euro 2.690.918 principalmente imputabile al rimborso parziale di quote avvenuto a metà settembre 2016 per complessivi euro 6.000.000. Tale effetto è stato parzialmente compensato dalla positiva gestione del trimestre che ha comportato tra l'altro, in relazione al preliminare di vendita dell'immobile sito in Napoli, Corso Meridionale, l'incasso di una caparra di euro 2.200.000

Le liquidità presso la depositaria ammontano a euro 3.327.806, mentre per euro 4.026.201 sono depositate su un conto a vista presso altra banca, a seguito della scadenza nel mese di marzo, del certificato di deposito. .

Finanziamenti

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

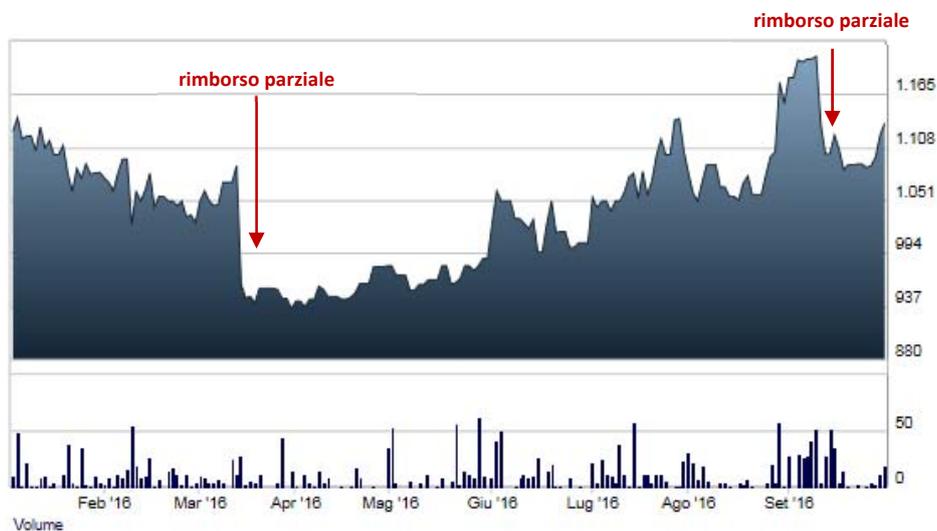
Si evidenzia che, alla data di chiusura della presente Relazione di gestione, la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, determinata secondo quanto previsto nel Regolamento delegato (UE) 231/2013, risulta pari a 97% secondo il metodo lordo e a 104% secondo il metodo degli impegni. La leva finanziaria, determinata secondo quanto previsto dalla Banca d'Italia (riferimento Regolamento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 – Tit. X, Cap. 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.

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 30 settembre 2016 la quota ha registrato il prezzo massimo del periodo pari a Euro 1.206 il 9 settembre 2016, con un totale di n. 52 quote scambiate, e quello minimo di Euro 934 il 31 marzo 2016; la diminuzione, intervenuta a metà marzo, è concomitante al rimborso parziale di capitale per euro 116,60; si fa presente che il fondo ha proceduto nel periodo ad ulteriore rimborso di capitale per euro 100 per quota in data 14 settembre. Il fondo chiude pertanto il trimestre con un valore di Borsa della quota pari ad Euro 1.134, con un aumento del 4% rispetto al valore del 30 dicembre 2015 (euro 1.087). In realtà se si rettifica il valore del 30 dicembre 2015 dei rimborsi di capitale intervenuti nel 2016, l'incremento effettivo registrato in borsa dalla quota risulta di ben +30%.

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 del 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 2016, presenta un profilo di rischio Severo. Suddetta valutazione non riflette la *performance* storica del Fondo bensì l'andamento attuale e prospettico dello stesso.

Dalla verifica sul rispetto dei limiti normativi e regolamentari al 30 giugno 2016 non risultano superamenti.

EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE (FM)

Nell'ambito della gestione del patrimonio immobiliare e del fondo, non risultano eventi successivi al 30 settembre 2016 da riportare nel presente documento.

Roma, 3 novembre 2016

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Dario Valentino

