



FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO

INVEST REAL SECURITY



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2010

Premessa

Il presente resoconto, redatto ai sensi dell'articolo 154-ter, comma 5, decreto legislativo 24 febbraio 1998, n.58 (TUF), ha lo scopo di illustrare, così come previsto dall'articolo 103, comma 3 del regolamento Consob n. 11971 del 1999 (Regolamento Emittenti), l'andamento della gestione e gli eventi di particolare rilievo verificatisi nel trimestre di riferimento per il Fondo Invest Real Security.

Quadro macroeconomico

Dopo quasi due anni di grave recessione si intravedono gli spiragli di una leggera ripresa nella maggior parte delle economie mondiali, sebbene a ritmi differenziati. Gli indicatori macroeconomici sono complessivamente positivi: il 2010 dovrebbe chiudersi con un notevole aumento delle esportazioni e con produzione industriale e prodotto interno lordo con il segno positivo nella maggior parte dei Paesi.

Le previsioni di sviluppo dell'economia europea sono intorno all'1,6 per cento. La ripresa, tuttavia, è frenata dall'elevata disoccupazione, che spinge verso il basso inflazione e tassi di interesse.

Il clima di maggiore fiducia, accompagnato da tassi di interesse contenuti e da un atteggiamento meno restrittivo da parte delle banche, ha avuto un impatto positivo sulla maggior parte dei mercati immobiliari, che hanno registrato nei primi otto mesi del 2010 un lieve aumento delle transazioni e un rallentamento del calo dei valori. In quasi tutto il mondo si inizia a parlare di ripresa, pur con la consapevolezza che si tratterà di un recupero graduale e di lunga durata.

L'Italia si trova in una situazione intermedia: né crisi, né ripresa, ma con aspettative di miglioramento.

Dopo due anni di cali, il mercato immobiliare italiano intravede un segnale positivo nel terzo trimestre del 2010. Non si può parlare ancora di ripresa, ma di "non caduta". Le stime di metà anno sono state leggermente riviste al ribasso, ma sempre intorno alla stabilità.

Dopo un periodo caratterizzato da una crisi generalizzata, nel **mercato degli uffici** si assiste ad una stabilizzazione dei prezzi e dei canoni. A Roma nell'ultimo biennio il terziario di qualità ha riscontrato una maggiore dinamicità e una crescita più contenuta del tasso di vacancy. Le origini di tale risultato vanno rintracciate nella carenza dell'offerta capitolina: pochi nuovi progetti completati e immessi sul mercato, ancora minori quelli di classe A in top location. Gli uffici di grande pregio offerti hanno quindi incontrato un collocamento piuttosto veloce. A Milano anche gli uffici di qualità hanno risentito di un allungamento dei tempi delle trattative e di un lieve aumento del tasso di vacancy, dovuti all'atteggiamento più cauto della domanda, in particolare da parte delle multinazionali estere, condizionata dall'esigenza del risparmio e della razionalizzazione degli spazi.

A causa della perdurante incertezza economica, **il trend del settore commerciale** sarà ancora debole per tutto il 2010. Gli investitori mostrano un atteggiamento di prudenza e selettività, concentrando l'interesse quasi esclusivamente sui piccoli spazi esclusivi e sui centri commerciali di alto livello nelle aree ad elevata densità. I *retail park* situati nelle zone periferiche presentano vacancy rate ancora molto elevate. Il comune denominatore dell'attrattività per le nuove realizzazioni è l'ecosostenibilità; risparmi energetici e diminuzione delle emissioni di anidride carbonica sono le parole d'ordine per i nuovi sviluppi.

Dopo una contrazione del fatturato di quasi il 18 per cento nel corso del 2009, **il settore degli immobili industriali** ha avuto un ulteriore calo del 2,7%. Per il 2011 si prevede una leggera ripresa grazie all'aumento delle esportazioni. Permangono elevati tassi di *vacancy rate* che esercitano una forte pressione sui canoni di locazione dei prodotti di medio livello e dei prodotti usati (circa il 15-20 per cento del totale). Al contrario sono in leggero aumento i valori, sia di acquisto che di locazione, degli spazi di pregio. Risultano vincenti i prodotti multimodali e multifunzionali situati vicino ai grandi centri urbani.

Il mercato residenziale, che era stato duramente penalizzato dalla crisi, mostra significativi segnali di miglioramento, grazie anche ad un più agevole accesso al credito. I prezzi hanno raggiunto le punte più basse del ciclo nella maggior parte dei mercati e si trovano in una fase di stabilità, con previsioni di qualche aggiustamento verso l'alto in alcuni casi. C'è ancora una forte offerta di invenduto di scadente qualità (compreso parte del nuovo, mal costruito e privo di una corretta pianificazione di qualità e servizi). e la debolezza del sistema del credito alle famiglie.

Le compravendite nel 2010 sono in lieve aumento e a fine anno dovrebbero essere circa 630mila (+3,4 per cento). Si scambiano case più piccole rispetto agli anni scorsi. Le quotazioni medie sono scese del 2,5 per cento nel 2010. Il mercato nelle zone di maggiore qualità (sia in città che fuori) è in fase positiva con prezzi in ripresa. Stabilità o crisi nelle zone periferiche o nei piccoli centri.

In generale, le previsioni per il 2011 sono di un consolidamento dei trend emersi negli ultimi mesi, ma ancora non si vedono spinte "forti" per una vera ripresa. In cambio, c'è una inerzia di fondo che farebbe escludere una possibile caduta.

Attività di gestione del Fondo

Alla luce di quanto precedentemente esposto, si evidenzia che nel trimestre appena trascorso è proseguita l'ordinaria attività di gestione dei beni immobili facenti parte del Patrimonio del Fondo.

Il Patrimonio di Invest Real Security al 30 settembre 2010, non ha subito sostanziali scostamenti rispetto al 31 dicembre 2009 se non per il risultato di periodo.

Il valore complessivo degli immobili del Fondo ha subito variazioni rispetto al 31 dicembre 2009 per effetto della vendita dell'immobile di Roma, Via Tempio del Cielo e delle rettifiche dei valori immobiliari; sono state inoltre effettuate attività di valorizzazione per l'immobile di Bologna, Via della Liberazione. Alla data del presente resoconto intermedio di gestione la società, sulla base dell'attuale andamento del mercato, ha ritenuto che non ci siano elementi, ad eccezione di quanto sopra indicato, che possano far rilevare variazioni significative, a parità di perimetro di portafoglio, rispetto ai valori evidenziati nel rendiconto al 31 dicembre 2009.

Per quanto riguarda la liquidità del Fondo, rispetto al 31 dicembre 2009, la variazione del periodo è dovuta prevalentemente all'effetto dell'incasso della vendita immobiliare avvenuta nel periodo.

Il livello di liquidità attuale, tenuto conto dei flussi finanziari attesi nei trimestri successivi, è ritenuto adeguato a far fronte al fabbisogno finanziario del Fondo nel corso del 2010.

Le altre attività del Fondo, sono aumentate rispetto al 31 dicembre 2009 per l'aumento del saldo dei crediti verso clienti, dovuti ad un rallentamento degli incassi da parte degli stessi.

Il finanziamento in essere del Fondo, alla data del 30 settembre 2010 si è ridotto rispetto al 31 dicembre 2009 per il pagamento delle rate, così come previsto dal piano di ammortamento.

Le passività si incrementano rispetto al 31 dicembre 2009 per lo stanziamento dei costi di competenza del periodo.

Sotto il profilo reddituale, il terzo trimestre di attività del Fondo si è chiuso con un risultato di periodo positivo.

Il risultato della gestione dei beni immobili per il terzo trimestre 2010 è aumentato rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente per effetto dell'utile derivante dalla vendita effettuata nel periodo e per la minore incidenza delle rettifiche immobiliari.

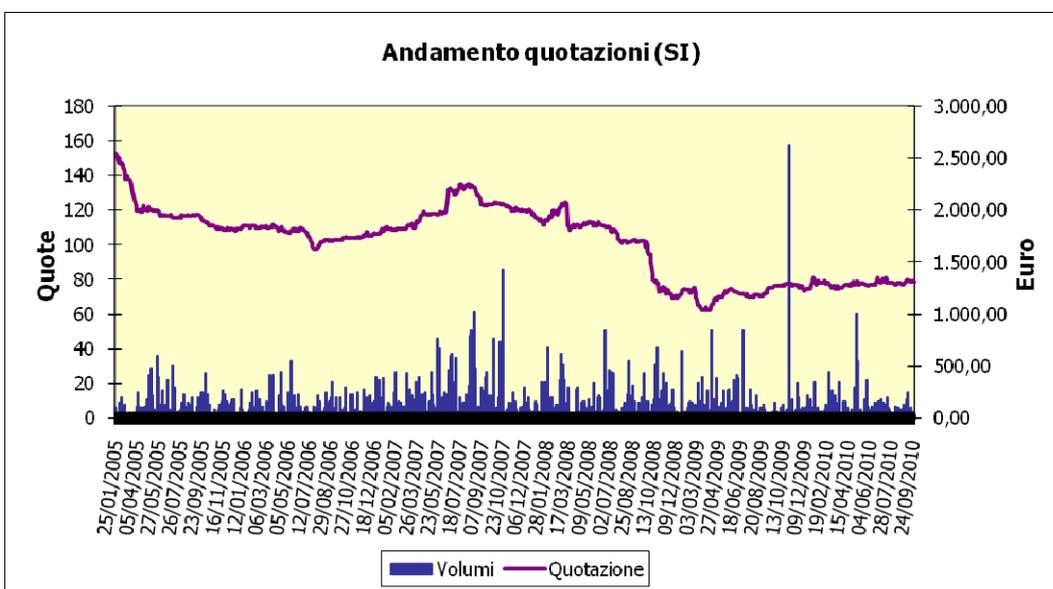
Il Fondo è ammesso alla quotazione in Borsa a far data dal 24 gennaio 2005.

Le transazioni hanno interessato n. 837 quote con una media giornaliera di 5,58 quote. La quota ha registrato il prezzo massimo del periodo pari a Euro 1.350, il 24 giugno 2010 e quello minimo di Euro 1.249,07 il 16 marzo 2010.

Si riporta di seguito l'andamento delle quotazioni fino alla data del presente resoconto:



Di seguito viene rappresentato graficamente l'andamento dei volumi e dei prezzi di collocamento fino alla data del presente resoconto:



La Società di Gestione intende proseguire la attività di valorizzazione del portafoglio immobiliare ed è orientata alla ricerca di opportunità di investimento e/o disinvestimento che possano soddisfare i target di rendimento che il Fondo si prefigge.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Roma, lì 26 ottobre 2010