

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

Resoconto intermedio di gestione alla data del 31 marzo 2012

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.

A partire dall'esercizio 2012 la PRAXI 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.

Andamento mercato immobiliare

Le prospettive per il settore immobiliare sono indissolubilmente legate all'evoluzione del quadro macroeconomico globale.

Nel complesso, a partire dall'estate 2011, sono bruscamente peggiorate le prospettive dell'economia globale. Gli organismi internazionali hanno rivisto significativamente al ribasso le previsioni per la crescita mondiale.

L'Italia ha risentito in misura accentuata dell'evoluzione dell'economia globale e delle turbolenze sui mercati. Nonostante la sostanziale solidità del sistema bancario, il ridotto livello di indebitamento delle famiglie e l'assenza di significativi squilibri sul mercato immobiliare, il nostro Paese è stato investito dalla crisi con particolare intensità per effetto dell'elevato livello del debito pubblico, della forte dipendenza dell'attività economica dall'andamento del commercio internazionale e delle deboli prospettive di crescita nel medio termine.

Quanto sopra si è inevitabilmente riflesso sul mercato immobiliare italiano che dalla prima metà del 2011 ha mostrato segnali di rallentamento, dopo la leggera ripresa dell'attività nel 2010. Nella seconda metà del 2011 è peggiorato il clima generale e ciò si è riflesso anche nei giudizi degli agenti immobiliari

raccolti attraverso l'inchiesta periodica condotta da Banca d'Italia e Tecnoborsa, da cui emerge un rallentamento nell'attività di compravendita delle abitazioni nel terzo trimestre. Tra le motivazioni indicate come causa della flessione, il crescente scostamento tra prezzi richiesti e prezzi offerti e la maggiore difficoltà ad ottenere finanziamenti dagli istituti di credito.

Se alcuni segnali potrebbero fare intravedere l'esaurirsi del ciclo riflessivo, ve ne sono altri che evidenziano il permanere di una situazione di difficoltà riconducibile al calo della domanda, alle esigue quantità che transitano sul mercato, ad un'offerta che non è disposta a ridimensionare le aspettative di ritorno sul capitale investito.

Si evidenzia il perdurare di una situazione di mercato critica, con un nuovo calo della domanda ma, soprattutto, una perdurante inadeguatezza dell'offerta, nonostante la non trascurabile mole di spazi prodotta dai più recenti sviluppi edilizi. Il mercato ha visto progressivamente crescere la quota di invenduto, la cui entità risulta anche solo difficile da quantificare con precisione.

Eventi di particolare importanza verificatisi nel primo trimestre 2012

Nel corso del primo trimestre 2012 sono proseguite le attività di valorizzazione e di messa a reddito del portafoglio immobiliare.

Proseguono dunque gli interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento normativo e valorizzazione degli immobili. Di fronte ad un mercato che è in grado di riconoscere le eccellenze e che diventa ogni giorno sempre più selettivo, diventano sempre più strategici gli elementi distintivi di un immobile rispetto al contesto competitivo.

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.

Evidenti già nell'ultimo trimestre dell'anno 2011, si sono confermate anche nel primo trimestre del 2012, le difficoltà nell'attività di locazione dovute prevalentemente all'instabilità economico-finanziaria del periodo.

Si registra, sempre più di frequente la richiesta, da parte di alcuni conduttori, di riduzione dei canoni di locazione in essere. La maggior parte delle aziende ha infatti come obiettivo principale, nel breve periodo, la contrazione dei costi di gestione.

Pur tuttavia sugli immobili di Milano, Roma e Bari, sono in corso 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 2012 il Fondo ha registrato alcuni recessi per un ammontare di circa Euro 110.255.

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.

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 31 dicembre 2011 che ha visto il titolo chiudere a 850 Euro, l'andamento del mercato borsistico è stato tendenzialmente in calo, infatti la quotazione ha raggiunto il valore di 725 Euro al 31 marzo 2012.

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.

