

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

Resoconto intermedio di gestione alla data del 30 settembre 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

Il mercato immobiliare italiano nel corso degli ultimi mesi ha assistito ad una attenuazione della fase negativa che lo caratterizzava ormai da anni, anche se ha continuato a subire l'influenza di fattori sfavorevoli che hanno portato a una contrazione in tutti i comparti, sebbene in misura meno marcata rispetto all'anno precedente. Il mercato ora è fortemente polarizzato, diviso fra alcuni comparti con performance brillanti da un lato e settori di mercato che accusano maggiormente l'impatto di una forte percezione di rischio da parte degli investitori.

L'economia si è contratta oltre il previsto. La domanda interna è rimasta fragile a causa della debolezza dei consumi, frenati dalla disoccupazione in costante aumento. L'erogazione di credito alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione è diminuita, nonostante la domanda di mutui sia aumentata, indicando la fragilità economica di chi desidera acquistare casa e non riesce a soddisfare i requisiti richiesti dagli istituti di credito. L'instabilità politica e la mancanza di riforme necessarie alla crescita hanno tenuto in bilico la percezione del rischio Paese.

Tuttavia, nell'ultimo trimestre dell'anno scorso e in questa prima parte del 2014 si sono visti i primi spiragli di ripresa. Il ritorno alla crescita è stato sostenuto dalle esportazioni che dovrebbero accelerare ulteriormente nei prossimi due anni. Si attende un moderato aumento dei redditi reali, crollati di oltre l'otto per cento negli ultimi cinque anni, che dovrebbero consentire nel 2014 un lieve incremento del tasso di risparmio. Per un aumento della domanda, invece, si dovrà attendere il 2015.

Nonostante la complessità del quadro sociopolitico ed economico che ha caratterizzato la penisola negli ultimi dodici mesi, si è assistito ad un ritorno dell'interesse per il mercato immobiliare italiano da parte degli investitori esteri, particolarmente attivi nella seconda metà del 2013. Si è passati da un mercato completamente ingessato a uno decisamente più dinamico, grazie ad una generalizzata diminuzione del valore degli immobili ed un aumento medio dei rendimenti. L'interesse è rivolto soprattutto a investimenti a basso rischio con un ritorno interessante, in confronto agli altri Paesi europei. Si è verificata una sostituzione degli investitori di lungo periodo con quelli di breve periodo. È importante sottolineare che le transazioni effettuate dagli investitori esteri sono state realizzate soprattutto in ottica di fiducia della ripresa nei prossimi tre o cinque anni, anziché sulla percezione di una risalita del mercato già avviata.

Eventi di particolare importanza verificatisi nel terzo trimestre 2014

In vista della scadenza del Fondo, la politica di gestione è stata prevalentemente orientata, già dal 2013, verso l'attività di dismissione degli asset in portafoglio. L'attività di commercializzazione intrapresa tuttavia non ha dato ad oggi alcun risultato significativo e la difficoltà riscontrata nell'attività di dismissione in questo scenario di mercato comporterà un allungamento del piano vendite in essere.

Ad ogni buon fine sono stati rinnovati gli incarichi affidati alle società di commercializzazione per gli immobili già inclusi nel perimetro di vendita e le strategie già in essere verranno estese anche agli altri immobili del portafoglio.

La SGR, inoltre, sempre al fine di favorire la dismissione degli asset del portafoglio, sta verificando e valutando tutti gli interessamenti di acquisto degli immobili, anche ricorrendo eventualmente ad operazioni di frazionamento immobiliare e/o a cambi di destinazione d'uso, minimizzando e monitorando comunque attentamente i relativi rischi.

La conferma del difficile andamento del mercato immobiliare italiano - descritto nel precedente paragrafo - e dei tempi lunghi (almeno due anni) della sua possibile ripresa è alla base della decisione del Governo Italiano di disciplinare la possibilità di introdurre nei regolamenti dei fondi immobiliari - in aggiunta alla "proroga ordinaria" triennale già prevista dai regolamenti medesimi - una "proroga straordinaria" fino a due anni ovvero fino al 31 dicembre 2017 per i fondi che, anche a seguito della proroga ordinaria, abbiano scadenza prima del 31 dicembre 2015 (articolo 22 commi da 5 bis a 5 nonies del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 91 convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 116 c.d. "Decreto Competitività").

Sulla base delle analisi svolte e confidando nella prossima futura ripresa dei mercati il Consiglio di Amministrazione della SGR delibererà in merito sia all'estensione della durata del Fondo per un triennio ai sensi dell'articolo 2 del regolamento di gestione (c.d. "proroga ordinaria") che alla convocazione dell'assemblea dei partecipanti al Fondo per la modifica del regolamento di gestione nel rispetto delle prescrizioni del citato Decreto Competitività.

A tal riguardo, la SGR ha altresì avviato con Barclays la procedura per un'analogha proroga del contratto di finanziamento in essere e sta analizzando anche soluzioni per l'eventuale rifinanziamento del Fondo prima della scadenza del prossimo dicembre 2015, qualora Barclays non dovesse concedere la proroga. In questa prospettiva, l'attività di gestione del Fondo sarà quindi volta ad aumentare l'appetibilità e la redditività degli immobili in portafoglio al fine di favorire il completamento della fase di dismissione già avviata.

Nel corso del terzo trimestre 2014 sono proseguite le attività di messa a reddito delle unità vacant.

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.

Si sono confermate infatti le difficoltà nelle attività di nuova locazione evidenti già nel primo semestre dell'anno e dovute all'instabilità economico-finanziaria del periodo.

Per i contratti di locazione in essere si continua a registrare, da parte di un numero sempre maggiore di 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 terzo trimestre 2014 il Fondo ha difatti registrato recessi per un ammontare di circa 271.175 Euro.

Fatti di rilievo avvenuti successivamente al 30 settembre 2014

Il Consiglio di Amministrazione in data 7 novembre 2014 ha deliberato:

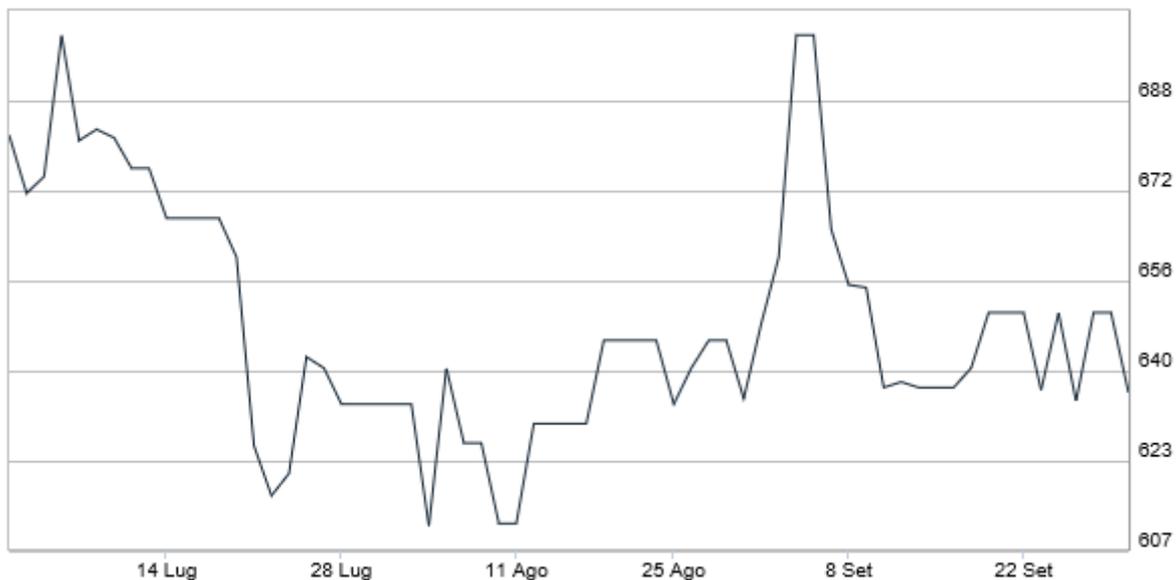
- L'avvio della liquidazione del Fondo a partire dal 31 dicembre 2015;
- La proroga della durata del Fondo per ulteriori tre anni ai sensi dell'articolo 2 del Regolamento di Gestione e quindi fino al 31 dicembre 2018;
- La riduzione del 50% del compenso spettante alla SGR con decorrenza dal 1 gennaio 2016.

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 2014 che ha visto il titolo chiudere a 700 Euro, l'andamento della quota nel mercato borsistico ha seguito un andamento irregolare fino a chiudere con il valore di 635,50 Euro al 30 settembre 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.

Qui di seguito, il grafico evidenzia l'andamento della quota nel trimestre di riferimento. Il fondo ha risentito della debolezza generale del mercato italiano.



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.

L'andamento del fondo viene qui di seguito comparato con un indice creato da Banca Finnat: BFE RE FOUND SYNTHETIC INDEX; per la determinazione di tale indice, costituito da tutti i fondi Immobiliari quotati su Borsa Italiana, tutti i fondi vengono equiponderati e, in caso di distribuzione di proventi o dividendi, viene ipotizzato il reinvestimento nel fondo stesso. Un ulteriore parametro di paragone per l'andamento generale del mercato finanziario italiano è dato dall'indice FTSE MIB, anch'esso indicato nel grafico che segue.