



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2017 DEL

FONDO OBELISCO

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

Fondo Immobiliare
Obelisco

APPROVATO DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
DI INVESTIRE SGR S.P.A. IN DATA 8 NOVEMBRE 2017

INDICE

INFORMAZIONI SOCIETARIE	3
ORGANI SOCIALI.....	3
PREMESSA	4
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO	5
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	6
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>Contratti di locazione.....</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>10</i>
ALTRE INFORMAZIONI.....	11
EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE	11

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>	Stefano Vittori
<i>Amministratore Delegato</i>	Dario Valentino
<i>Consiglieri</i>	Giulio Bastia Ermanno Boffa Domenico Bilotta Leonardo Buonvino Fabio Carozzo Giuseppe Mazzarella Antonio Mustacchi 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

EY 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.

Al riguardo si fa presente che con il D.Lgs. n. 25/2016 è stata recepita nell'ordinamento nazionale la Direttiva 2013/50/UE (che ha modificato la Direttiva 2004/109/CE c.d. Transparency). Nel recepimento della disciplina europea sono state modificate, tra l'altro, le disposizioni relative alle relazioni finanziarie, innovando le regole inerenti alla pubblicazione, da parte di emittenti quotati aventi l'Italia come stato membro d'origine, di informazioni periodiche aggiuntive rispetto alle relazioni finanziarie annuali e semestrali.

In particolare, con delibera n. 19614 del 26.5.2016 è stato modificato il Regolamento Consob n. 11971 del 1999 (il "Regolamento Emittenti"), abrogando l'obbligo di redigere e pubblicare il resoconto intermedio di gestione. In data 26 ottobre 2016 Consob ha introdotto ulteriori modifiche al Regolamento Emittenti, in particolare il nuovo articolo 82-ter del Regolamento Emittenti, prevede alcune regole "quadro" applicabili agli emittenti quotati aventi l'Italia come stato membro d'origine che pubblicano su base volontaria informazioni finanziarie periodiche aggiuntive rispetto alle relazioni finanziarie annuali e semestrali, definendo principi e criteri applicativi volti a tutelare gli investitori.

Alla luce di quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione della SGR, in data 27 aprile 2017 ha deliberato di continuare a pubblicare, su base volontaria, le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive (c.d. resoconti intermedi della gestione). Tale decisione è stata oggetto di apposita comunicazione al mercato tramite pubblicazione di un comunicato stampa, disponibile sul sito della SGR.

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

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 (1)	31 dicembre 2015 (prorogata al 31 dicembre 2018)
Tipologia patrimonio immobiliare	Immobili con varia destinazione, prevalentemente di utilizzo terziario
Depositario	State Street Bank GmbH – Succursale italiana
Esperto Indipendente	IPI Servizi S.r.l. dal 30 giugno 2015
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 172.000.000
Numero di quote collocate al 30 giugno 2017	68.800
Valore nominale originario delle quote	Euro 2.500
Valore nominale residuo (2) delle quote al 30 giugno 2017	Euro 2.225
Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2017	Euro 13.999.712
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2017	Euro 203,484
Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2017	Euro 40.100.000
Quotazione	MIV (Segmento Fondi Chiusi della Borsa Italiana)

(1) *In merito alla scadenza del Fondo si evidenzia che è stato avviato il cd. "periodo di grazia" a partire dall'1 gennaio 2016 con conseguente nuovo termine ultimo di durata al 31 dicembre 2018 ed in relazione al quale l'Assemblea Speciale riunitasi in data 10 dicembre 2014 non ha deliberato favorevolmente in merito alla proroga straordinaria della durata.*

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

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Dopo aver attraversato anni di crisi profonda, il mercato immobiliare italiano prosegue a dare segnali di ripresa: a livello nazionale, il 2016 si è chiuso con un risultato migliore del previsto, confermato anche nel primo semestre del 2017. Il trend di crescita deve, però, ancora consolidarsi per poter attestare una ripresa stabile e duratura. Tale ripresa, infatti, ha investito solo alcuni specifici settori, da una parte i trophy asset localizzati nell'aree centrali delle due principali città metropolitane e locati a conduttori di elevato standing e dall'altra parte le *high street* per il settore commerciale. In particolare, per il settore terziario, oltre a quanto sopra, è risultato premiante la qualità dell'immobile, in termini di efficientamento energetico, dotazioni impiantistiche e flessibilità di utilizzo degli spazi. Si tratta di caratteristiche che sono riscontrabili in immobili di recente costruzione e situati nelle principali città metropolitane, mentre sono poco diffuse nel panorama nazionale complessivo. Gli altri settori e gli immobili situati fuori dalle città metropolitane, risentono ancora della crisi e faticano ad intercettare l'interesse, sia all'acquisto che alla locazione, da parte degli investitori italiani e soprattutto stranieri.

Negli anni precedenti è stata rilevata comunque in lieve aumento la vivacità degli investitori locali ed esteri, sia che si tratti di famiglie che di operatori professionali, grazie all'abbassamento costante dei tassi d'interesse nel corso dell'anno. Nei primi mesi dell'anno in corso si registrano, invece, i primi segnali di rialzo dei tassi che potrebbero rallentare la ripresa del mercato. L'elevato carico fiscale rimane il freno principale per famiglie e operatori di settore. In crescita anche l'erogazione di mutui da parte degli istituti bancari, che aggiornano costantemente la loro gamma di servizi offerti, permettendo un rilancio del mercato, specialmente residenziale.

L'Italia attira l'interesse degli investitori immobiliari mondiali, con il volume di acquisti, sia diretti che attraverso fondi, in crescita, ma ancora lontano dai livelli pre-crisi. Come già anticipato, tuttavia, l'interesse di tali investitori è polarizzato sugli immobili di qualità elevata e sui *trophy asset* con conseguente riduzione dell'offerta disponibile, in forte concentrazione a Milano e Roma. Nelle posizioni secondarie rimane marginale l'offerta di *trophy assets*, mentre predominano *asset* da valorizzare.

Prosegue nel 2017 l'interesse da parte di investitori core domestici, che rappresentano nel primo semestre 2017 circa il 41% degli investimenti, e da parte degli investitori internazionali, posizionati al 43%. Soprattutto i grandi capitali internazionali continuano a guardare con molta attenzione al nostro Paese, anche se limitatamente ad alcune aree geografiche privilegiate e città metropolitane, come Milano, Roma, Firenze e poche altre città, e a limitati settori, essenzialmente immobili *core/core plus*: gli investimenti core sono cresciuti fino al 54% rispetto al 43% del 2016.

La crescita del **mercato residenziale** osservata nel 2016 segue il trend iniziato nel 2015 e per il 2017 si attende una crescita del 7,7% e un numero di compravendite stimabile attorno a 560mila unità.

Nel primo semestre del 2017, le transazioni residenziali sono state 267.506, +6% rispetto allo stesso periodo del 2016 (dati NTN Agenzia delle Entrate). La crescita è concentrata nelle grandi città. Tutte le macro aree hanno riscontrato una variazione positiva: +6,4% il Nord, +5,5% il Centro e +5,3% il Sud. Nel complesso i capoluoghi presentano una variazione del +5,3%, mentre i non capoluoghi del +6,3%. La variazione positiva maggiore si è rilevata nei non capoluoghi del Nord (+7,2%), seguiti dal Centro (+6,7%).

Roma e Milano guidano il mercato abitativo, registrando al proprio interno trend destinati a ripercuotersi sul resto della penisola. Il numero di transazioni qui è cresciuto di oltre il 7%, con rispettivamente 15.000mq e 11.000mq transati nel I semestre di questo anno, a fronte di una domanda in costante aumento, che ha portato negli ultimi mesi ad una costante crescita del tasso di assorbimento. **I tempi medi di vendita** nelle grandi città si stanno riducendo, passando da una media di 5 mesi nel 2016 a 4,8 mesi nel primo semestre 2017 (centro studi Gabetti). La situazione resta tuttavia molto differenziata, in relazione alle specifiche caratteristiche del prodotto immobiliare e soprattutto al prezzo a cui gli immobili vengono posti sul mercato.

A livello di **prezzi**, il 1° semestre del 2017 ha visto una variazione media intorno al -0,7%, ma è opportuno fare delle distinzioni tra città che hanno mostrato i primi segnali positivi e quelle che hanno rilevato ancora lievi flessioni. Va maturando un contesto in cui si predilige un prodotto innovativo di classe energetica elevata localizzato in zone centrali. Tali immobili manterranno il proprio prezzo invariato o assisteranno a moderati incrementi, mentre l'usato registrerà ulteriori contrazioni dei valori se non sottoposto ad adeguata manutenzione straordinaria o ad interventi di riqualificazione energetica.

Anche nel **mercato della locazione** la domanda è in aumento rispetto agli anni scorsi, soprattutto per gli alloggi di piccole dimensioni situati nelle grandi città. Nonostante la domanda in crescita, i canoni rimangono ancora in lieve calo. La tassazione dei redditi locazione favorisce tale andamento, rendendo particolarmente vantaggiosa

sia per il proprietario che per il conduttore, la stipula di contratti a canone concordato. La novità delle locazioni ultra-brevi diffusasi a seguito dell'evento di Expo Milano, sta assistendo ad una particolare diffusione, soprattutto ai fini turistici.

Per il II semestre 2017 si prevede una progressiva stabilizzazione dei prezzi, in un contesto di aumento delle compravendite.

Il settore **terziario** registra ancora la maggior quota di investimenti con più di 2 miliardi di euro nel primo semestre 2017 (+30% rispetto al primo semestre 2016), con una conferma della scelta per immobili *core* e nelle città prime quali Milano e Roma con rispettivamente il 43% e il 30% del transato nazionale (Fonte Colliers). La situazione locativa vede privilegiati da parte degli investitori gli immobili *core* e locati, con un'attenzione crescente agli immobili ben posizionati ma da riqualificare. **Milano**, continua a essere la città più dinamica in Italia per il settore privato, meta preferita per gli investimenti, e si conferma in prima linea per volumi nel settore uffici. La progressiva saturazione del CBD (Central Business District) ha portato a una quasi totale riduzione della *vacancy* anche nel *business district* di Porta Nuova, risultato molto positivo per la città nel complesso ma a discapito delle altre zone; le due aree insieme hanno totalizzato il 28% dell'assorbimento totale. La domanda crescente ha favorito una crescita del canone *prime* che supera la soglia dei 500 euro/mq/anno. I *prime net yield* e *good secondary net yield* sono stabili rispettivamente a 3,25% e 5,25% (Fonte CBRE).

Il mercato di **Roma** degli uffici vede ancora quale driver principale che guida le strategie localizzative la ricerca di spazi di qualità di grado A, di cui la città è carente. L'EUR si conferma il centro direzionale prediletto dalla grandi società. L'assorbimento a Roma nel primo semestre 2017 è stato pari a circa 18.200 mq, una crescita del 7% rispetto allo stesso periodo del 2016, ma con una flessione nel secondo trimestre. Nel 2017 ci si attende una domanda attiva di circa 130.000-140.000 mq. Il 2017 vede la conferma dei canoni *prime* pari a 400 euro/mq/anno nel CBD e a 330 euro/mq/anno nel cuore dell'EUR. I rendimenti medi da locazione risultano anch'essi confermati i *prime* e *good secondary* rispettivamente a 4,00% e 5,75% (Fonte CBRE).

Si confermano le aspettative per il **settore commerciale** che supera 1,2 miliardi di investimenti nel primo semestre, quasi +50% rispetto allo stesso periodo del 2016 (fonte CBRE). Di questi particolare interesse è rivolto all'*high street*, che vede rendimenti sempre più compressi: i rendimenti netti *prime* nel primo semestre 2017 hanno registrato un'ulteriore contrazione, attestandosi a 3,15% (-10bps) mentre sono confermati i *secondary* del settore al 4,75%.

Continua inoltre l'interesse degli investitori verso i settori definiti "alternativi" che nel corso del 2016 hanno totalizzato quasi 2 miliardi di investimenti (ca il 10% del totale) con l'obiettivo di cercare rendimenti maggiori e di diversificazione del rischio-settore. Torna l'interesse in particolare da parte di investitori esteri verso il settore **Hotel** con due importanti transazioni nel 2017 (cessione del portafoglio Boscolo e compravendita di un portafoglio Starhotels) che vedono l'Italia come importante meta turistica.

Anche l'**healthcare** è stato considerato come target preferito in cui investire; in particolare protagoniste di questo settore sono le RSA e le strutture ospedaliere accreditate. Tra gli asset alternativi, le **centraline telefoniche** sono tornate ad essere un prodotto appetibile per gli investitori, grazie a contratti di locazione lunghi (a fronte delle rinegoziazioni al ribasso degli anni passati) e al loro ruolo strategico nell'ambito delle infrastrutture di telecomunicazione italiane.

ATTIVITA' DI GESTIONE

1. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

1.1. Investimenti, disinvestimenti e attività di locazione

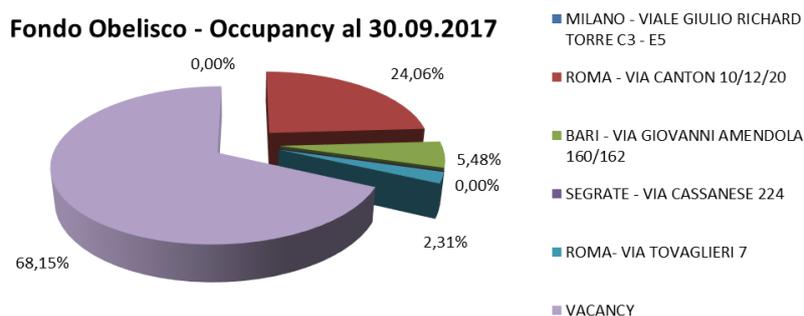
Nel corso del terzo trimestre 2017 non si segnalano dismissioni immobiliari concluse.

Continuano le attività di commercializzazione per la cessione in tempi rapidi, del portafoglio residuo, supportate anche dalla collaborazione con importanti gruppi di intermediazione italiani ed internazionali per gli immobili ubicati a Milano viale Richard torre C ed E, Roma via Canton, e Bari via Amendola e da procedure di vendita pubblicizzate e a mezzo stampa per gli immobili di Segrate (MI) via Cassanese e Roma via Tovaglieri; la procedura è iniziata a luglio e si è conclusa la prima settimana di ottobre, ma al momento non si segnalano riscontri di concreto interesse.

Per le due torri di Milano viale Richard si segnala che nel mese di settembre diversi operatori hanno mostrato un concreto interesse e stanno attualmente completando le attività di due diligence.

1.2. Contratti di locazione

Di seguito si riporta l'aggiornamento del livello di occupancy dell'intero portafoglio immobiliare che, al 30 settembre 2017 è pari a circa il 31,85 % come di seguito rappresentato:



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

Nonostante la dismissione della torre B, il fondo è ancora uno dei principali proprietari all'interno del complesso immobiliare.

Le torri C ed E, a seguito del rilascio del precedente conduttore, sono attualmente vacant. Parallelamente al piano di commercializzazione per il completamento della locazione delle parti attualmente sfitte, sviluppato attraverso l'allestimento di marketing suite e di rendering progettuali all'interno di alcuni piani, la SGR si sta focalizzando sulla ricerca di potenziali conduttori monotenant che possano facilitare la dismissione delle torri tramite un accordo di pre letting.

- 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 valle della ricerca della sede da parte dell'Agenzia delle Entrate effettuata tramite bando nell'ottobre 2015 e dichiarato infruttuoso lo scorso novembre 2016, la Sgr ha ripreso nuovamente i contatti diretti con l'obiettivo di mantenere il conduttore all'interno dell'immobile. La sottoscrizione del contratto faciliterebbe la dismissione del cespite. L'eventuale nuovo accordo potrebbe prevedere un rilascio parziale degli spazi attualmente locati a fronte di una riduzione del canone.

- **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. Nel corso del trimestre si segnala il rilascio di circa 422 mq al piano terra da parte di un conduttore attivo nel settore della ristorazione.

Continuano le attività di commercializzazione con broker locali volte all’incremento nel breve termine dell’occupancy e della redditività dell’immobile al fine di aumentarne l’appetibilità per una futura vendita.

- **Segrate (MI) – Via Cassanese 224**

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

La SGR potrebbe riproporre nel breve termine la procedura pubblica di vendita avviata nei mesi precedenti.

- **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 porzione vacancy dell’immobile (6 piani), sono state intraprese negli scorsi anni molteplici analisi volte alla valorizzazione dell’immobile avente ad oggetto la trasformazione dell’immobile da uso ufficio a residenziale; alla fine del 2014 è stato ottenuto un permesso a costruire per effettuare la riconversione. La Sgr è attiva da circa 2 anni nella ricerca di sviluppatori interessati alla trasformazione, con l’obiettivo di dismettere il cespite nel breve termine. In parallelo, la SGR potrebbe riproporre la procedura pubblica di vendita avviata nei mesi precedenti.

1.3 Manutenzione straordinaria

Le attività di manutenzione dei singoli cespiti effettuate nel corso del 2016 hanno riguardato prevalentemente gli interventi finalizzati all’adeguamento normativo edilizio ed impiantistico degli immobili stessi.

Gli adeguamenti normativi per la prevenzione incendi per gli immobili di Roma via Canton e Bari via Amendola, previsti nel corso del 2017 potrebbero iniziare durante il corso del quarto trimestre.

Sono previsti a budget interventi necessari alla riqualificazione delle unità immobiliari volti a favorire possibili nuove locazioni o rinnovi di contratti esistenti (c.d. Tenant Improvements).

2. PARTECIPAZIONI

Il Fondo non investe in partecipazioni societarie e/o in quote di OICR.

3. POSIZIONE FINANZIARIA

Liquidità

Al 30 settembre 2017, la liquidità di Euro 5,9 milioni, risultava depositata sui c/c in essere presso il Depositario e pignata a favore della banca finanziatrice per un importo pari a Euro 5,7 milioni. Nei 9 mesi dell’anno la liquidità risulta diminuita rispetto al 31 dicembre 2016 (Euro 8.233.507), di circa 2,5 milioni di euro in funzione sia del risultato negativo di periodo sia del rimborso anticipato del finanziamento in seguito alle vendite perfezionate nel 1° trimestre dell’anno.

Finanziamenti

Il Fondo ha in essere un mutuo ipotecario sul patrimonio di proprietà del fondo con debito residuo pari a euro 30.266.727 (euro 64.072.122 al 31 dicembre 2016).

Il finanziamento erogato, all’inizio dell’operatività del Fondo, per Euro 89 milioni da Barclays Bank Plc, filiale di Milano e con scadenza originaria al 31 dicembre 2015, è stato, sul finire del 2015, prorogato a seguito dell’estensione triennale della durata del Fondo. In particolare i principali termini e condizioni dell’accordo di modifica sottoscritto nel mese di dicembre 2015 riguardano:

- (i) proroga di due anni della scadenza, estendibile fino al 31 dicembre 2018, qualora vengano rispettati i livelli di ammortamento del debito di seguito definiti e gli altri impegni finanziari del Fondo;
- (ii) livelli massimi di debito pari a euro 50 milioni e euro 25 milioni rispettivamente al 31 dicembre 2016 ed al 31 dicembre 2017. Il ricavato delle vendite dovrà essere destinato integralmente al rimborso del debito, ferma restando la possibilità, previo accordo con la banca finanziatrice, di integrare le riserve di cassa costituite per far fronte ai costi del Fondo. Nessun rimborso ai quotisti potrà essere effettuato, sino ad integrale all'integrale rimborso del finanziamento;
- (iii) definizione del nuovo tasso fisso del finanziamento che passa dal 4% all' 1,2%;
- (iv) costituzione di c/c presso il Depositario, pegnati a favore della banca finanziatrice, da utilizzare per il pagamento degli oneri finanziari previsti fino all'estinzione del debito (riserva interessi) e dell'eccedenza dei costi del Fondo, rispetto ai ricavi, previsti per il 2016 (conto riserva), con un limite massimo per i pagamenti trimestrali delle commissioni alla SGR.

A seguito del perfezionamento del contratto preliminare di vendita del 20 dicembre 2016, sono stati effettuati nel primo trimestre rimborsi in linea capitale per Euro 33,8 milioni che hanno portato il debito residuo in linea capitale al di sotto della soglia dei 50 milioni di euro prevista per il 31 dicembre 2016. Non risultano invece rispettati gli impegni finanziari contrattualmente previsti con riferimento al rapporto LTV (Loan to Value), che non dovrebbe eccedere il 65%. Al 30 settembre 2017 infatti il LTV, calcolato considerando il valore di mercato dell'esperto indipendente del Fondo al 30 giugno 2017 è pari al 73,1%.

In considerazione di quanto sopra è in essere con la Banca Agente un accordo di "stand still" fino al 31 dicembre 2017 in base al quale, a fronte dell'impegno del Fondo a raggiungere alcuni obiettivi di commercializzazione degli immobili, la Banca Agente si è impegnata a non esercitare i propri diritti derivanti dal contratto di finanziamento per il mancato rispetto degli impegni finanziari e ad iniziare il processo interno di valutazione della richiesta del Fondo per la proroga della scadenza del finanziamento. Successivamente alla chiusura del trimestre sono stati raggiunti alcuni degli obiettivi di commercializzazione da realizzare, ai sensi del suddetto accordo, entro il 30 settembre, per cui si ritiene che la Banca Agente possa valutare positivamente la proroga della scadenza del finanziamento.

Relativamente alla gestione finanziaria, si evidenzia che al 30 settembre 2017 la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, determinata secondo quanto previsto nel Regolamento delegato (UE) 231/2013, risulta pari a 300% secondo il metodo lordo e a 343% secondo il metodo degli impegni.

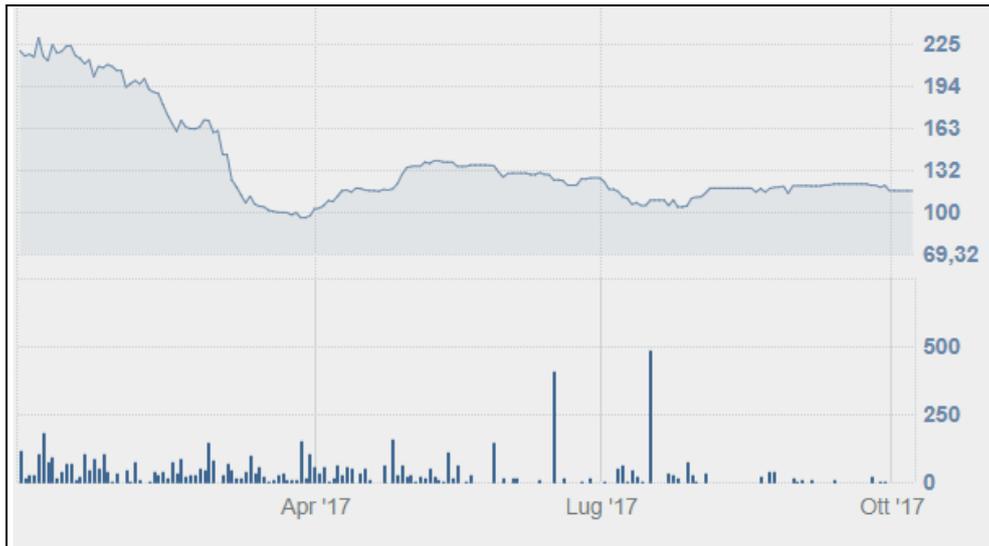
La leva finanziaria determinata secondo quanto previsto dalla Banca d'Italia (riferimento Regolamento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 – Tit. X, Cap. II e Regolamento Banca d'Italia dell'8 maggio 2012 –Tit. V, Cap. 6.2.1.), risulta superiore al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri fondi immobiliari, e del 20% del valore degli altri beni. Tale superamento comporta anche il mancato rispetto del 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 14 giugno 2006.

Al 30 settembre 2017 la quota ha registrato il prezzo massimo pari a Euro 229,40 il 6 gennaio 2017 con n. 11 quote scambiate, e quello minimo di Euro 96,0 il 28 marzo 2017 con n. 156 quote scambiate. Il fondo chiude con un valore di mercato della quota al 29 settembre 2017 pari ad Euro 116,1, con una variazione in diminuzione di circa il 47% rispetto al 30 dicembre 2016 (pari ad euro 216,9); nel periodo non sono intervenute distribuzioni di proventi o rimborsi parziali di quote.

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. Al 30 giugno 2017 il Fondo Obelisco ha registrato un *Risk Rating* pari a Molto Elevato corrispondente alla fascia di rischio Alto.

EVENTI RILEVANTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE

Si segnala che nel mese di ottobre la SGR ha ricevuto un'offerta per le torri C ed E di Milano viale Richard da parte di un'importante società attiva nel real estate. L'offerta è condizionata all'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione del potenziale acquirente che dovrebbe tenersi nei primi quindici giorni del mese di novembre. In data 27/10/2017 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato le condizioni economiche previste dall'offerta e ha deliberato di concedere al potenziale acquirente un periodo di esclusiva affinché lo stesso possa concludere le attività di due-diligence.

Roma, 8 novembre 2017

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato

Dario Valentino