

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

Resoconto intermedio di gestione alla data del 30 settembre 2009

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.

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 mercato immobiliare – Q3 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. Nello specifico, la difficoltà di ottenere i mutui e la possibilità di un ulteriore calo delle quotazioni, stanno restringendo la domanda reale sia delle famiglie che delle imprese. Sono comunque attesi significativi investimenti nel settore immobiliare derivanti dai capitali di rientro con lo scudo fiscale, soprattutto nei medi capoluoghi del nord.

Il mercato residenziale italiano, già contratto nel 2008, ha presentato un'ulteriore calo anche nel corso del terzo trimestre 2009. La domanda è ancora in diminuzione, mentre canoni e rendimenti restano 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.

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.

La grande distribuzione 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. Ciò rappresenta un segnale di pericolo per il mercato in quanto il rischio di saturazione dello stesso è elevato ed il suo riequilibrio è di difficile concretizzazione nel breve o medio termine. Pochi sono gli scambi, mentre prezzi e canoni sono in calo.

Eventi di particolare importanza verificatisi nel terzo trimestre 2009

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 terzo trimestre 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.

Nello specifico, sono stati sottoscritti nuovi contratti di locazione per un complessivo canone annuo di circa Euro 136.430.

E' stato sottoscritto, inoltre, un contratto preliminare 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 avviati 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.

In relazione al rinnovo contrattuale sottoscritto nel 2008 con l'Agenzia delle Entrate e decorrente dal 1° ottobre 2009, sono stati completati i lavori di riqualificazione dell'edificio "B" presso l'immobile sito in Roma, Via Canton ed è in corso il completamento della riqualificazione dell'edificio "A" e delle parti comuni esterne.

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 terzo trimestre 2009, inoltre, il Fondo ha registrato alcuni recessi per un ammontare di circa Euro 531.000.

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 30 giugno 2009 che ha visto il titolo chiudere a 1.040 Euro, l'andamento del mercato borsistico è stato tendenzialmente crescente: infatti la quotazione ha raggiunto il valore di 1.110 Euro al 30 settembre.

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.

