



**FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO**

**INVEST REAL SECURITY**



**RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2013**

## **Indice**

1. Premessa .....	1
2. Dati identificativi del fondo .....	2
3. Eventi di particolare rilevanza verificatisi nel trimestre di riferimento.....	3
a) Analisi del mercato immobiliare.....	3
b) Operazioni di finanziamento.....	4
c) Strumenti finanziari.....	4
d) Attività di gestione .....	5
4. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento.....	6
5. Eventi rilevanti successivi alla chiusura del trimestre di riferimento.....	6

## **1. 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 verificatesi nel trimestre di riferimento per il Fondo Invest Real Security. Il documento è disponibile al pubblico presso la sede di Beni Stabili Gestioni S.p.A. - SGR, presso il sito Internet della stessa <http://www.bsg-sgr.com>, nonché attraverso il circuito NIS (Network Information System) di Borsa Italiana.

## 2. Dati identificativi del fondo

Il Fondo Invest Real Security è un fondo immobiliare comune di investimento quotato in Italia. Il Fondo è destinato ad investitori retail ed è quotato sul mercato telematico.

<b>Tipologia</b>	Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso
<b>Data avvio operatività del Fondo</b>	29 settembre 2003
<b>Durata del Fondo</b>	31 dicembre 2016
<b>Tipologia patrimonio immobiliare</b>	Immobili con varia destinazione , prevalentemente di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale
<b>Banca Depositaria</b>	ICCREA Banca S.p.A.
<b>Esperto Indipendente</b>	DTZ Italia S.p.A.
<b>Società di revisione</b>	Mazars S.p.A.
<b>Fiscalità</b>	Fiscalità prevista per tali strumenti finanziari, come da D.L. 351/2001 del 25 settembre 2001, convertito con modificazioni dalla Legge n. 410/2001, e successive modifiche, da D.L. 112/2008 e da D.L. 78/2010 convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/2010 e dal D.L. 70/2011 convertito con modificazioni dalla Legge n. 106/2011.
<b>Valore del Fondo al collocamento</b>	Euro 141.000.000
<b>Numero di quote collocate</b>	56.400
<b>Valore nominale originario delle quote</b>	Euro 2.500
<b>Valore nominale delle quote al 31 dicembre 2012</b>	Euro 2.475
<b>Valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2012</b>	Euro 125.567.215
<b>Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2012</b>	Euro 2.226,369
<b>Valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2012</b>	Euro 141.700.000
<b>Quotazione</b>	MIV, Segmento Fondi Chiusi, Borsa Italiana

### **3. Eventi di particolare rilevanza verificatisi nel trimestre di riferimento**

#### **a) Analisi del mercato immobiliare**

L'economia italiana si è nuovamente contratta in misura significativa nei primi tre mesi del 2013. Rimangono negative le dinamiche nei servizi di mercato, nella distribuzione e nelle costruzioni, vale a dire nei settori pienamente esposti al ripiegamento della domanda interna. Si allentano le tensioni sui mercati finanziari, ma la riattivazione dei circuiti creditizio e immobiliare risentono di fattori strutturali intervenuti durante la fase depressiva. Nonostante le previsioni inizino a segnalare dei timidi segnali di ripresa a partire dalla metà dell'anno, con un rialzo dell'attività economica a ritmi medi trimestrali dello 0,2-0,3%, nel prossimo biennio bisognerà necessariamente fare i conti con i lasciti della recessione e con il clima di grave sfiducia e di incertezza in termini di impatto occupazionale e reddituale, tali da determinare una caduta senza precedenti della domanda interna.

I dati sui consumi e sul potere d'acquisto delle famiglie hanno confermato i trend negativi. Il peggioramento del contesto economico e finanziario ha frenato il mercato degli investimenti, ancora condizionati da una elevata percezione del rischio. Il sistema creditizio continua a rappresentare il problema principale per l'economia italiana e in particolare per il settore immobiliare. Sebbene gli spread si siano allontanati dai livelli di allarme della scorsa estate, l'offerta di credito alle imprese continua a ridursi e lo stesso accade anche ai nuovi mutui erogati alle famiglie, in riduzione di circa il 30% rispetto al 2011.

In Italia la crisi del settore sta assumendo sempre più i caratteri di una crisi di liquidità, aggravata dalla scarsa disponibilità delle banche a finanziare investimenti nell'immobiliare: dal residenziale ai grandi progetti di sviluppo.

Nel 2012 il settore residenziale è stato caratterizzato da riduzione delle compravendite e stagnazione dei valori immobiliari. Tutte le realtà territoriali, grandi città, hinterland delle grandi città, capoluoghi di provincia, hanno avuto comportamenti simili ed anche l'analisi per aree geografiche ha portato a risultati analoghi per le località di Nord, Centro e Sud. Nella seconda parte del 2012, ancora una volta, sono state le grandi città ad avere un risultato migliore con una diminuzione dei prezzi leggermente più contenuta di quella avuta nella prima parte dell'anno. Nelle grandi città sono le zone periferiche a soffrire maggiormente, rispetto alle zone semicentrali e centrali. Il comparto maggiormente penalizzato è quello delle nuove costruzioni di livello qualitativo medio-basso, realizzate nei comuni limitrofi ai capoluoghi di provincia. Il ridimensionamento dei prezzi, però, non è di per sé un elemento sufficiente a riportare verso il comparto una quota significativa della domanda potenziale. L'interesse degli acquirenti più che doppio rispetto agli attuali livelli di attività induce a ritenere che è dal settore bancario, prima ancora che dal repricing, che dipendono le possibilità di rilancio a medio termine del mercato immobiliare al dettaglio. Le proiezioni per il biennio 2013-2014 delineano una ulteriore contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e del mercato immobiliare in particolare.

Il trend del mercato degli uffici per tutto il 2012 è stato particolarmente negativo, influenzato dalla fase recessiva dell'economia italiana. Allo stesso modo la

contrazione dei consumi delle famiglie si è riflessa sul mercato degli immobili commerciali, che ha mostrato un rallentamento, con l'eccezione delle vie più importanti delle grandi città e dei centri commerciali più performanti. I grandi investitori, istituzionali e privati, hanno focalizzato l'interesse sui prodotti considerati "primari", dal direzionale di qualità elevata nelle grandi città ai negozi di lusso nelle vie principali, ai centri commerciali ben avviati e ben posizionati, alle residenze esclusive. Nel 2013 i mercati di Milano e Roma e le destinazioni d'uso uffici e commerciale continueranno ad essere le strategie degli investitori. Nel primo trimestre 2013 tra gli investitori italiani prevale ancora un atteggiamento di attenzione e attesa. Gli investitori più "liquidi", che meno risentono della stretta creditizia, sono attivi nella selezione di occasioni che potrebbero presentarsi, soprattutto se a sconto e speculative. In questa fase l'offerta è in aumento, anche se non ci sono state dismissioni di grandi patrimoni immobiliari. In generale si è accentuata la difficoltà di incontro tra domanda e offerta: chi vuole vendere attende la ripresa dei valori, mentre chi vuole investire spera in una correzione dei prezzi, data anche la scarsa crescita dei rendimenti immobiliari nei settori non residenziali

## **b) Operazioni di finanziamento**

L'indebitamento del fondo non presenta variazioni rispetto al 31 dicembre 2012 ed è rappresentato da quattro mutui ipotecari con un debito residuo complessivo pari a Euro 17.588.751 e con le scadenze di seguito riportate:

2013	6.601.465
2014	126.463
2015	10.860.823

A copertura del rischio di oscillazione dei tassi d'interesse di due di tali mutui sono stati sottoscritti due contratti di interest rate swap allineati con i piani d'ammortamento dei finanziamenti sottostanti e con scadenza 31 dicembre 2013. La leva finanziaria al 31 marzo 2013 risulta essere del 12,4% con riferimento al valore del portafoglio immobiliare a tale data.

## **c) Strumenti finanziari**

Il Fondo detiene i seguenti strumenti finanziari non quotati:

- partecipazione totalitaria nel capitale della società immobiliare Andria Mongolfiera srl iscritta al valore di Euro 294.668, invariato rispetto al 31 dicembre 2012;
- partecipazione totalitaria nel capitale sociale della Minganti srl iscritta al valore di Euro 227.382, invariato rispetto al 31 dicembre 2012.

Le società controllate che gestiscono i centri commerciali di proprietà del Fondo e concessi in locazione, continuano le attività per la locazione di spazi commerciali mirate alla riduzione dell'attuale tasso di vacancy.

#### **d) Attività di gestione**

Il Portafoglio del Fondo è costituito da 6 immobili ubicati ad Andria e Bari, Bologna, Cinisello Balsamo, Milano e Torino la cui destinazione d'uso prevalente è il terziario commerciale. In termini di superficie lorda e di valore di mercato, i principali immobili sono i due centri commerciali (Andria e Bologna) che ad oggi sono anche quelli che risentono maggiormente della crisi dovuta ad una contrazione dei consumi. Diversi operatori hanno mostrato segni di sofferenza nella gestione dell'attività commerciale e con alcuni di loro le società di gestione controllate dal Fondo hanno ritenuto di negoziare un adeguamento dei canoni per tener conto dell'andamento del mercato. Altri hanno comunicato la prossima chiusura dei punti vendita.

I ricavi di locazione del trimestre (Euro 1.657.771) hanno subito quindi un decremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente (Euro 2.463.869) sia per le rinegoziazioni suddette che hanno interessato anche l'immobile di Milano – Cinisello Balsamo, sia a seguito del recesso anticipato del contratto di locazione dell'immobile di Torino Via Marocchetti avvenuto sul finire del precedente esercizio.

Si segnala inoltre la decorrenza dal 1 gennaio 2013 di un nuovo contratto di locazione per una superficie di 2.500 mq per l'immobile di Rutigliano (BA) sottoscritto sul finire del precedente esercizio (Euro 23.250 per il primo trimestre 2013).

#### 4. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento

Le transazioni al 31 marzo 2013 hanno interessato n. 375 quote con una media giornaliera di 6,58 quote. La quota ha registrato il prezzo massimo del periodo pari a Euro 1.085 il 18 gennaio 2013 e quello minimo di Euro 978,5 il 7 gennaio 2013.

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



#### 5. Eventi rilevanti successivi alla chiusura del trimestre di riferimento

Non si segnalano eventi significativi.

Per il Consiglio di Amministrazione

---

L'Amministratore Delegato

Roma, 10 maggio 2013