

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

Resoconto intermedio di gestione alla data del 30 settembre 2010

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.

La REAG - Real Estate Advisory Group - 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 KPMG 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; nel corso degli ultimi due anni questo legame è stato più che mai messo in luce e gli andamenti dell'economia mondiale si sono riflessi sul trend del mercato immobiliare nella maggior parte dei Paesi. Da ottobre 2009 si sono registrati numerosi segnali positivi ma la crisi della Grecia, l'eccessivo debito pubblico di molti Paesi e l'incertezza dei corsi azionari che ne è conseguita hanno allungato i tempi di uscita dalla crisi economica.

La crisi economica si è riflessa principalmente sui volumi di compravendite, anche in funzione del peggioramento delle condizioni di accesso al credito ma anche sul mercato delle locazioni dove si è osservata – in alcuni casi - un tempo di locazione più elevato.

Come già avvenuto in passato, il settore residenziale guiderà la ripresa dell'intero comparto continuando ad essere il naturale sbocco della liquidità delle famiglie; per quanto riguarda invece il comparto degli immobili per le attività economiche, la ripresa sarà più lenta e direttamente proporzionale all'evoluzione del quadro macro economico.

In riferimento alle locazioni immobiliari, restano stazionari con qualche flessione i canoni di locazione mentre la domanda relativa al settore del terziario/uffici è sempre più orientata verso

la razionalizzazione degli spazi locati e verso l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici.

Eventi di particolare importanza verificatisi nel terzo trimestre 2010

Nel corso del terzo trimestre 2010 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.

Nello specifico, sono stati sottoscritti nuovi contratti di locazione per un complessivo canone annuo di circa Euro 181.020 ed è stato inoltre rinegoziato un contratto di locazione per un complessivo canone annuo a regime di Euro 592.264.

Sono in corso le trattative con una pubblica amministrazione che interessano la locazione di tutte le unità immobiliari ad oggi non locate - corrispondenti a circa 3.500 mq - dell'immobile sito in Roma, Via Canton.

Proseguono le trattative con Nestlè Italia avviate nel 2008 e finalizzate alla rinegoziazione dei contratti di locazione in essere presso l'immobile sito in Milano, Viale G. Richard. La complessità della trattativa è determinata dalle peculiari condizioni del mercato finanziario che impongono una generale attenzione ai costi del complesso immobiliare ed alle prestazioni energetiche dello stesso. Pertanto, in condivisione con le esigenze del *Tenant*, sono stati condotti studi di settore al fine di evidenziare le soluzioni tecnico-impiantistiche più idonee, anche in termini di costi e benefici.

Continuano, inoltre, i processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare attraverso opere di adeguamento normativo, efficienza energetica e di *restyling* delle aree comuni.

Tra le azioni di valorizzazione del patrimonio immobiliare si annovera l'installazione di pannelli fotovoltaici integrati presso l'immobile ad uso logistica ubicato nel Comune di Fiumicino.

Si prevede che dal valore aggiunto determinato dal basso impatto ambientale dell'installazione stessa e dalla quantità di energia rinnovabile che sarà prodotta da un impianto fotovoltaico di così elevata metratura (circa 40.000 mq), ne conseguirà una maggiore visibilità dell'immobile.

Nel corso del terzo trimestre 2010, inoltre, il Fondo ha registrato alcuni recessi per un ammontare di circa Euro 183.063.

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 l'ultima seduta del 30 giugno 2010 che ha visto il titolo chiudere a 1.080 Euro, l'andamento del mercato borsistico è stato sostanzialmente stabile: infatti la quotazione del 30 settembre 2010 è di Euro 1.070.

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.

