

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

Resoconto intermedio di gestione alla data del 31 marzo 2009

E' noto che l'economia mondiale sia in una fase critica: quasi tutti i Paesi presentano indicatori economici negativi: contrazione del prodotto interno lordo, calo dell'occupazione, crescita del debito pubblico.

Le difficoltà economiche hanno un impatto pesante sui mercati immobiliari, penalizzati dal calo generalizzato della domanda di investimento, dalla crisi del mercato del lavoro e dalla crisi del settore bancario che comporta un più difficile accesso al credito.

I primi segnali di ripresa sono attesi per l'inizio del 2010.

Il mercato residenziale italiano è in difficoltà: gli scambi, già diminuiti nel 2008, hanno presentato una ulteriore riduzione nel primo trimestre del 2009. L'andamento peggiore riguarda la fascia di medio-basso livello, penalizzata dalla rigidità nelle erogazioni dei mutui.

Per quanto riguarda il settore del terziario/uffici, a fronte di una discreta tenuta degli spazi di classe A - di dimensione medio/grande e ben posizionati nelle città – si riscontra un mercato negativo con riferimento alle piccole superfici, dove si verifica un aumento dell'offerta ma anche un calo dei canoni medi, con prospettive di ripresa dopo il 2010.

Anche il settore della piccola distribuzione vive una situazione di forte difficoltà, contrariamente alla grande distribuzione che ha mantenuto un andamento positivo grazie alla realizzazione di nuovi tipologie di prodotto, quali gli *outlet*.

Infine, nel settore industriale/logistico si sta verificando un forte aumento dell'offerta e ciò rappresenta un segnale di pericolo per il mercato perché lo colloca a rischio di saturazione con difficile riequilibrio nel breve o medio termine.

Nella realtà del Fondo Obelisco, l'evidenza di quanto sopra esposto è rappresentata dal rilascio, in seguito all'esercizio del diritto di recesso da parte del conduttore unico, dell'immobile ad uso logistico sito in Fiumicino (RM) Viale delle Arti 119; in considerazione della notevole incidenza della superficie dell'immobile sull'intero portafoglio, il suddetto rilascio, avvenuto nel corso del 2008, ha determinato un decremento del canone annuo complessivo pari a circa 1.810.000 Euro.

La SGR ha già concluso gli studi di fattibilità volti ad individuare la migliore strategia di valorizzazione e commercializzazione dell'immobile. Nello specifico, sono stati delineati due differenti scenari di valorizzazione dell'*asset*, i quali, a fronte di idonei interventi di riqualificazione, definiscono una massimizzazione del canone atteso sia nell'ipotesi di locazione *monotenant*, sia in quella di locazione *pluritenant*.

Va inoltre evidenziato il buon esito della vendita dell'immobile di Roma – Via Cina 413, il cui rogito è stato stipulato in data 13 febbraio 2009. L'acquisto è stato effettuato dall'ACI mediante una società di leasing, che non presenta alcun rapporto di conflitto di interesse con la Investire Immobiliare SGR S.p.A. e con le società del gruppo di appartenenza, al prezzo complessivo di Euro 25.700.000 oltre imposte di legge.

La cessione dell'immobile ha comportato per il Fondo una plusvalenza di circa Euro 7.700.000 rispetto al costo storico di acquisizione di 13 milioni di Euro, al quale vanno aggiunte le spese incrementative che ad oggi ammontano a circa 5 milioni di Euro.

La liquidità riveniente dalla cessione verrà utilizzata conformemente alle previsioni regolamentari.

Nel primo trimestre del 2009 sono proseguite le attività di valorizzazione e di messa a reddito del portafoglio immobiliare, tramite nuove locazioni e nuovi interventi di riqualificazione e/o di adeguamento edilizio ed impiantistico degli immobili.

L'attività verrà concentrata nel valorizzare il portafoglio immobiliare già acquisito; eventuali ulteriori investimenti verranno effettuati qualora emergano opportunità offerte dal mercato che si ritiene possano generare profitti in linea con le attese e che siano coerenti con le previsioni regolamentari e normative.

Come precisato in precedenza, lo scenario macroeconomico sta producendo i suoi effetti anche sul mercato delle locazioni dove i conduttori esercitano sempre maggiori pressioni sull'efficienza, sui costi di gestione e più in generale sul rapporto costi benefici degli spazi locati.

Diventano pertanto sempre più strategici gli elementi distintivi di un immobile rispetto al contesto competitivo. Questo soprattutto di fronte ad un mercato che è in grado di riconoscere le eccellenze e che diventa ogni giorno sempre più selettivo.

E' quindi opinione della Investire Immobiliare SGR destinare con priorità risorse alla valorizzazione degli immobili in portafoglio al fine di mantenere il livello attuale di occupazione e di attrarre nuovi conduttori per giungere ad una completa saturazione degli spazi.

Le azioni di valorizzazione sono principalmente focalizzate sulla visibilità della posizione, sul riposizionamento energetico e sul miglioramento del livello di fruibilità degli immobili e dei servizi ad essi correlati mettendo al centro di ogni iniziativa il conduttore.

Nel corso del primo trimestre 2009 sono stati sottoscritti nuovi contratti di locazione per un complessivo canone annuo di circa Euro 415.000.

Sempre nel medesimo periodo sono state eseguite (o sono in corso di effettuazione) numerose opere di valorizzazione e/o di adeguamento normativo, quali – ad esempio – i lavori di riqualificazione dell'immobile in Roma – Via Canton, gli adeguamenti edili e impiantistici dell'immobile in Roma – Via Mazzola e dell'immobile in Bari – Via Amendola, la riqualificazione delle aree esterne dell'immobile in Roma – Via Fiume Bianco.

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 l'ultima seduta del 30 dicembre 2008 che ha visto il titolo chiudere a 976 Euro, l'andamento del mercato borsistico è stato piuttosto discontinuo: infatti la quotazione ha raggiunto il suo picco massimo il 4 febbraio 2009 (Euro 1.160) ed il suo minimo (Euro 920,12) il 17 marzo.