

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

Resoconto intermedio di gestione alla data del 31 marzo 2010

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 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.

La REAG - Real Estate Advisory Group - S.p.A., in qualità di esperto indipendente, redige semestralmente le valutazioni degli immobili del fondo.

La banca depositaria del fondo è Intesa San Paolo S.p.A., mentre KPMG S.p.A è la società di revisione.

Andamento del mercato immobiliare nel 1° trimestre 2010

Dagli ultimi studi del settore, emerge che la crisi finanziaria e globale, iniziata nel 2007, si sia arrestata e, grazie alle politiche espansive adottate nelle principali economie, sono giunti segnali positivi che fanno presagire una futura ripresa economica. Infatti, è tornata a crescere la produzione industriale nell'area euro, anche se in maniera moderata, supportata da

numerosi stimoli fiscali e dalla ripresa della domanda mondiale. Nel corso del 2010 e come già avvenuto in passato, il settore residenziale guiderà la ripresa dell'intero comparto continuando ad essere il naturale sbocco della liquidità delle famiglie; per quanto riguarda invece il comparto degli immobili per le attività economiche la ripresa sarà più lenta e direttamente proporzionale all'evoluzione del quadro macro economico che appare ancora incerta.

Il mercato residenziale italiano dovrebbe presentare un incremento delle compravendite nel corso del 2010. La domanda è prevista in risalita, mentre canoni e rendimenti restano tendenzialmente stabili.

La domanda relativa al settore del terziario/uffici, è sempre più caratterizzata dalla necessità del *Tenant* di ridurre i costi attraverso la razionalizzazione degli spazi locati - poche sono state le locazioni riferite a grandi superfici - ed attraverso l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici. E' abbastanza riconosciuto, infatti, che gli edifici con buone efficienze energetiche riducono i costi complessivi e conferiscono agli stessi valore e commerciabilità. Le compravendite sono previste in leggero aumento, stabili rimangono invece canoni e prezzi.

Anche il settore della piccola distribuzione vive una situazione di forte difficoltà, si segnala un incremento del *vacancy rate* nei piccoli centri commerciali e nelle gallerie commerciali. Invece, i negozi centrali, specie nelle città di Roma e Milano, continuano ad essere stabili in termini di reddito e di domanda di nuova locazione. Le nuove strutture per essere competitive, oltre ad essere funzionali ed accessibili, dovranno anche fornire un ambiente piacevole e coinvolgente in grado di attrarre un consumatore sempre più esigente e che dispone di un'offerta in continua crescita tra cui scegliere. I centri commerciali già in attività dovranno continuamente rinnovarsi per essere competitivi e non veder crescere i tassi di sfritto: nei prossimi anni aumenteranno le operazioni di restyling dei vecchi centri commerciali attraverso nuove configurazioni delle gallerie alle quali verranno affiancate grandi superfici non food specializzate. La grande distribuzione ha mantenuto un andamento positivo grazie alla realizzazione di nuove tipologie di prodotto, quali gli *outlet*. Anche in questo caso le compravendite sono previste in leggero aumento, stabili rimangono invece canoni e prezzi.

Infine, nel settore industriale/logistico la maggior parte delle superfici disponibili ha una bassa qualità e perciò o uscirà dal mercato o, nel caso di un buon posizionamento territoriale, verrà riqualficata. In aumento la tendenza a rinegoziare i contratti da parte degli utilizzatori; aumenta la richiesta di qualità orientata verso metrature più piccole ma con altezze maggiori per mantenere invariati i volumi delle merci gestite. Gli operatori cercano principalmente locali che consentano risparmi nei costi di manutenzione, con i capannoni ecocompatibili e minori oneri d'affitto. Aumenta leggermente la preferenza sull'affitto, rispetto alla proprietà dell'immobile. Molte aziende a causa della crisi hanno preferito smobilizzare risorse economiche per riutilizzarle nel proprio core business aziendale, mediante la vendita dell'immobile e il passaggio in regime di locazione. Pochi sono gli scambi, mentre prezzi e canoni sono in leggero calo.

Eventi di particolare importanza verificatisi nel primo trimestre 2010

In virtù di quanto sopra esposto, diventano 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.

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

Nel corso del primo trimestre 2010 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.

Nello specifico, sono stati sottoscritti nuovi contratti di locazione per un complessivo canone annuo di circa Euro 154.460.

E' stato sottoscritto, inoltre, il contratto definitivo di locazione con una società di livello internazionale, leader nel settore della logistica. La nuova locazione interesserà l'intero complesso immobiliare sito in Fiumicino (RM), viale delle Arti n. 119 di circa 39.500 mq e prevede un canone annuo a regime pari ad Euro 2.249.000 circa.

A fronte della suddetta locazione, sono stati conclusi i lavori di integrale riqualificazione del complesso immobiliare. Sono stati altresì eseguiti gli interventi di bonifica della copertura in cemento-amianto con posa di una nuova copertura avente migliori caratteristiche di isolamento termico ed idonea per la installazione di pannelli fotovoltaici integrati; a tal fine è stato indetta una gara alla quale sono stati invitati i principali operatori del settore delle energie rinnovabili.

Tra le offerte pervenute è stata selezionata, nel mese di dicembre, l'offerta della società Sun Edison, completa rispetto ai requisiti richiesti nella lettera di invito a offrire e valida dal punto di vista tecnico/economico, in particolare per quanto riguarda l'offerta del Rimborso Spese.

La società aggiudicatrice corrisponderà, entro il 31/12/2010, oltre al canone di locazione, un importo una tantum a titolo di rimborso spese per i lavori di bonifica della copertura, pari a € 1,9 mln. La durata della locazione è di 21 anni.

Si prevede che dal valore aggiunto che sarà determinato dall'installazione di un impianto fotovoltaico di così elevata metratura (circa 40.000 mq) ne conseguirà una maggiore visibilità anche in termini di marketing di cui beneficeranno sia l'immobile che il Fondo Obelisco anche in considerazione del basso impatto ambientale dell'intervento stesso unitamente alla quantità di energia rinnovabile che sarà prodotta (architettura/impianto eco – sostenibile).

Si segnala, inoltre, che entro il primo semestre del 2010 sarà sottoscritto un contratto di locazione con una pubblica amministrazione. La trattativa interesserà la locazione di tutte le unità immobiliari ad oggi non locate, corrispondenti a circa 3.500 mq, dell'immobile sito in Roma, Via Canton.

Proseguono ulteriori processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare attraverso opere di adeguamento normativo, di *restyling* delle aree comuni e di ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli immobili.

Nel corso del primo trimestre 2010, inoltre, il Fondo ha registrato alcuni recessi per un ammontare di circa Euro 181.500.

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 l'ultima seduta del 2009 (30 dicembre) che ha visto il titolo chiudere a 1.069 Euro, l'andamento del mercato borsistico è stato tendenzialmente crescente: infatti la quotazione ha raggiunto il valore di 1.130 Euro al 30 marzo.

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.

