

INVESTIRE IMMOBILIARE SGR S.p.A. – Fondo Obelisco

Resoconto intermedio di gestione alla data del 30 settembre 2012

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 comune di investimento immobiliare chiuso denominato Obelisco, istituito in data 28 aprile 2005 da Investire Immobiliare SGR S.p.A. e rivolto sia al pubblico indistinto sia ad investitori qualificati, ammonta a 172 milioni di Euro ed è suddiviso in 68.800 quote del valore nominale di 2.500,00 Euro ciascuna.

Le quote di partecipazione al Fondo sono tutte di uguale valore e di uguali diritti.

I titoli rappresentativi delle quote del Fondo sono stati emessi il 29 dicembre 2005, data del richiamo degli impegni, in regime di dematerializzazione ed in gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A.

Si ricorda inoltre che, con provvedimento del 1° giugno 2006 della Borsa Italiana S.p.A., le quote del Fondo sono state ammesse alla negoziazione sul Mercato Telematico Azionario (MTA), segmento Mercato Telematico Fondi (MTF), con inizio delle negoziazioni in data 14 giugno 2006.

Il portafoglio immobiliare del Fondo, interamente acquistato in fase di avvio dello stesso, è costituito da immobili destinati in prevalenza ad uffici e logistica.

A partire dall'esercizio 2012 la PRAXI S.p.A., in qualità di esperto indipendente, redige semestralmente le valutazioni degli immobili del Fondo.

La banca depositaria del fondo è State Street Bank S.p.A. mentre Reconta Ernest & Young S.p.A. è la società di revisione.

Andamento mercato immobiliare

Le prospettive per il settore immobiliare sono indissolubilmente legate all'evoluzione del quadro macroeconomico, a livello globale, europeo e nazionale.

L'economia italiana rimane in recessione, con un andamento del PIL in continuo calo. Tutte le componenti di crescita sono ferme dall'inizio dell'anno. L'incertezza dell'aria Euro, unita alla scarsa disponibilità a concedere credito da parte degli istituti bancari, ha ridotto i consumi, le esportazioni e gli investimenti.

Quanto sopra ha ovviamente riflesso sul mercato immobiliare nazionale: dai dati relativi alle transazioni registrate dall'Agenzia del Territorio nel secondo trimestre del 2012, emerge un calo del 24,9%; una flessione peggiore di quella registrata nel primo trimestre del 2012 quando, rispetto allo stesso periodo del 2011, c'era stato un calo del 17,8%. Al di là delle percentuali, a rendere ancora più evidente il calo ci sono i numeri assoluti delle transazioni: 262.967. E' il dato peggiore dal 2004 in un secondo trimestre. Non conosce sosta quindi il calo delle transazioni immobiliari in Italia avviato nel 2006; a

partire da quella data, c'è stato solo qualche timido segnale di ripresa che non ha evitato una riduzione degli scambi che sfiora il 50% (-47,2%). Leggendo nel dettaglio i dati del II trimestre 2012, si registrano tassi tendenziali negativi per tutti i comparti. Il settore residenziale mostra, rispetto al II trimestre 2011, un -25,3%, aumentando così il calo rilevato nel primo trimestre del 2012. Continua la contrazione degli scambi anche nei settori non residenziali con il segmento del terziario (2.621 NTN) che segna la flessione più sostenuta delle transazioni, -32,7%, seguito dal commerciale (6.583 NTN), -28,5%; in calo anche il settore produttivo (2.368 NTN) che perde il 26,4% dei volumi compravenduti. L'andamento a livello nazionale del mercato ad uso uffici mostra un calo nel numero di transazioni a fronte di un aumento dello stock, condizione che provoca, per il quinto anno consecutivo, una diminuzione dell'indice di mobilità immobiliare.

Eventi di particolare importanza verificatisi nel terzo trimestre 2012

Nel corso del terzo trimestre 2012 sono proseguite le attività di valorizzazione e di messa a reddito del portafoglio immobiliare tramite interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo.

Di fronte ad un mercato che diventa sempre più selettivo, sono sempre più strategici gli elementi distintivi di un immobile rispetto al contesto competitivo.

Nella realtà del Fondo Obelisco, è opinione della Investire Immobiliare SGR porre il conduttore al centro di ogni iniziativa, destinando le risorse alla valorizzazione degli immobili in portafoglio, con particolare attenzione alla fruibilità, alla qualità edilizia ed impiantistica ed all'efficienza energetica degli spazi locati.

A causa del perdurare della criticità della situazione di mercato, si sono confermate anche nel corso del terzo trimestre 2012 le difficoltà nelle attività di nuova locazione evidenti già nel primo semestre dell'anno e dovute all'instabilità economico-finanziaria del periodo.

Pur tuttavia, sugli immobili di Roma e Bari, sono in corso trattative per la locazione di unità immobiliari attualmente non locare.

Per i contratti di locazione in essere si continua a registrare, da parte di sempre più numerosi conduttori, la richiesta di riduzione degli attuali canoni di locazione. La maggior parte delle aziende ha infatti come obiettivo principale, nel breve periodo, la contrazione dei costi di gestione.

Tale necessità di contrazione dei costi ha costretto molte società conduttrici degli immobili del Fondo a ridurre le linee di produzione industriale, il numero degli addetti e la superficie degli spazi occupati, rendendo ancora più difficoltosa e non sempre concreta la rinegoziazione dei contratti di locazione in scadenza.

Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento

Le quote del Fondo Obelisco sono state ammesse alla negoziazione presso la Borsa Italiana S.p.A., sul Mercato Telematico Azionario (MTA), segmento Mercato Telematico Fondi (MTF), a far data dal 14 giugno 2006.

Dopo la seduta del 30 giugno 2012 che ha visto il titolo chiudere a 635 Euro, l'andamento della quota nel mercato borsistico è stato irregolare, oscillando tra i 620 ed i 660 Euro e chiudendo con il valore di 632 Euro al 30 settembre 2012.

Come noto, anche il 2012 è stato segnato da momenti di forte difficoltà economica. Il mercato borsistico dei titoli immobiliari, che aveva sempre fatto meglio rispetto a quello mobiliare, ha iniziato a scontare in modo deciso una possibile recessione.

Va inoltre evidenziato che il valore di quotazione è condizionato sia dall'andamento del segmento specifico in cui il titolo è quotato sia dal numero delle contrattazioni, a sua volta influenzato dalla specifica tipologia del fondo.

Si ricorda che la Banca Finnat Euramerica, capogruppo della Investire Immobiliare SGR S.p.A, svolge il ruolo di *Specialist*, a sostegno della liquidità delle quote del Fondo.
Qui di seguito, il grafico evidenzia l'andamento della quota nel trimestre di riferimento.

