

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

Resoconto intermedio di gestione alla data del 31 marzo 2014

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

Nel 2013 il mercato immobiliare ha dato ancora segnali di contrazione sia a livello di prezzi sia a livello di compravendite anche se, a partire dal secondo trimestre dell'anno, gli operatori hanno iniziato a riscontrare i primi segnali di ripresa della volontà di acquisto.

Il 2014 potrebbe non essere molto diverso da quello che si è appena concluso, soprattutto se non ci saranno cambiamenti sul fronte dell'erogazione del credito e sul fronte dell'occupazione, i due elementi che più di tutti hanno inciso in questi anni sull'andamento del mercato immobiliare.

Nelle grandi città per il 2014 prevediamo una contrazione dei valori compresa tra -4% e -2%. In queste realtà gli operatori notano un maggior dinamismo che si è tradotto in un ritorno di interesse all'acquisto sia da parte delle famiglie sia da parte degli investitori, in particolare in città come Milano e Roma.

Più complessa la situazione nell'hinterland delle grandi città e nei capoluoghi di provincia, dove la difficoltà di accesso al credito si sente maggiormente e dove sono presenti nuove costruzioni invendute, per le quali la riduzione dei prezzi sembra essere necessaria. La conseguenza è che anche le tipologie usate subiranno una contrazione dei valori, soprattutto se necessitano di importanti lavori di ristrutturazione. Per queste realtà territoriali prevediamo rispettivamente una diminuzione dei prezzi compresa tra -5% e -3% e tra -4% e -2%, con diversi capoluoghi di provincia dove il ribasso potrebbe essere più accentuato. Le tipologie abitative in buono stato potrebbero avere performance migliori rispetto a quelle che necessitano di interventi di ristrutturazione che, infatti, saranno vendute solo se

messe sul mercato a prezzi decisamente vantaggiosi. Quindi anche per il prossimo anno la qualità abitativa sarà premiante.

Occorre però precisare che in questo scenario si aprono delle opportunità di acquisto: il ribasso dei prezzi degli ultimi anni potrà consentire a coloro che hanno il capitale o che potranno ottenere un mutuo la possibilità di acquistare a prezzi difficilmente immaginabili alcuni anni fa.

Il mercato delle locazioni continuerà ad assorbire la domanda di coloro che non riescono ad acquistare e le richieste saranno in aumento. I canoni di locazione non dovrebbero però registrare incrementi.

Eventi di particolare importanza verificatisi nel primo trimestre 2014

Nel corso del primo trimestre 2014 sono proseguite le attività di valorizzazione finalizzate alla messa a reddito del portafoglio immobiliare.

Si sono confermate anche nel corso del primo trimestre 2014 le difficoltà nelle attività di nuova locazione evidenti già nel 2013 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. A questo proposito, verificata la fondatezza dei motivi alla base di tale richiesta, la linea adottata dalla SGR è stata quella di concedere tale riduzione a fronte della sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione. Suddetta scelta è stata dettata dalla necessità di garantire nel tempo la maggiore percentuale di occupancy possibile, soprattutto in relazione alla futura dismissione degli immobili.

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 2014 il Fondo ha difatti registrato recessi e rilasci per un ammontare di circa 2.099.100,00 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 97.550,00 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.

Nell'ottica di valorizzazione e messa a reddito del portafoglio immobiliare, per l'immobile di Roma Via Tovaglieri, a seguito delle verifiche effettuate circa la possibilità di un cambio parziale di destinazione d'uso dell'immobile da strumentale in residenziale, è stata presentata, presso i competenti uffici del Comune di Roma, la richiesta di permesso di costruire per la ristrutturazione edilizia dell'immobile. Il progetto definitivo, che porterà alla realizzazione di 41 appartamenti, prevede la riqualificazione dei piani terra, primo e dell'atrio di ingresso ed il cambio di destinazione d'uso in residenziale per i piani dal secondo al settimo. Nell'ottica di efficientamento energetico è stata inoltre prevista la sostituzione della facciata esistente con un nuovo sistema di facciata continua.

La suddetta operazione di valorizzazione, con relativo frazionamento in due diverse destinazioni dell'immobile (parte commerciale/direzionale e residenziale), ha già registrato un interessamento all'acquisto da parte di investitori privati.

Con riferimento all'immobile di Milano viale Richard, in data 31 marzo 2014 la Nestlè Italiana, principale conduttore del compendio immobiliare, ha formalmente rilasciato gli spazi locati. Va ricordato che il

contratto di locazione prevedeva il pagamento di una penale, a titolo di risarcimento, nel caso di recesso esercitato dal conduttore nel primo sessennio. La penale, pari ad euro 4 milioni è stata corrisposta in due *tranches* di uguale importo: la prima è stata versata nel gennaio 2013, contestualmente alla comunicazione dell'esercizio della facoltà di recesso, la seconda è stata versata in data 22 gennaio 2014.

La SGR, a seguito della comunicazione di recesso anticipato da parte del conduttore, aveva avviato le analisi volte a valutare le potenzialità dell'immobile al fine di renderlo più appetibile al mercato delle compravendite. Tali studi hanno evidenziato la potenzialità dell'immobile ad essere dismesso anche con un progetto di riqualificazione che ne prevedesse il cambio di destinazione d'uso a residenziale/alberghiero. Relativamente a questa possibilità era stata avviata un'attività di analisi del mercato che però, a causa del perdurare della difficile situazione economica, non ha registrato alcun interesse.

L'attività è stata pertanto focalizzata verso la ricerca di nuovi conduttori. A tal proposito è stata individuata una nuova società a cui è stata affidata l'attività di commercializzazione degli spazi liberi e che si sta occupando della pianificazione delle attività di promozione per il riposizionamento dell'asset sul mercato.

In vista dell'imminente scadenza del Fondo, la politica di gestione è prevalentemente orientata, come già dal 2013, verso l'attività di dismissione degli asset in portafoglio.

Un'attività legata al processo di dismissione, ha riguardato la promozione, attraverso una campagna pubblicitaria a livello nazionale, della vendita di tre immobili: Roma Via Canton 10, Roma Via Campo Farnia/Pellaro e Segrate Via Cassanese.

Al fine di promuovere e sollecitare al meglio il mercato di riferimento di ogni singolo asset, sono stati affidati tre diversi incarichi di commercializzazione a tre società di intermediazione immobiliare. Ogni mediatore, per specificità del mercato di riferimento, ha condiviso strategie e azioni di promozione con la SGR.

Ad oggi, tuttavia, non si sono registrati interessamenti sugli asset oggetto della suddetta attività.

L'attività riguardante la vendita degli asset verrà ulteriormente implementata nel corso del 2014 e le strategie già in essere verranno estese ad altri immobili del portafoglio.

Nello specifico, anche in considerazione dello scenario macroeconomico nazionale ed internazionale, le attività di valorizzazione reddituale del portafoglio consisteranno esclusivamente nel consolidamento del rapporto di locazione con gli attuali conduttori e nell'adeguata promozione delle unità immobiliari non locate. Nel 2014 l'attività di gestione del Fondo sarà quindi volta ad aumentare l'appetibilità e la redditività degli immobili in portafoglio al fine di favorire la fase di dismissione già avviata.

Per aumentare l'appetibilità degli immobili e massimizzarne la redditività si ricorrerà, se necessario, anche ad operazioni di frazionamento immobiliare e/o a cambi di destinazione d'uso, minimizzando e monitorando comunque attentamente i relativi rischi. Nelle scelte degli investimenti, la SGR terrà conto della redditività degli immobili, del grado di rischio, del possibile incremento di valore degli stessi, nonché delle prospettive future di disinvestimento.

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 2013 che ha visto il titolo chiudere a 610 Euro, l'andamento della quota nel mercato borsistico ha seguito un andamento crescente fino a chiudere con il valore di 754 Euro al 31 marzo 2014.

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.

