

RETTIFICA
COMUNICATO STAMPA
RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL
31 MARZO 2015 DEL FONDO
➤ **OBELISCO**

Roma, 4 MAGGIO 2015 – Investire Immobiliare SGR S.p.A. a parziale rettifica del Comunicato Stampa diffuso in data 28 aprile 2015, in occasione dell’approvazione dei Resoconti Intermedi di gestione al 31 marzo 2015 dei fondi immobiliari chiusi quotati OBELISCO, SECURFONDO, IMMOBILIUM 2001 ED INVEST REAL SECURITY, informa che, in relazione al fondo **OBELISCO**, il Paragrafo 4 “Andamento delle quotazioni di mercato nel corso del periodo”, riportato a Pagina 10 del Resoconto Intermedio di gestione, è stato modificato.

Si informa che suddetto documento rettificato è disponibile presso gli uffici della Società, la Banca Depositaria nonché sul sito internet www.investireimmobiliaresgr.com.

Per informazioni: Benedetta Bianchi - Tel: +39 02.00662545 - Investire Immobiliare SGR

www.investireimmobiliaresgr.com



Fondo OBELISCO

Resoconto intermedio di gestione alla data del 31 marzo 2015

INDICE

INFORMAZIONI SOCIETARIE	3
PREMESSA	4
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO (AMMINISTRAZIONE)	4
ATTIVITA' DI GESTIONE	8
1. <i>ANDAMENTO DELLA GESTIONE</i>	<i>8</i>
2. <i>PARTECIPAZIONI</i>	<i>10</i>
3. <i>POSIZIONE FINANZIARIA</i>	<i>10</i>
EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE	11

INFORMAZIONI SOCIETARIE

Società di Gestione

Investire Immobiliare 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, Palazzo Altieri – Piazza del Gesù, 49
Uffici: Piazza del Gesù 48 e via Piemonte 38 – 00186 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

Consiglio di Amministrazione

<i>Presidente</i>	Aldo Mazzocco
<i>Vice-Presidente</i>	Carlo Cerami
<i>Amministratore Delegato</i>	Dario Valentino
<i>Consiglieri</i>	Giulio Bastia
	Domenico Bilotta
	Ermanno Boffa
	Leonardo Buonvino
	Fabio Carozzo
	Giuseppe Mazzarella
	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 Investire Immobiliare SGR S.p.A., presso il sito internet della stessa, nonché attraverso il sito www.borsaitaliana.it

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

Il Fondo Obelisco 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	29 dicembre 2005
Scadenza del Fondo	31 dicembre 2015 (prorogata al 31 dicembre 2018)
Tipologia patrimonio immobiliare	Immobili con varia destinazione , prevalentemente di utilizzo terziario
Banca Depositaria	State Street Bank S.p.A.
Esperto Indipendente	Praxi S.p.A. IPI Servizi S.r.l. dal 30 giugno 2015
Società di revisione	Reconta Ernst&Young 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,
Valore del Fondo al collocamento	Euro 172.000.000
Numero di quote collocate	68.800
Valore nominale originario delle quote Valore nominale delle quote al 31 marzo 2015	Euro 2.500 Euro 2.225
Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2014	Euro 115.309.962
Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2014	Euro 1.676,017
Valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2014	Euro 193.170.000
Quotazione	MIV, Segmento Fondi Chiusi, Borsa Italiana

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

In Europa, le recenti statistiche macroeconomiche continuano a presentare un quadro eterogeneo. Le prospettive del PIL per il 2015 confermano che la ripresa sta proseguendo, soprattutto nel Regno Unito e in Germania, ma anche in Irlanda e in Spagna. Rimangono alcune preoccupazioni sui fondamentali del mercato del lavoro in alcune specifiche economie del sud Europa. Tuttavia, in Europa il *sentiment* economico in tutti i settori (commercio, terziario e industriale) è leggermente migliorato. Il tasso d'inflazione resta lontano dall'obiettivo della BCE che è quello di un livello inferiore, ma prossimo al 2%. Nel breve termine il tasso di inflazione rimarrà stabile allo 0,2% a causa della diminuzione dei prezzi del petrolio. Tassi di inflazione positivi dovrebbero registrarsi solo a partire dal 2016.

Nonostante uno scenario economico ancora fragile e i timori legati ai rischi geopolitici, il settore immobiliare registra un clima di crescenti ottimismo e fiducia. Dopo un biennio 2012-2013 fortemente negativo, il 2014 ha segnato una fase di stabilizzazione, mentre il 2015 dovrebbe essere l'anno della svolta nella maggior parte dei mercati.

In generale i bassi tassi di interesse rendono attraente l'investimento immobiliare con un impatto positivo sui prezzi immobiliari. Inoltre i segnali riguardanti i tassi di crescita del PIL potrebbero avere un impatto positivo sull'assorbimento immobiliare e, conseguentemente, sui prezzi del mercato degli investimenti. Si rafforza la fiducia sull'Europa e continua ad aumentare la propensione al rischio degli investitori che sono in cerca di rendimenti elevati anche nel 2015. I dati più recenti confermano l'abbondanza di *equity* e il miglioramento delle condizioni di finanziamento osservati nel corso di tutto il 2014. In questo contesto il mercato immobiliare mostra segnali di forte dinamicità. Una ripresa più forte (+7%) è prevista nel 2016, quando l'economia dovrebbe ulteriormente migliorare. La continua crescita osservata nel mercato degli investimenti è ora supportata anche da una maggiore domanda da parte di utilizzatori corporate in tutte le principali regioni a livello globale e in tutti i settori immobiliari.

Più nel dettaglio, l'**Italia** mostra alcuni segnali positivi nel proprio contesto macroeconomico. Si prevede che la recessione terminerà nel 2015 dopo 15 trimestri consecutivi di crescita negativa del PIL. Infatti, dopo diversi anni di diminuzione, finalmente il PIL registrerà una crescita moderata dello 0,4%. Anche i consumi delle famiglie si sono stabilizzati ad un livello basso con tassi di crescita dello 0,1% e dello 0,5% rispettivamente per il 2014 e il 2015, dopo il notevole calo registrato nel 2013. Nonostante il quadro macroeconomico resti ancora difficile, l'andamento dell'indice di fiducia dei consumatori e delle imprese italiane mostra, infatti, segnali di miglioramento. Si reputa che tale segnale sia un elemento fondamentale per la crescita futura che si basa anche sulla percezione che gli stessi consumatori e imprese hanno del contesto in cui operano. Sul fronte degli investimenti, la crescita dei volumi registrata nel 2014 proseguirà anche nel 2015 e la domanda da parte degli investitori istituzionali rimarrà elevata anche quest'anno.

Una ripresa del mercato immobiliare dipenderà principalmente dalla misura di qualsiasi rafforzamento dell'economia.

I segnali di crescita del **mercato del residenziale** si sono manifestati, già dal 2014, con un'impennata della domanda di mutui, a cui è seguita una maggiore disponibilità di credito da parte delle banche, accompagnato dai tassi di interesse favorevoli. Da monitorare con attenzione se questa forte spinta al finanziamento sia congiunturale, legata alle politiche monetarie fortemente espansive della BCE, o strutturale e quindi connessa a una vera e propria strategia di lungo termine. L'effetto è stato, comunque, di una ripresa sostanziale delle transazioni e questo trend di crescita, unito alla ripresa dell'erogazione dei mutui, sta creando i presupposti per l'avvio di una fase espansiva. Secondo i dati dell'ultimo *Osservatorio sul Mercato Immobiliare* di Nomisma, il 2015 si concluderà con oltre 450.000 scambi, per poi continuare crescere negli anni successivi; di contro i prezzi continuano a diminuire, anche se il calo si sta attenuando: si conferma l'andamento anticipatorio della crescita delle quantità rispetto ai valori, con un ritardo da parte dei prezzi che tende ad ampliarsi rispetto al passato. Le grandi città, che hanno già avviato un'interessante inversione di trend sugli scambi, continueranno in questa direzione ma con valori ancora in discesa. Solo a partire dal 2017, si potrà vedere una lieve ripresa dei valori (nell'ordine del 2,3-3%), mentre nel 2016 la crescita sarà inferiore allo 0,9%. Anche gli investitori, seppur gravati e anche scoraggiati dalla pressione fiscale, sembrano volere cogliere le opportunità che questo mercato può offrire. Le previsioni per il 2015-2016 sono di una crescita

graduale e costante delle compravendite, guidata quasi ovunque dall'andamento positivo dell'usato, mentre gli scambi di nuovo sono ancora stagnanti a causa di una maggiore imposizione fiscale, quotazioni elevate e minori margini di negoziazione.

Sul lato *corporate* ci sono per l'Italia importanti segnali di miglioramento, che traggono origine da dinamiche positive molto più marcate al livello europeo, in cui il nostro Paese gioca ancora un ruolo marginale. In ogni caso c'è forte interesse per l'Italia da parte degli investitori esteri e si è arrestata la loro uscita dal nostro mercato.

Secondo il report *Italy Commercial Real Estate - Q1 2015*, il primo trimestre 2015 registra un totale transato di circa 2,2 miliardi di euro, ma in questo totale di trimestre pesa tantissimo (oltre 40% del totale) la cessione del residuo 60% di Porta Nuova di Hines a QIA. Trattasi quindi di una transazione straordinaria, senza la quale ci troveremmo più o meno in linea con il 2014. A parte l'investimento del Qatar, quindi, il primo trimestre 2015 non riserva molte sorprese, confermando però, come per l'anno passato, l'importanza della presenza degli investitori esteri. L'unica nota di rilievo sono i settori di investimento. L'avvio del 2015 conferma la riscoperta da parte degli investitori del settore uffici; nonostante la persistente incertezza economica del Paese, gli investitori hanno proseguito lungo un sentiero già imboccato nel 2014 e il comparto degli immobili direzionali è arrivato nel primo trimestre di quest'anno a rappresentare una quota del mercato del 50%; nello stesso periodo del 2014 gli uffici rappresentavano l'11%, surclassati dal settore commerciale, che in questo primo trimestre del 2015 si attesta su un 20%. Buona anche la logistica che conferma il risultato del 2014 (17%).

Un'ulteriore conferma della ripresa arriva dai numeri degli investitori stranieri: le operazioni condotte da operatori esteri sono aumentate durante l'arco dello scorso anno e hanno raggiunto nel primo trimestre del 2015 una quota di mercato del 40% con una ventaglia di acquirenti sempre più variegato, non solo americani ma anche provenienti dall'Est Asiatico e dal Middle East.

Purtroppo resta ancora molto elevato il gap tra richiesta e offerta, quindi il *pricing* e la mancanza di prodotto a prezzi competitivi è ancora ad oggi il tema fondamentale. Da rilevare, anche, un cambiamento nel tipo di *asset* ricercato dagli investitori e un'ulteriore scalata nella curva del rischio, tale da favorire l'interesse per i *good secondary asset*; resta molto forte la crescita nell'attrattività di *value add e opportunistic asset class*, il 10% in più rispetto al 2014, e ora in cima alla lista dei desideri degli investitori. La mancanza di prodotto e la ricerca di rendimenti sempre più elevati sta stimolando gli investitori a diversificare le loro strategie di investimento, e a far crescere l'interesse per *asset class* alternative e/o speciali, fuori dal perimetro degli immobili tradizionali. Sta crescendo l'interesse per le RSA e le cliniche private convenzionate, che, in virtù anche del trend demografico in atto in Italia, potrebbero assumere un ruolo rilevante nel settore immobiliare italiano. Si tratta in genere di strutture nuove, convenzionate con il settore pubblico, gestite da primari operatori italiani ed internazionali che garantiscono flussi di cassa con profilo di rischio medio-basso.

Sui mercati principali di **Milano e Roma** rimane una forte concorrenza sul segmento core, anche se su determinati prodotti la qualità dell'offerta non risponde alle aspettative della domanda. Lo sviluppo dei mercati è infatti frenato dalla carenza di prodotti di qualità, compensata dalla costante immissione sul mercato di spazi di seconda mano da parte delle società che si spostano verso uffici più efficienti: il driver della domanda di spostamento continua a essere rappresentato dalla riduzione dei costi di gestione. La vacancy sul settore uffici di Milano e Roma rimane su livelli alti: il mercato degli affitti è ancora debole, negoziazioni molto generose verso i tenant e free rent o agevolazioni per le locazioni. In particolare per tutta l'area metropolitana di Milano ad un eccesso di offerta corrisponde una domanda stazionaria tanto sul versante acquisti quanto sulla locazione: sale all'80% la quota di uffici in vendita da oltre 12 mesi e al 50% la quota di quelli in locazione da oltre 9 mesi. Se per concludere una compravendita sono necessari in media 9,6 mesi, ne servono 7 per un contratto di locazione. Da segnalare una nota positiva: secondo l'ultimo report di CBRE che analizza le preferenze di location in Europa degli investitori, Milano ha fortemente migliorato il suo appeal, collocandosi al quinto posto nella graduatoria, dopo Londra, Madrid, Parigi e Berlino.

Il **mercato della logistica** in Italia è l'unico settore con capital growth positiva nel 2014. La logistica ha registrato 22 mld investiti lo scorso anno in Europa, +30% sull'anno precedente;. In Italia gli investimenti sono addirittura triplicati: in totale 340 mln a fine anno, dai 110 mln del 2013

e da 40 mln del 2012. La logistica però è un mercato molto volatile, sui prossimi due anni viene confermato uno scenario molto prudente e conservativo: bastano di conseguenza pochi grandi deals per dare buoni impulsi alla crescita. Milano e Roma si confermano sempre i due top market, si muove qualcosa a Verona e Bologna. per quanto riguarda i canoni di locazione, lo sconto sui canoni si allarga dall'8% al 13% a conferma che c'è sempre un'attenzione particolare ad agevolare il tenant. I rendimenti in Italia in media vanno dal 7,25% netto all'8% netto a seconda di location e qualità.

ATTIVITA' DI GESTIONE

1. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Investimenti, disinvestimenti e attività di locazione

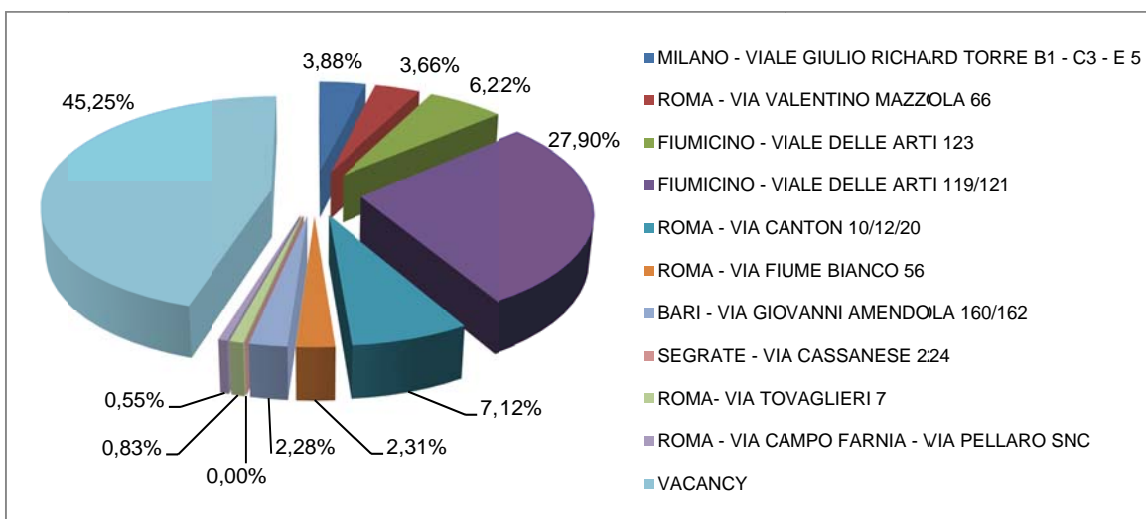
La gestione del Fondo Obelisco nel corso del primo trimestre del 2015 è stata caratterizzata dalle attività di seguito descritte.

Attività di investimento e dismissioni

La SGR ha intensificato l'attività mirata alla dismissione del portafoglio immobiliare. Ma al momento l'attività, nonostante il supporto di importanti gruppi di intermediazione italiani e internazionali non ha dato risultati significativi. Gli asset principalmente interessati all'attività di dismissione sono quelli ubicati a Roma Via Canton, Roma Via Campo Farnia, Fiumicino Via Delle Arti 119, Roma Via Tovaglieri e l'immobile ubicato a Segrate.

Contratti di locazione

Il livello di occupancy dell'intero portafoglio immobiliare al 31 marzo 2015 è pari a circa il 55 % come di seguito rappresentato:



- **Milano – Viale Giulio Richard (Torre B1 – C3 – E5)**

La proprietà fa parte di un complesso immobiliare ed è costituita da tre immobili a torre, denominate B, C ed E; la torre B è in gran parte locata (73%) a differenti conduttori, le altre due torri, a seguito del rilascio del precedente conduttore, sono attualmente vacant. E' stato redatto un piano di marketing di rilancio per il completamento della locazione delle parti attualmente sfitte.

- **Roma – Via Valentino Mazzola 66**

L'immobile è costituito da due livelli interrati e undici piani fuori terra. Al piano terra sono situati una piastra commerciale e cinque corpi scala di accesso ai livelli superiori. L'asset è locato a numerosi conduttori prevalentemente operanti nel dell'information technology; a seguito della grave crisi economica che ha portato al rilascio di diversi spazi, l'occupancy dell'immobile oggi è pari al 22%. E' in corso un'intesa attività mirata alla commercializzazione degli spazi vacant.

Fiumicino (RM) – Viale delle Arti 123

La proprietà è costituita da 4 fabbricati con pianta ad U che si elevano su 3 piani fuori terra collegati tra loro. L'immobile è stato oggetto di interesse da parte di diverse società; attualmente l'occupancy è pari al 41%, ma continua costantemente l'attività di

commercializzazione degli spazi vacant Le criticità sono dovute alla forte concorrenza di nuovi edifici limitrofi con caratteristiche funzionali più avanzate.

Fiumicino (RM) – Viale delle Arti 119/121

La proprietà è costituita da un fabbricato di pianta rettangolare a destinazione logistica, attualmente locato al 100%.

- Roma – Via Canton 10/12/20

Il complesso immobiliare è composto di due corpi di fabbrica comunicanti, ciascuno di sette piani fuori terra ad uso uffici e due interrati di cui uno ad uso archivio ed uno ad uso autorimessa. A seguito della disdetta inviata, il conduttore dell'intero immobile l'Agenzia delle Entrate, ha manifestato la volontà di rinnovare il contratto di locazione.

- Roma – Via Fiume Bianco 56

L'immobile è situato nel quadrante sud-ovest della capitale, all'interno del G.R.A.. L'edificio presenta al piano terra una piastra commerciale, mentre il corpo uffici si sviluppa dal primo al settimo piano. E' in corso l'attività di commercializzazione per la locazione degli spazi vacant rilasciati lo scorso dicembre 2014.

- Bari – Via Giovanni Amendola 160/162

La porzione immobiliare di proprietà del fondo fa parte del complesso "Executive Center" per uffici con negozi al piano terra. Si sta procedendo con le attività di commercializzazione volte alla valorizzazione dell'immobile ed al miglioramento della redditività; attualmente l'occupancy dell'immobile è pari al 43%..

- Segrate (MI) – Via Cassanese 224

L'edificio cielo terra denominato, Palazzo Mantegna, è posto al centro di altri due edifici e sorge all'interno di un Centro Direzionale nelle vicinanze dell'aeroporto Linate.

Si continua a commercializzare l'immobile, cercando anche di intercettare la domanda di società interessate a sviluppare hotel low cost.

Roma – Via Tovaglieri 7

L'immobile è ubicato nel quartiere "Tor Tre Teste", compreso fra Via Casilina e Via Prenestina. La proprietà è costituita da una porzione di un più ampio edificio di 7 piani fuori terra a destinazione terziaria e 2 piani interrati destinati ad autorimessa. Vista la vacancy dell'immobile, sono state intraprese analisi volte alla valorizzazione dell'immobile avente ad oggetto la trasformazione dell'immobile da uso ufficio a residenziale; Recentemente è stato ottenuto titolo urbanistico per cambio di destinazione della porzione uffici.

Roma – Via Campo Farnia – Via Pellaro snc

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato. L'occupancy è pari al 54%. In corso l'attività di commercializzazione

Manutenzione straordinaria

Le attività di manutenzione dei singoli cespiti previste e programmate per l'anno 2015 riguardano prevalentemente gli interventi finalizzati all'adeguamento normativo edilizio ed impiantistico degli immobili stessi e gli interventi necessari alla riqualificazione delle unità immobiliari se oggetto di nuove locazioni o di rinnovi di contratti esistenti (c.d. "Tenant Improvements").

Nel corso del primo trimestre del 2015 sono state quindi avviate le attività di manutenzione straordinaria e di messa a norma degli asset in conformità al piano delle manutenzioni programmate e gli interventi di ristrutturazione di quegli spazi per cui sono stati sottoscritti e/o rinegoziati nuovi contratti di locazione.

In particolare sono stati completati i lavori di riqualificazione degli uffici di Bari via Amendola e di Fiumicino (RM) viale delle Arti 123, oggetto di rinegoziazione e di nuova locazione, e sono attualmente in corso i lavori di adeguamento alla normativa antincendio dei due piani

interrati ad uso autorimessa dell'immobile in Roma via Mazzola e le attività professionali di progettazione ai fini dell'adeguamento antincendio dell'immobile sito in Bari via Amendola.

2. PARTECIPAZIONI

Il Fondo non investe in partecipazioni societarie e in quote di OICR

3. POSIZIONE FINANZIARIA

Liquidità

La liquidità disponibile alla data del 31 marzo 2015 è di Euro 6.778.351 rilevando una variazione in diminuzione per circa euro 840 mila rispetto al 31 dicembre 2014 derivante sostanzialmente dall'andamento della gestione ordinaria.

Finanziamenti

All'inizio di operatività del fondo, ai fini dell'acquisizione del patrimonio immobiliare per 215,7 milioni di euro, il fondo ha utilizzato un finanziamento, concesso dalla Barclays Bank Plc, filiale di Milano, di Euro 89.000.000.

Il rimborso, fatta salva la possibilità di rimborsi anticipati volontari, deve essere effettuato - nel caso di vendita di immobili - nella misura del 105% del debito allocato sugli stessi e comunque entro la data di scadenza, anche prorogata, del Fondo.

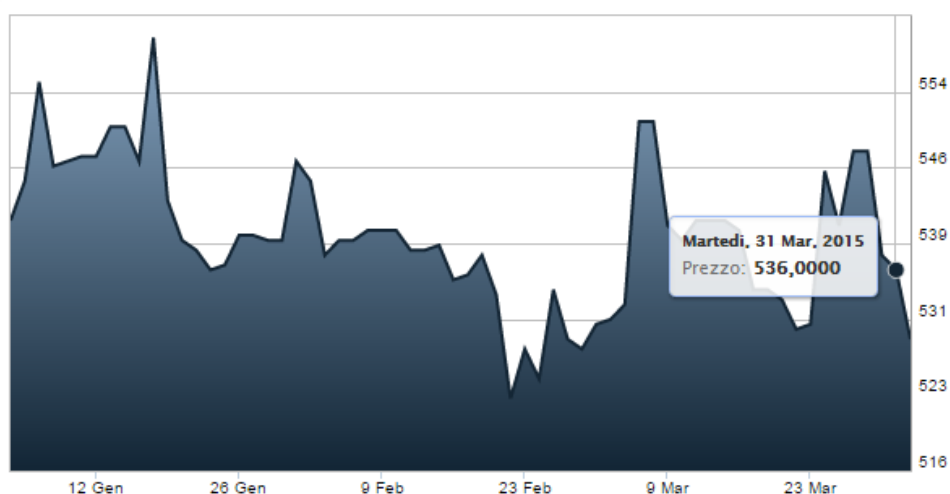
A seguito delle vendite immobiliari avvenute negli esercizi precedenti ed ai conseguenti rimborsi parziali di capitale, il debito residuo alla data del 31 marzo 2015 è pari ad Euro 82.072.122, corrispondente ad una leva finanziaria utilizzata dal Fondo, intesa come il rapporto tra l'indebitamento e la somma tra il valore di mercato degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in altri fondi immobiliari, pari a 42,4%.

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 14 giugno 2006.

La quota ha registrato il prezzo massimo del periodo pari a Euro 559,5 il 16 gennaio 2015, con n. 21 quote scambiate, e quello minimo di Euro 523 il 20 febbraio 2015. Il fondo chiude il trimestre con un valore della quota pari ad Euro 536.

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



EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE

Non si segnalano eventi significativi.

Investire Immobiliare SGR SpA
Il Consiglio di Amministrazione

Roma, lì 28 aprile 2015