

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

Resoconto intermedio di gestione alla data del 31 marzo 2013

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

L'andamento del mercato immobiliare nel 2012 è stato fortemente legato all'evoluzione degli scenari economico-finanziari internazionali, che hanno penalizzato soprattutto il settore degli investimenti immobiliari e il settore residenziale. Infatti, il deterioramento del contesto economico, associato alla selettività del sistema creditizio e alle diffuse attese di un riprezzamento più ampio rispetto a quello fin qui rilevato, hanno comportato da un lato l'allontanamento degli investitori stranieri dal Paese e dall'altro una nuova battuta d'arresto del settore residenziale (acquisti da parte delle famiglie).

Il crollo delle compravendite residenziali registrato nei primi nove mesi dell'anno rappresenta l'inevitabile conseguenza di un sistema che fatica a trovare una nuova posizione di equilibrio. Il calo dei prezzi rispetto ai livelli massimi raggiunti nel 2007 non è stato in alcun modo sufficiente a compensare la contestuale riduzione del sostegno bancario al settore, nonché a fugare i timori di imminenti futuri tracolli. Il mancato sostegno alla domanda, in un contesto dominato da aspettative non espansive, non può pregiudicare le prospettive del comparto e, con esse, la possibilità di assorbimento tanto dell'offerta oggi sul mercato, quanto degli immobili a garanzia di crediti incagliati, se non addirittura già in sofferenza.

Nel complesso, le previsioni (Scenari Immobiliari) per il 2012 sul fatturato del mercato immobiliare sono state riviste al ribasso con un valore che dovrebbe attestarsi poco al di sopra di 110 miliardi di euro con

una diminuzione del 2 per cento sull'anno precedente. La previsione per il 2013 è di un leggero aumento/sostanziale stabilità (0.8 per cento).

Le compravendite di uffici hanno proseguito il trend in diminuzione in corso dal 2006. Complessivamente, a fine anno 2011, le transazioni di uffici in Italia si sono attestate leggermente al di sopra delle 14.000 unità, una contrazione del 8% circa rispetto al 2010. Nella prima metà del 2012 la contrazione nelle compravendite di immobili terziari in Italia è stata del 26,7 per cento rispetto allo stesso periodo del 2011, con un volume delle transazioni pari a 5.239 NTN.

Eventi di particolare importanza verificatisi nel primo trimestre 2013

Nel corso del primo trimestre 2013 sono proseguite le attività di valorizzazione e di messa a reddito del portafoglio immobiliare tramite interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo.

Di fronte ad un mercato che diventa sempre più selettivo, sono 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 le risorse alla valorizzazione degli immobili in portafoglio, con particolare attenzione alla fruibilità, alla qualità edilizia ed impiantistica ed all'efficienza energetica degli spazi locati.

A causa del perdurare della criticità della situazione di mercato, si sono confermate anche nel corso del primo trimestre 2013 le difficoltà nelle attività di nuova locazione evidenti già nell'anno 2012 e dovute all'instabilità economico-finanziaria del periodo.

Per i contratti di locazione in essere si continua a registrare, da parte di sempre più numerosi conduttori, la richiesta di riduzione degli attuali canoni di locazione. La maggior parte delle aziende ha infatti come obiettivo principale, nel breve periodo, la contrazione dei costi di gestione.

La necessità di contrazione dei costi ha costretto molte società conduttrici degli immobili del Fondo a ridurre le linee di produzione industriale, il numero degli addetti e la superficie degli spazi occupati, rendendo difficoltosa e non sempre concreta la rinegoziazione dei contratti di locazione in scadenza.

Nel corso del primo trimestre 2013 il Fondo ha difatti registrato recessi per un ammontare di circa 346.500 Euro.

Pur tuttavia, sono stati sottoscritti nuovi contratti di locazione per un canone annuo complessivo di circa 67.000 Euro e sugli immobili di Roma e Bari, sono in corso trattative per la locazione di unità immobiliari attualmente non locatate.

Sono stati inoltre rinegoziati contratti di locazione per un canone annuo complessivo pari a 506.600 Euro.

Si evidenzia che sia i nuovi contratti che quelli rinegoziati prevedono una scalettatura del canone di locazione che andrà a regime, ai valori sopra indicati, nell'arco dei prossimi 3/4 anni.

Con riferimento all'immobile di Milano, viale Richard, a seguito dell'esercizio del recesso anticipato da parte dell'attuale conduttore, sono iniziate le attività di analisi finalizzate a riposizionare l'asset sul mercato.

La Nestlé Italiana in data 23 gennaio 2013, conduttore di parte dell'immobile in Milano Via Richard, ha comunicato l'esercizio della facoltà di recesso dal contratto di locazione con efficacia dal 31 gennaio 2014. Tale contratto prevede il pagamento di una penale, a titolo di risarcimento, in caso di recesso nel primo sessennio. La penale è pari ad euro 4 milioni, da corrispondere in due tranches di uguale importo, la prima già versata contestualmente alla comunicazione dell'esercizio della facoltà di recesso e la seconda entro la data di efficacia del recesso medesimo.

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 2012 che ha visto il titolo chiudere a 632 Euro, l'andamento della quota nel mercato borsistico ha beneficiato di una ripresa nei primi due mesi dell'anno, oscillando tra gli 850 ed i 900 Euro circa, salvo poi subire un nuovo calo fino a chiudere con il valore di 683 Euro al 28 marzo 2013, comunque in crescita del 5,17% rispetto al valore di chiusura 2012.

Inoltre, un confronto con l'indice italiano Ftsemib - il quale nello stesso periodo ha perso il 9,20% - mostra come, nonostante sconti le conseguenze dell'attuale recessione economica, il mercato borsistico dei titoli immobiliari si mantiene più solido rispetto a quello mobiliare.

Va inoltre evidenziato 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.

