

INVEST REAL SECURITY
NOTA ILLUSTRATIVA DELLA RELAZIONE SEMESTRALE
AL 30 GIUGNO 2005

Nel semestre appena trascorso il trend del mercato si è mantenuto positivo anche se iniziano ad affiorare spunti di riflessione. L'ammontare delle transazioni si è mantenuto elevato; circa la metà ha riguardato gli uffici mentre il resto si è concentrato sul terziario con particolare vivacità sui centri commerciali.

Gli scambi sono stati prevalentemente assorbiti da operatori domestici, pur in presenza di una significativa quota che ha visto coinvolti operatori esteri.

La buona stagione dei fondi immobiliari è proseguita con la costituzione di nuove SGR e con il collocamento di nuovi prodotti.

Il mercato è stato caratterizzato da un'elevata liquidità che, in presenza di una scarsa offerta di prodotti di qualità e di utilizzatori concentrati sulle rilocalizzazioni, sta portando ad un aumento dei valori di vendita e ad una compressione dei rendimenti.

Le transazioni mostrano comunque come l'interesse ai portafogli sia ancora significativo, come dimostrato dalle vendite da Rinascente e da BPU a Pirelli RE, da Beni Stabili a Carlyle/Operae, da Fiat Partecipazioni a Beni Stabili e da FFSS a DB Real Estate.

Nel semestre è proseguita l'ordinaria attività di gestione dei beni facenti parte del Patrimonio del Fondo e l'acquisizione di nuovi cespiti.

La selezione di immobili con i quali ottimizzare il profilo di rendimento del portafoglio è proseguita con le acquisizioni di due immobili.

Il primo sito in Torino, via Marochetti, 11, del valore di 18 milioni e con un rendimento iniziale lordo dell'8%, acquistato da Fiat Partecipazioni.

Il secondo sito in Roma, via Tempio del Cielo, 1/5, del valore di €9,5 milioni e con un rendimento iniziale del 7,4%, acquistato da una società facente parte del gruppo General Electric.

Entrambe le società venditrici non hanno alcun legame di appartenenza con il Gruppo Beni Stabili.

* * *

In data 24 gennaio 2005 è iniziata la negoziazione delle quote del Fondo sul Mercato Telematico Azionario gestito da Borsa Italiana. Il ruolo di operatore *specialist* per l'attività di negoziazione a sostegno della liquidità delle quote viene prestato dalla BANCA FINNAT S.p.A.. Il prezzo di Borsa della quota al 30 giugno 2005, pari a €1.937, segna un decremento rispetto al prezzo iniziale di ammissione alla negoziazione, fissato in €2.539.

* * *

Nel semestre si è dato luogo alla prima distribuzione di un dividendo, a valere sul risultato dell'anno 2004, di € 21 per quota, equivalente allo 0,84% del valore di sottoscrizione della quota stessa.

Il dividendo complessivamente distribuito con valuta 24 marzo 2005 è stato pari a €1.184.400.

* * *

Sotto il profilo patrimoniale, alla data del 30 giugno 2005, il Collegio degli esperti indipendenti ha rivalutato gli immobili vincolati al Fondo, e il loro valore è stato indicato in €85.540.000. L'incremento di valore del portafoglio, comprensivo degli acquisti effettuati nel periodo, è stato del 3,84%.

* * *

Al 30 giugno 2005 il valore complessivo netto di Invest Real Security è pari a €150.554.513. La gestione ha evidenziato un risultato netto positivo per €4.894.365.

Il valore della quota al 30 giugno 2004 è pari a €2.669,41 al netto del dividendo di €21,00 per quota.

La performance conseguita nel primo semestre 2005, rettificata del provento distribuito, è stata pari al 3,35%.

La Società di Gestione intende proseguire il programma di investimento del fondo e ha già individuato una serie di immobili che possono apportare significativi contributi in termini di redditività. Su tali immobili sono in corso le verifiche di conformità della documentazione.

Prosegue comunque la ricerca di ulteriori immobili secondo criteri di elevata selettività, tenendo conto dei rendimenti offerti dal mercato e concentrando l'attività di analisi su immobili localizzati nei maggiori capoluoghi di provincia.

Il Consiglio di Amministrazione

Roma, lì 28 luglio 2005

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO INVEST REAL SECURITY

SITUAZIONE PATRIMONIALE

(Valori in Euro)

	30-giu-05		31-dic-04	
	valore complessivo	in perc. dell'attivo	valore complessivo	in perc. dell'attivo
ATTIVITA'				
A. STRUMENTI FINANZIARI				
<u>Strumenti finanziari non quotati</u>	-	-	-	-
A1. Partecipazioni di controllo	-	-	-	-
A2. Partecipazioni di non controllo	-	-	-	-
A3. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
A4. Titoli di debito	-	-	-	-
A5. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-
<u>Strumenti finanziari quotati</u>	55.608.234,00	34,58	85.579.539,00	58,00
A6. Titoli di capitale	-	-	-	-
A7. Titoli di debito	55.608.234,00	34,58	85.579.539,00	58,00
A8. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-
<u>Strumenti finanziari derivati</u>	-	-	-	-
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. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	84.540.000,00	52,57	53.890.000,00	36,52
B1. Immobili dati in locazione	84.540.000,00	52,57	53.890.000,00	36,52
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	-	-	-
B3. Altri immobili	-	-	-	-
B4. Diritti reali immobiliari	-	-	-	-
C. CREDITI	-	-	-	-
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	-	-	-
C2. Altri	-	-	-	-
D. DEPOSITI BANCARI	-	-	-	-
D1. A vista	-	-	-	-
D2. Altri	-	-	-	-
E. ALTRI BENI (da specificare)				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	2.402.092,00	1,49	1.746.274,00	1,18
F1. Liquidità disponibile	2.402.092,00	1,49	1.746.274,00	1,18
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	-	-	-
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	-	-	-
G. ALTRE ATTIVITA'	18.272.541,00	11,36	6.333.694,00	4,29
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	-	-	-
G2. Ratei e risconti attivi	779.240,00	0,48	1.484.628,00	1,01
G3.1 Crediti di imposta - correnti	4.521.227,00	2,81	3.322.354,00	2,25
G3.2 Crediti di imposta - a rimborso	1.541.250,00	0,96	1.520.625,00	1,03
G4. Altre	11.430.824,00	7,11	6.087,00	0,00
TOTALE ATTIVITA'	160.822.867,00	100,00	147.549.507,00	100,00

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO INVEST REAL SECURITY

SITUAZIONE PATRIMONIALE

(Valori in Euro)

	30-giu-05	31-dic-04
PASSIVITA' E NETTO		
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	-
H1. Finanziamenti ipotecari	-	-
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	-
H3. Altri	-	-
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	-
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-	-
L1. Proventi da distribuire	-	-
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	-
M. ALTRE PASSIVITA'	10.268.354,00	704.959,00
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	9.589.214,00	106.100,00
M2. Debiti di imposta	-	115,00
M3. Ratei e risconti passivi	81.778,00	400,00
M4. Altre passività	13.937,00	480,00
M6. Debiti per depositi cauzionali su locazioni e altri	583.425,00	597.864,00
TOTALE PASSIVITA'	10.268.354,00	704.959,00
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	150.554.513,00	146.844.548,00
Numero delle quote in circolazione	56.400,00	56.400,00
Valore unitario delle quote	2.669,41	2.603,63
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	21,00	-