

## **COMUNICATO STAMPA**

**INVEST REAL SECURITY distribuisce un provento di €50 a quota pari al 2,89% sul prezzo di borsa al 30 settembre 2006**

**Invest Real Security chiude al 30 settembre 2006 con una performance del 3,23% e distribuisce un provento pari a Euro 50,00 per quota.**

Roma 23 novembre 2006 - Il Consiglio di Amministrazione della Beni Stabili Gestioni S.p.A. – SGR, riunitosi in data odierna, ha approvato il rendiconto al 30 settembre 2006 del fondo immobiliare chiuso quotato INVEST REAL SECURITY.

Il Consiglio di Amministrazione, visto il positivo andamento della gestione e nell'esclusivo interesse dei partecipanti, si è avvalso della recente modifica apportata al Regolamento del Fondo ed ha deliberato di erogare un acconto sui proventi dell'esercizio 2006. A tale scopo, ha redatto un rendiconto alla data del 30 settembre 2006 che presenta i seguenti risultati: il patrimonio del Fondo al 30 settembre 2006 è di 154,7 milioni di Euro, (Euro 152,9 milioni al 31 dicembre 2005); il valore unitario della quota, pari ad Euro 2.743,33 (Euro 2.712,54 al 31 dicembre 2005), evidenzia una performance di periodo del 3,23%, tenuto anche conto che il fondo, in data 23 marzo 2006, ha distribuito proventi per l'importo di Euro 55,53 pro-quota.

Nel corso dei primi nove mesi di esercizio 2006 sono stati acquisiti due centri commerciali, ultimando così il programma degli investimenti del fondo. In data 25 gennaio 2006 è stato acquistato il centro commerciale noto come "Ex Officine Minganti" in Bologna, per un valore di Euro 48,3 milioni, affittato a conduttori di primario standing. Il 16 febbraio 2006, è stata acquistata una galleria commerciale comprendente 57 negozi del centro "Mongolfiera" in Andria, per un valore pari a Euro 51,6 milioni. Tali operazioni non sono state effettuate in conflitto d'interesse.

Il fondo, per l'acquisto dei due centri, ha fatto ricorso alla leva finanziaria a condizioni di mercato, nella misura di Euro 27 milioni per l'acquisto in Andria e di Euro 29 milioni per l'acquisto in Bologna, generando oneri finanziari per Euro 1,6 milioni al 30 settembre 2006.

La liquidità impiegata in titoli di Stato, che al 31 dicembre 2005 ammontava ad Euro 43,6 milioni, è stata completamente investita nell'acquisto dei due centri commerciali.

Gli investimenti nei due centri commerciali hanno contribuito alla crescita dei ricavi della gestione immobiliare che, al 30 settembre 2006, hanno raggiunto Euro 8,4 milioni (Euro 3,3 milioni nei primi 9 mesi del 2005).

Il margine lordo della gestione caratteristica, al netto delle rivalutazioni del portafoglio immobiliare, si è attestato ad Euro 7,7 milioni, rispetto ad Euro 3,1 milioni dei primi 9 mesi del 2005.

L'utile al 30 settembre 2006 è stato pari ad Euro 4,9 milioni rispetto ad Euro 5,8 milioni dell'analogo periodo del 2005. Se si considerano invece i risultati al netto delle rivalutazioni del portafoglio, l'utile risulta incrementato del 62,81% (Euro 4,3 milioni rispetto ad Euro 2,6 milioni dell'analogo periodo del 2005). Il significativo miglioramento della performance reddituale è dovuto, pertanto, esclusivamente a fattori gestionali.

L'utile conseguito nel periodo consente la distribuzione di un provento unitario lordo pari ad Euro 50,00.

Il provento viene assoggettato alla ritenuta d'acconto del 12,50%, generando pertanto per il sottoscrittore un importo netto pro quota di Euro 43,75.

Lo stacco del provento avverrà il prossimo 4 dicembre 2006, con pagamento in data 7 dicembre 2006.

Il rendiconto del Fondo, oltre che sul sito Internet [www.benistabiligestioni.it](http://www.benistabiligestioni.it), è reso disponibile presso la sede della Società, la sede della Borsa Italiana S.p.A. e presso la sede della banca depositaria, ICCREA Banca, e presso le filiali della stessa, situate nei capoluoghi di regione, nonché presso gli sportelli dei soggetti collocatori.

## DATI SIGNIFICATIVI DEL RENDICONTO ANNUALE AL 30 SETTEMBRE 2006

### INVEST REAL SECURITY

	30 settembre 2006	31 dicembre 2005
Valore complessivo netto del Fondo	154.723.634	152.987.524
Valore unitario della quota	2.743,33	2.712,54
Incremento nel periodo del valore unitario della quota	86,32	129,91
Provento unitario distribuito nel corso del periodo	55,53	21,00
Performance di periodo (calcolata secondo metodo dietz di fine esercizio precedente)	3,23%	5,02%
	30 settembre 2006	30 settembre 2005
Utile del periodo	4.868.002	5.736.874
Utile del periodo al netto delle rivalutazioni immobiliari	4.251.238	2.611.079

**Comunicato svolto ai sensi degli artt. 66 e 102 della Deliberazione CONSOB n.11971/99**

Per ulteriori informazioni:  
Investor Relations Beni Stabili S.p.A.  
**Silvia Di Rosa** Tel. 06.36222319  
**Alessandra Giordano** Telef. 06-36222251  
**Michele Tenchini**, Ergon Comunicazione  
Telef. 06.42011850, Cell. 335.7819843  
[www.benistabiligestioni.it](http://www.benistabiligestioni.it)

## RENDICONTO AL 30/09/2006

### SITUAZIONE PATRIMONIALE

RENDICONTO DEL FONDO INVEST REAL SECURITY AL 30/09/2006				
SITUAZIONE PATRIMONIALE				
(Valori in Euro)				
ATTIVITA'	Situazione al 30/09/2006		Situazione a fine esercizio precedente	
	valore complessivo	in percentuale dell'attivo	valore complessivo	in percentuale dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b><u>Strumenti finanziari non quotati</u></b>	<b>572.140</b>	<b>0,25</b>	-	-
A1. Partecipazioni di controllo	572.140	0,25	-	-
A2. Partecipazioni non di controllo	-	-	-	-
A3. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
A4. Titoli di debito	-	-	-	-
A5. Parti di OICR	-	-	-	-
<b><u>Strumenti finanziari quotati</u></b>	-	-	<b>43.572.392</b>	<b>28,27</b>
A6. Titoli di capitale	-	-	-	-
A7. Titoli di debito	-	-	43.572.392	28,27
A8. Parti di OICR	-	-	-	-
<b><u>Strumenti finanziari derivati</u></b>	-	-	-	-
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	-	-	-
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-	-	-
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-	-	-
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>195.480.000</b>	<b>85,98</b>	<b>93.040.000</b>	<b>60,36</b>
B1. Immobili dati in locazione	195.480.000	85,98	93.040.000	60,36
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	-	-	-
B3. Altri immobili	-	-	-	-
B4. Diritti reali immobiliari	-	-	-	-
<b>C. CREDITI</b>	-	-	-	-
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	-	-	-
C2. Altri	-	-	-	-
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	-	-	-	-
D1. A vista	-	-	-	-
D2. Altri	-	-	-	-
<b>E. ALTRI BENI</b>	-	-	-	-
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>7.990.703</b>	<b>3,51</b>	<b>5.024.932</b>	<b>3,26</b>
F1. Liquidità disponibile	7.990.703	3,51	5.024.932	3,26
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	-	-	-
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	-	-	-
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>23.321.662</b>	<b>10,26</b>	<b>12.491.795</b>	<b>8,10</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	-	-	-
G2. Ratei e risconti attivi	167.694	0,07	628.655	0,41
G3. Risparmio d'imposta	-	-	-	-
G4.1 Crediti verso clienti	930.023	0,41	203.966	0,13
G4.2 Crediti di imposta - a rimborso	14.130.000	6,21	3.750.000	2,43
G4.3 Altre	8.093.945	3,56	7.909.174	5,13
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>227.364.505</b>	<b>100,00</b>	<b>154.129.119</b>	<b>100,00</b>

<b>RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO INVEST REAL SECURITY</b>			
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE</b>			
<b>(Valori in Euro)</b>			
<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Situazione al 30/09/2006</b>		<b>Situazione a fine esercizio precedente</b>
<b>PASSIVITA' E NETTO</b>			
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>68.923.959</b>		-
H1. Finanziamenti ipotecari	56.000.000		-
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-		-
H3. Altri	12.923.959		-
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>	-		-
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-		-
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-		-
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>	-		-
L1. Proventi da distribuire	-		-
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-		-
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>3.716.912</b>		<b>1.141.595</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	1.302.543		260.328
M2. Debiti di imposta	401		-
M3. Ratei e risconti passivi	951.880		127.337
M4. Altre	692.854		1.475
M5. Debiti per depositi cauzionali su locazioni	769.234		752.455
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>72.640.871</b>		<b>1.141.595</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>154.723.634</b>		<b>152.987.524</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>56.400</b>		<b>56.400</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>2.743,33</b>		<b>2.712,54</b>
<b>Rimborsi o proventi distribuiti per quota</b>	<b>55,53</b>		<b>21,00</b>

## SEZIONE REDDITUALE

RENDICONTO DEL FONDO INVEST REAL SECURITY AL 30/09/2006				
SEZIONE REDDITUALE				
(Valori in Euro)				
	Rendiconto al 30/09/2006		Rendiconto al 30/09/2005	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>27.940</b>		<b>1.682.398</b>	
<b><u>Strumenti finanziari non quotati</u></b>				
<b>A1. PARTECIPAZIONI</b>	-		-	
A1.1 dividendi e altri proventi	-		-	
A1.2 utili / perdite da realizzi	-		-	
A1.3 plusvalenze / minusvalenze	-		-	
<b>A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI</b>	-		-	
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A2.2 utili / perdite da realizzi	-		-	
A2.3 plusvalenze / minusvalenze	-		-	
<b><u>Strumenti finanziari quotati</u></b>				
<b>A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI</b>	<b>132.574</b>		<b>1.682.398</b>	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	107.802		1.798.366	
A3.2 utili / perdite da realizzi	24.772		82.438	
A3.3 plusvalenze / minusvalenze	-		-198.406	
<b><u>Strumenti finanziari derivati</u></b>				
<b>A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>	-	<b>104.634</b>	-	
A4.1 di copertura	-	104.634	-	
A4.2 non di copertura	-	-	-	
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		<b>27.940</b>		<b>1.682.398</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>8.333.766</b>		<b>6.189.793</b>	
B1. Canoni di locazione e altri proventi	8.427.297		3.259.407	
B2. Utile/perdite da realizzi	-		-	
B3. Plusvalenze/minusvalenze				
B3.1 Rivalutazioni e svalutazioni	616.764		3.125.796	
B4. Oneri per le gestione di beni immobili	-472.271		-80.910	
B5. Ammortamenti	-		-	
B6. Imposta Comunale sugli Immobili	-238.024		-114.500	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>8.333.766</b>		<b>6.189.793</b>
<b>C. CREDITI</b>	-		-	
C1. interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
C2. incrementi / decrementi di valore	-		-	
<b>Risultato gestione crediti</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	-		-	
D1. interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
<b>E. ALTRI BENI</b>	-		-	
E1. proventi	-		-	
E2. utili / perdite da realizzi	-		-	
E3. plusvalenze / minusvalenze	-		-	
<b>Risultato gestione investimenti</b>		<b>8.361.706</b>		<b>7.872.191</b>

RENDICONTO DEL FONDO INVEST REAL SECURITY AL 30/09/2006				
SEZIONE REDDITUALE				
(Valori in Euro)				
	Rendiconto al 30/09/2006		Rendiconto al 30/09/2005	
<b>F. F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>	-		-	
<b>F1. OPERAZIONI DI COPERTURA</b>	-		-	
F1.1 Risultati realizzati	-		-	
F1.2 Risultati non realizzati	-		-	
<b>F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA</b>	-		-	
F2.1 Risultati realizzati	-		-	
F2.2 Risultati non realizzati	-		-	
<b>F3. LIQUIDITA'</b>	-		-	
F3.1 Risultati realizzati	-		-	
F3.2 Risultati non realizzati	-		-	
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>	-		-	
G1. Proventi delle operazioni di pronti contro termine e assimilate	-		-	
G2. Proventi delle operazioni di prestito titoli	-		-	
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>		<b>8.361.706</b>		<b>7.872.191</b>
<b>H. H. ONERI FINANZIARI</b>	<b>-1.492.078</b>		-	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-1.318.689		-	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-1.063.221		-	
H1.2 su altri finanziamenti	-255.468		-	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-173.389		-	
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>6.869.628</b>		<b>7.872.191</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>	<b>-2.271.681</b>		<b>-2.154.321</b>	
I1. Provvigione di gestione SGR	-1.950.478		-1.921.753	
I2. Commissioni banca depositaria	-54.180		-53.382	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-65.159		-39.000	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-31.308		-99.248	
I5. Altri oneri di gestione	-170.556		-40.938	
<b>L. ALTRI RICAVI E ONERI</b>	<b>270.055</b>		<b>19.004</b>	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	146.902		42.883	
L2. Altri ricavi	128.558		35.063	
L3. Altri oneri	-5.405		-58.942	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>4.868.002</b>		<b>5.736.874</b>
<b>M. IMPOSTE</b>				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-	
M2. Risparmio di imposta	-		-	
M3. Altre imposte	-		-	
<b>Utile / perdita dell'esercizio</b>		<b>4.868.002</b>		<b>5.736.874</b>

## ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO

N	Descrizione e ubicazione		Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda	Redditività dei beni locati				Costo storico (€)	Ipotecato (€)	Altre info			
						Canone per m2	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario						
<b>Emilia Romagna</b>															
1	MODENA	212-A05 VIA ALLEGRI 179	COMMERCIALE	1998	1.677	€ 127	Affitto	09/12/2019	Impr. Comm.le	2.906.712	NO				
2	BOLOGNA	212-A11 VIA DELLA LIBERAZIONE 15	COMMERCIALE	2006	13.735		Locazione temporanea	30/09/2006	Impr. Comm.le	48.755.906	SI				
							Locazione temporanea	16/12/2006	Impr. Comm.le						
							Locazione temporanea	31/05/2007	Impr. Comm.le						
						€ 408	Affitto	25/03/2012	Impr. Comm.le						
						€ 416	Affitto	25/03/2012	Impr. Comm.le						
						€ 356	Affitto	25/03/2012	Impr. Comm.le						
						€ 399	Affitto	25/03/2012	Impr. Comm.le						
						€ 389	Affitto	25/03/2012	Impr. Comm.le						
						€ 389	Affitto	25/03/2012	Impr. Comm.le						
						€ 977	Affitto	25/03/2012	Ist. di Credito						
						€ 123	Affitto	31/03/2018	Impr. Comm.le						
						€ 102	Affitto	01/06/2015	Impr. Comm.le						
						€ 260	Affitto	25/03/2012	Impr. Comm.le						
<b>Lazio</b>															
3	ROMA	212-A09 VIA TEMPIO DEL CIELO 1/3/5	UFFICI	1987	6.045		Antenna	30/04/2008	Impr. Comm.le	9.511.382	NO				
						€ 85	Affitto	23/10/2011	Impr. Comm.le						
						€ 210	Affitto	31/03/2007	Impr. Comm.le						
						€ 187	Affitto	20/10/2011	Impr. Comm.le						
						€ 117	Affitto	30/06/2010	Impr. Comm.le						
						€ 167	Affitto	31/05/2007	Impr. Comm.le						
						€ 11	Affitto	31/05/2007	Impr. Comm.le						
						€ 117	Affitto	31/08/2009	Impr. Comm.le						
						€ 187	Affitto	31/12/2010	Impr. Comm.le						
<b>Lombardia</b>															
4	MILANO	212-A01 VIA BROLETTO 16	UFFICI	1961/1968	8.683								37.469.973	NO	Vinc. L. 1089/39
						€ 401	Affitto	30/06/2008	Impr. Comm.le						
						€ 396	Affitto	31/12/2010	Regione						
						€ 305	Affitto	30/09/2010	Impr. Comm.le						
5	TREZZO SULL'ADDA	212-A03 VIA GIUSEPPE MAZZINI 42	COMMERCIALE	1998	1.447	€ 120	Affitto	09/12/2019	Impr. Comm.le	2.355.439	NO				
6	MILANO	212-A04 VIA MINERBI 1	COMMERCIALE	1971	835	€ 158	Affitto	09/12/2019	Impr. Comm.le	1.904.397	NO				
7	MILANO	212-A02 VIA VAL DI SOLE 12	COMMERCIALE	1966	681	€ 120	Affitto	09/12/2019	Impr. Comm.le	1.152.662	NO				
8	NEMBRO	212-A06 VIA ROMA 30	COMMERCIALE	2000	1.962	€ 109	Affitto	09/12/2019	Impr. Comm.le	2.906.712	NO				
9	MILANO	212-A07 VIA VARESINA 92	COMMERCIALE	2002	532	€ 96	Affitto	09/12/2019	Impr. Comm.le	701.620	NO				
10	CINISELLO BALSAMO	212-A10 VIALE FULVIO TESTI 124	UFFICI	1990	5.007					7.610.622	NO				
						€ 133	Affitto	31/12/2008	Impr. Ind.le						
						€ 129	Affitto	31/12/2011	Impr. Ind.le						
<b>Piemonte</b>															
11	TORINO	212-A08 VIA C. MAROCHETTI 11	UFFICI	1968	19.827	€ 74	Affitto	19/06/2014	Impr. Comm.le	18.012.822	NO				
<b>Puglia</b>															
12	ANDRIA	212-A12 CONTRADA BARBA D'ANGELO	COMMERCIALE	1999	13.651	€ 213	Affitto	15/02/2012	Impr. Comm.le	52.166.855	SI				
<b>Totale</b>										<b>185.455.102</b>					