

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

Resoconto intermedio di gestione alla data del 30 settembre 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.

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 Ernest & Young S.p.A. è la società di revisione dall'esercizio 2011.

Andamento mercato immobiliare

Le prospettive per il settore immobiliare sono indissolubilmente legate all'evoluzione del quadro macroeconomico che si è maggiormente aggravato dopo il secondo semestre 2011 a seguito dell'estrema instabilità politica e finanziaria che ha caratterizzato anche i paesi aderenti la comunità europea. Ne consegue un permanere del negativo trend dei principali mercati azionari.

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. In Italia il mercato immobiliare, in un contesto macroeconomico ulteriormente incerto, ha registrato un ulteriore calo delle compravendite peggiorando il dato tendenziale del primo semestre 2011.

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 molto incerto visto l'elevata volatilità e contrazione dei principali titoli azionari ed in particolare di quelli del settore bancario.

Nel 3° trimestre del 2011 nonostante l'incertezza legislativa e del quadro macro economico è proseguita la fase di stabilità dei fondi immobiliari. Secondo l'ultimo rapporto formulato da Ipd complessivamente il mercato dei fondi immobiliari italiani sta tenendo in termini di total return (stabile al +1,2%), soprattutto grazie all'income mentre cala il value, ma l'andamento negativo della Borsa penalizza moltissimo il valore delle quote dei fondi. Alcuni fondi stanno dismettendo anche con buone plusvalenze ed è presumibile che molti fondi prossimi alla chiusura chiederanno la proroga triennale.

Per quanto attiene il mercato delle locazioni, 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 terzo trimestre 2011

Nel corso del terzo 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 a regime di circa Euro 235.700 e sono stati inoltre rinegoziati due contratti di locazione per un complessivo canone annuo a regime di Euro 426.000.

A fronte della rinegoziazione del contratto con Nestlé Italia, tenant di due delle tre torri facenti parte del complesso immobiliare di Viale G. Richard, Milano, sono in corso gli interventi di riqualificazione dell'intero complesso immobiliare, interventi definiti in condivisione con le esigenze del Tenant e volti al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.

Alcuni dei suddetti interventi di riqualificazione riguardano anche l'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 terzo trimestre 2011, inoltre, il Fondo ha registrato alcuni recessi per un ammontare di circa Euro 111.000 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 la seduta del 30 giugno 2011 che ha visto il titolo chiudere a 1.160 Euro, l'andamento del mercato borsistico è stato tendenzialmente in calo, infatti la quotazione ha raggiunto il valore di 913 Euro al 30 settembre 2011.

Va ricordato 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.

