

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

Resoconto intermedio di gestione alla data del 30 settembre 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

Il mercato immobiliare italiano, dall'inizio del 2013, sembra ancora non avere esaurito il potenziale recessivo. Il solo parziale adeguamento dei valori alle mutate condizioni di contesto, non rappresenta la sola componente a cui si deve fare riferimento per trovare le ragioni del progressivo arretramento dei livelli di attività registrato negli ultimi anni. Le non facili prospettive di crescita e la difficoltà nell'esprimere una politica economica coerente, incidono negativamente sulla fiducia delle corporate. La definizione di un assetto istituzionale credibile rappresenta il passaggio obbligato affinché l'interesse degli investitori opportunistici stranieri possa finalmente concretizzarsi, dato l'attendismo di gran parte della domanda potenziale. Il protrarsi di questo quadro rappresenterebbe lo scenario peggiore per istituzioni e veicoli che si trovano nelle condizioni di dover dismettere. Banche, amministrazioni pubbliche e fondi immobiliari sono oggi alle prese con immobilizzazioni illiquide, a fronte di vincoli temporali di realizzo molto spesso stringenti. L'ampliamento delle dimensioni del mercato risulta, a tal proposito, l'unico elemento di possibile salvaguardia per un sistema che altrimenti rischia, nei prossimi anni, di veder significativamente crescere il numero di default. Se il miglioramento delle condizioni di contesto risulta delegato a fattori esogeni all'industria immobiliare, non altrettanto si può dire per quanto riguarda le scelte di pricing effettuate dagli operatori. L'elevato livello di immobili sfitti insieme all'orientamento prevalente della domanda verso il segmento prime di mercato, sono fattori che sempre più spesso non trovano riscontro nella definizione del valore degli asset. Il riferimento a bench-mark incoerenti è il principale elemento alla base della discrasia tra valori di bilancio e disponibilità della

domanda da cui scaturisce, inevitabilmente, l'esigua dimensione del mercato attuale. L'individuazione del repricing quale imprescindibile elemento di riattivazione non deve ritenersi unicamente limitata al settore corporate. Anche il mercato residenziale sconta, infatti, un divario di percezione tuttora significativo. Il calo tendenziale delle quotazioni rilevato nelle 13 città intermedie appartenenti al campione Nomisma è risultato di gran lunga il più intenso dall'inizio della crisi ad oggi, ricalcando per omogeneità e consistenza l'andamento registrato sul finire del 2012 in corrispondenza delle aree urbane di maggiori dimensioni. Nonostante il quadro recessivo e la continua erosione del reddito disponibile delle famiglie, l'interesse per l'acquisto immobiliare risulta più che doppio rispetto agli attuali livelli di attività e, comunque, in linea con quello registrato in situazioni meno drammatiche dell'attuale. Si tratta di manifestazioni di interesse che tradiscono, tuttavia, una sostanziale dipendenza da credito, che coniuga la fragilità odierna e l'aspettativa, almeno per i nuclei più giovani, di un miglioramento delle condizioni reddituali future. È dunque, dal settore bancario, prima ancora che dal repricing, che dipendono le possibilità di rilancio a medio termine del mercato immobiliare al dettaglio. Il consolidamento dei segnali di attenuazione della spinta recessiva registrati nei primi due mesi dell'anno rappresenta, in prospettiva, un passaggio imprescindibile, anche se è di tutta evidenza che su questo fronte non è lecito attendersi il ritorno ad una stagione di eccessi il cui lascito, ancora oggi, rappresenta il principale elemento alla base della diffidenza del sistema creditizio. I prezzi medi degli immobili hanno continuato la contrazione confermando il calo su base annua del 4%. Le contrazioni dei prezzi degli immobili sono di entità decisamente più contenuta rispetto alla diminuzione delle transazioni: ciò evidenzia la persistente rigidità da parte dei proprietari ad adeguare i valori alle esigenze della domanda, generando una discrasia che rappresenta un ulteriore ostacolo alla dinamicità del mercato.

Eventi di particolare importanza verificatisi nel terzo trimestre 2013

Nel corso del terzo trimestre 2013 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.

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 terzo trimestre 2013 le difficoltà nelle attività di nuova locazione evidenti già nel primo semestre del 2013 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 terzo trimestre 2013 il Fondo ha difatti registrato recessi per un ammontare di circa 144.000 Euro.

Diverse società conduttrici sono state costrette, in conseguenza della attuale situazione economica, a contrarre il numero degli addetti e gli spazi occupati – sia a destinazione commerciale che uffici - recedendo quindi dai contratti di locazione.

Pur tuttavia, sono stati sottoscritti nuovi contratti di locazione per un canone annuo complessivo di circa 80.000 Euro.

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

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

In data 23 gennaio 2013 la Nestlè Italiana, 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. Va ricordato che 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 contestualmente alla comunicazione dell'esercizio della facoltà di recesso (incassata dal Fondo nel mese di gennaio 2013) e la seconda entro la data di efficacia del recesso medesimo. L'importo – anche di concerto con la Banca finanziatrice - viene, per l'esercizio 2013, sospeso e contabilizzato a risconti passivi; verrà imputato quale canone di locazione a partire dal gennaio 2014, successivamente al rilascio dell'immobile da parte del conduttore.

Nell'ottica di valorizzazione del portafoglio immobiliare, per l'immobile di Roma Via Tovaglieri, il Fondo, a seguito di ulteriori approfondimenti anche sulla fattibilità economica ed urbanistica dell'operazione di parziale cambio di destinazione d'uso in residenziale, ha valutato di ricorrere in via definitiva allo strumento diretto, in alternative alle due ipotesi iniziali consistenti nella partecipazione al bando indetto dal Comune di Roma (che aveva promosso un programma di risanamento di complessi immobiliari finalizzato alla realizzazione di alloggi sociali tramite la riqualificazione/trasformazione di edifici esistenti non residenziali) e nell'utilizzo dello strumento del "Piano Casa" della Regione Lazio.

Infine, in relazione alle nuove locazioni sottoscritte, sono state richieste le autorizzazioni per eseguire ulteriori interventi di valorizzazione, i cui importi risultano comunque già inseriti nelle previsioni di Business Plan del Fondo.

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 2013 che ha visto il titolo chiudere a 620 Euro, l'andamento della quota nel mercato borsistico ha seguito un andamento irregolare fino a chiudere con il valore di 615 Euro al 30 settembre 2013.

Va 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.

