

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

### ***Resoconto intermedio di gestione alla data del 31 marzo 2011***

#### **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](http://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 State Street Bank S.p.A. mentre Reconta Ernst & Young S.p.A. è la società di revisione a partire dall'esercizio 2011.

#### **Andamento mercato immobiliare**

Le prospettive per il settore immobiliare sono indissolubilmente legate all'evoluzione del quadro macroeconomico maggiormente aggravato nel primo trimestre 2011 dall'estrema instabilità politica generata a livello internazionale dalla crisi libica che ha investito negativamente i principali mercati azionari.

Già nel corso degli ultimi 2 anni questo legame è stato più che mai messo in luce e gli andamenti dell'economia mondiale si sono riflessi sul trend del mercato immobiliare nella maggior parte dei Paesi. Da ottobre 2009 fino all'estate 2010 si sono registrati numerosi segnali positivi ma l'eccessivo debito pubblico di molti Paesi e l'incertezza dei corsi azionari che ne è conseguita hanno allungato i tempi di uscita dalla crisi economica. Una possibile fine della crisi del settore immobiliare si avrà solamente quando si avverterà una decisa ripresa dell'economia. Fino a quando gli indicatori economici non si stabilizzeranno sul segno positivo almeno per 2 semestri consecutivi non si potrà dire che la crisi sia finita. Probabilmente una vera ripresa ci sarà nel secondo semestre del prossimo anno mentre per ritornare ai livelli del 2007 in termini di volumi di scambi e di prezzi si dovrà aspettare il 2015.

In Italia il mercato immobiliare, pur in un contesto macroeconomico incerto, appare in lieve recupero: i prezzi e i canoni tendono a stabilizzarsi mentre sono tornati a crescere gli investimenti in abitazioni.

Nel corso del 2011 e del 2012 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.

Nel 1° trimestre del 2011 nonostante l'incertezza legislativa e del quadro macro economico è proseguita la fase di stabilità dei fondi immobiliari.

Come noto, il decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 (di seguito il "Decreto"), all'art. 32 ha modificato la disciplina dei fondi comuni di investimento, demandando ad un successivo regolamento del Ministero dell'Economia e delle Finanze l'emanazione della pertinente disciplina di attuazione ai sensi dell'art. 37 del Tuf.

In data 7 aprile 2011 è stato pubblicato dal Ministero un documento di consultazione del regolamento di attuazione sopra indicato (il "Documento di Consultazione"). Le consultazioni sono tuttora in corso.

La mancata emanazione da parte del Ministro dell'Economia e delle Finanze delle disposizioni attuative della legge 122/2010 ha paralizzato il settore rallentando le nuove iniziative e gli investimenti e scoraggiando ulteriormente gli investitori esteri.

In riferimento alle locazioni immobiliari, restano stazionari con qualche flessione i canoni di locazione mentre la domanda relativa al settore del terziario/uffici è sempre più orientata verso la razionalizzazione degli spazi locati, l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici ma soprattutto è orientata ad una sempre maggiore attenzione al livello di qualità dei servizi offerti al conduttore.

### **Eventi di particolare importanza verificatisi nel primo trimestre 2011**

Nel corso del primo trimestre 2011 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 38.500 ed è stato inoltre rinegoziato un contratto di locazione per un complessivo canone annuo a regime di Euro 2.125.000.

Le trattative in corso con Nestlè Italia, tenant dell'immobile in Viale G. Richard, Milano, finalizzate alla rinegoziazione dei due contratti di locazione in essere si sono concluse con la sottoscrizione di un unico nuovo contratto di locazione.

La nuova locazione ha interessato due delle tre torri facenti parte del complesso immobiliare di viale Richard per una superficie lorda di circa 24.000 metri quadri.

A fronte della suddetta locazione, in condivisione con le esigenze del Tenant, sono stati condotti studi di settore al fine di evidenziare le soluzioni tecnico-impiantistiche più idonee per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.

Sono quindi in corso le attività propedeutiche alla realizzazione degli interventi di riqualificazione dell'intero complesso, che riguarderanno anche interventi da eseguirsi sull'edificio pluritenant.

Sono inoltre in corso, sugli immobili di Roma e Milano, trattative per la locazione di unità immobiliari attualmente non locate e per la rinegoziazione dei contratti di locazione in scadenza.

Nel corso del primo trimestre 2011, inoltre, il Fondo ha registrato alcuni recessi per un ammontare di circa Euro 97.000 dovuti anche agli effetti della crisi economica internazionale.

Alcune delle società conduttrici degli immobili del Fondo sono state costrette infatti a ridurre le linee di produzione industriale e di conseguenza a contrarre il numero degli addetti e gli spazi occupati.

Continuano, inoltre, i processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare attraverso opere di adeguamento normativo, efficienza energetica e di *restyling* delle aree comuni.

### 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 2010 (30 dicembre) che ha visto il titolo chiudere a 1.124,32 Euro, l'andamento del mercato borsistico è stato tendenzialmente crescente: infatti la quotazione ha raggiunto il valore di 1.222 Euro al 31 marzo 2011.

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.

