



**FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO**

**INVEST REAL SECURITY**



**RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2011**

## 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.

## Quadro macroeconomico

I fattori che nel primo semestre del 2010 avevano ispirato un eccesso di ottimismo e a ritenere ormai esaurita la fase recessiva che caratterizzava il mercato immobiliare italiano da oltre un biennio, si sono scontrati con dinamiche di mercato particolarmente rigide, che hanno prefigurato nel corso del secondo semestre del 2010 un quadro di stagnazione, destinato ad appesantire ogni previsione.

Anche nei primi mesi del 2011, benché ci sia un generale clima di fiducia negli operatori, non sembra ancora esaurirsi la fase recessiva che ha caratterizzato il mercato immobiliare italiano nell'ultimo triennio.

Il mercato **residenziale** ha confermato i trend già emersi alla fine del 2010: prezzi ancora leggermente al ribasso e ripresa della volontà di acquisto e di investimento nel mattone. L'analisi dei prezzi evidenzia una migliore *performance* per le grandi città che registrano una contrazione delle quotazioni dello 0,6%; a seguire l'hinterland delle grandi città con -1% ed infine i capoluoghi di provincia che chiudono il semestre con -1,4%. Ancora una volta sono le grandi metropoli a confermarsi come le realtà più dinamiche. Si riscontrano segnali lievemente positivi a Roma (+0,6% l'incremento dei valori) e a Milano (+0,3%). Nelle altre grandi città i prezzi sono ancora in lieve ribasso. In queste realtà le zone centrali sono stabili mentre quelle semicentrali e periferiche risultano ancora in lieve diminuzione.

I tempi necessari per concludere la vendita di un appartamento immobile sono stati valutati a marzo 2011 in 150 giorni mediamente, contro i 138 giorni che erano necessari nello stesso periodo dell'anno scorso. Questo allungamento dei tempi necessari è imputabile da un lato all'eccesso di immobili immessi sul mercato negli ultimi 12 mesi, ad una domanda più selettiva ed all'aumento dei tassi di interesse dei mutui, che tra l'altro potrebbero aumentare ancora nei prossimi mesi. I mercati in cui il tempo necessario per vendere casa sono inferiori alla media nazionale di 150 giorni sono quelli di maggiori dimensioni, come Roma, Milano e Firenze, dove le richieste sono ancora elevate.

Nel settore **terziario** (uffici e istituti di credito) il numero delle transazioni mostra ancora un tasso tendenziale in calo (-3,5%); considerando le variazioni trimestrali

tutte negative, registrate nel corso del 2010, il settore registra una flessione complessiva annua pari al -5,8%;

Anche il settore commerciale mostra una variazione tendenziale negativa pari -2,0%; la flessione va attribuita principalmente alle regioni del Sud e del Nord che segnano rispettivamente cali del -3,7% e del -2,1%. In lieve crescita invece le regioni del Centro (+0,3%).

#### **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 31 marzo 2011, non ha subito sostanziali scostamenti rispetto al 31 dicembre 2010.

La variazione del valore complessivo degli immobili del Fondo rispetto al 31 dicembre 2010 è attribuibile alle attività di valorizzazione effettuate che hanno comportato incrementi nel valore degli immobili del portafoglio gestito. Nel corso del periodo considerato non si sono verificati investimenti e/o disinvestimenti.

Alla data del presente resoconto intermedio di gestione la società, sulla base dell'attuale andamento del mercato, ha ritenuto che non ci siano elementi che possano far rilevare variazioni significative, a parità di perimetro di portafoglio, rispetto ai valori evidenziati nel rendiconto al 31 dicembre 2010.

La liquidità del Fondo, tenendo conto dei depositi vincolati, ha subito variazioni per il pagamento dei dividendi e il rimborso di parte del valore della quota.

Le altre attività del Fondo, hanno subito una variazione rispetto al 31 dicembre 2010 per l'effetto congiunto dell'aumento del saldo dei crediti verso clienti, dovuti ad un rallentamento degli incassi da parte degli stessi e dello svincolo dei depositi vincolati.

I finanziamenti ricevuti sono rimasti invariati rispetto al 31 dicembre 2010; le passività del periodo si incrementano rispetto al 31 dicembre 2010 per lo stanziamento dei costi di competenza del periodo ed ai risconti passivi sui canoni di locazione.

Sotto il profilo reddituale, il primo trimestre di attività del Fondo si è chiuso con un risultato di periodo sostanzialmente in linea con quello del 31 marzo 2010.

Il risultato della gestione dei beni immobili per il primo trimestre 2011 è sostanzialmente in linea con quello registrato nello stesso periodo dell'anno precedente.

Nel mese di Marzo 2011, il Fondo ha rimborsato a ciascuna delle 56.400 quote di partecipazione l'importo pro-quota di Euro 25,00, corrispondente all' 1% del valore della quota, per totali Euro 1.410.000.

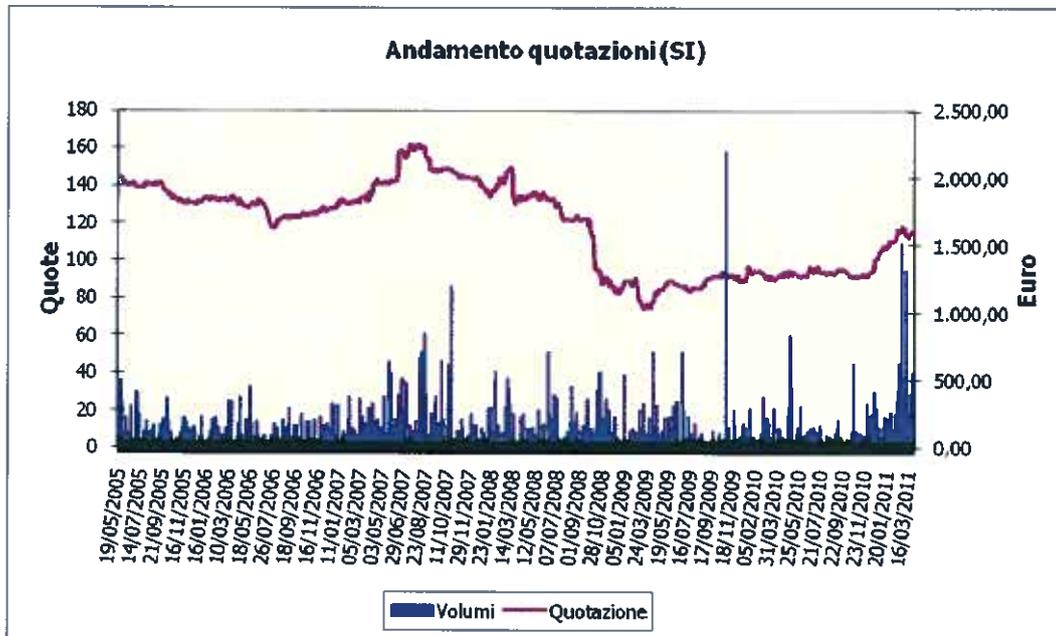
Il Fondo è ammesso alla quotazione in Borsa a far data dal 24 gennaio 2005.

Le transazioni nel primo trimestre 2011 hanno interessato n. 859 quote con una media giornaliera di 15,34 quote. La quota ha registrato il prezzo massimo del periodo pari a Euro 1.640,00 il 3 marzo 2011 e quello minimo di Euro 1.405,00 il 3 gennaio 2011.

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 disinvestimento che possano soddisfare i target di rendimento che il Fondo si prefigge.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Roma, lì 20 aprile 2011