

SECURFONDO
RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE
AL 30 SETTEMBRE 2009

Quadro macroeconomico

Nel corso del 2009, si è confermato l'andamento negativo dell'economia sia con riferimento al mercato globale che all'area dell'Euro, nell'ambito della quale l'Italia si colloca fra i paesi con un andamento al di sotto della media. E' previsto un calo del Pil a fine anno del 4,3% e anche gli altri indicatori economici sono negativi; alla contrazione del prodotto interno lordo si associa un calo dell'occupazione, una crescita del debito pubblico ed una crisi delle esportazioni.

Le difficoltà economiche hanno avuto un impatto pesante sui mercati immobiliari, penalizzati dal calo generalizzato della domanda di investimenti, dalla crisi del mercato del lavoro e soprattutto dalla crisi del settore bancario che comporta un più difficile accesso al credito.

La maggior parte dei mercati ha evidenziato forti segnali di raffreddamento. Le indicazioni di cedimento provengono soprattutto da un indebolimento della domanda in tutti i comparti, sia nella compravendita che nella locazione, a fronte di un'offerta che, invece, continua a crescere e che, per concludere le transazioni, deve spesso concedere sconti maggiori. Si assiste quindi, per la prima volta da almeno un decennio, ad un flessione dei prezzi e dei canoni, mentre continuano ad allungarsi i tempi necessari per concludere le trattative.

I primi nove mesi dell'anno sono stati particolarmente difficili per il mercato degli uffici, soprattutto perché la maggior parte delle aziende hanno rinviato le loro decisioni di trasferimento in altre sedi od addirittura sono in fase di contrazione e razionalizzazione degli spazi. Si assiste quindi ad una flessione della domanda con un'offerta tendenzialmente in aumento a seguito della riduzione dei volumi delle compravendite. La diminuzione dei volumi di assorbimento ha determinato, quindi, un aumento dei tassi di sfritto. Mostrano una discreta tenuta solo i prodotti di classe A, cioè quegli uffici con livelli di impiantistica e finiture di standard più elevato e localizzati nelle aree di maggior pregio delle principali città. I canoni medi di locazione sono diminuiti, in particolare nelle aree periferiche e per gli immobili di media/scarsa qualità, mentre sono stabili per gli immobili di standard più elevati. I rendimenti sono in lieve rialzo. La contrazione dell'assorbimento ha inoltre rallentato e posticipato l'avvio di molti progetti di sviluppo, addirittura cancellando alcune nuove iniziative. Nel quadro delle nuove realizzazioni, si sta registrando una propensione e crescita di domanda nei confronti di una maggiore efficienza sul piano dei consumi energetici.

Peggiora il quadro complessivo anche per il settore commerciale al dettaglio, connotato da una domanda più debole e da una riduzione delle compravendite. La crisi finanziaria e la riduzione dei consumi hanno accentuato la criticità del comparto, che già da qualche anno si trova in una fase di profonda trasformazione. In questo

scenario si differenzia invece, la grande distribuzione. I centri commerciali di tipo classico rimangono il target principale degli investitori, anche se, in questi mesi, si è registrata una diminuzione delle transazioni rispetto al 2008. Ciò può essere giustificato dalla scarsità di prodotto “prime” sul mercato e dalla difficoltà nel reperire capitali per finanziare transazioni più consistenti. Tuttavia i centri commerciali con ottime caratteristiche in termini di location, dimensioni, contratti d’affitto e qualità restano un obiettivo chiave per gli investitori nel 2009. Particolare attenzione rivestono le nuove tipologie di prodotto, rispetto ai tradizionali centri commerciali, come i factory outlet ed i retail park, che hanno registrato importanti sviluppi.

Il mercato della logistica, pur avendo mostrato un buon andamento nel 2008, nel corso del 2009 ha mostrato un aumento dell’offerta, anche di prodotti di elevata qualità, con calo della domanda. Questo rappresenta un segnale di pericolo per il mercato perché lo colloca a rischio saturazione con difficile riequilibrio nel breve medio termine. Le previsioni rimangono incerte e legate al ciclo economico più ampio.

* * *

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

Sotto il profilo patrimoniale, le partecipazioni finanziarie in strumenti non quotati, si sono ridotte significativamente per effetto delle svalutazioni in parti di OICR in considerazione del NAV al 30 giugno 2009 degli stessi.

Il valore complessivo degli immobili del Fondo ha subito variazioni, rispetto al 31 dicembre 2008. Infatti, la società, anche sulla base delle valutazioni effettuate dagli Esperti Indipendenti che hanno comportato decrementi nel valore degli immobili, ha ritenuto opportuno procedere alle dovute svalutazioni per adeguare il valore degli immobili all’andamento del mercato.

Si evidenzia inoltre che nel mese di luglio è stata perfezionata la vendita di un immobile sito a Torino in via Vespucci.

Per quanto riguarda la liquidità del Fondo, rispetto al 31 dicembre 2008, la variazione è imputabile al pagamento dei dividendi, degli interessi e della rata del finanziamento in essere e all’incasso per la vendita dell’immobile, mentre le altre variazioni della liquidità sono riferibili alla normale gestione della stessa.

Il saldo delle altre attività è migliorato a seguito dei maggiori incassi da clienti ricevuti nel periodo.

Il finanziamento in essere del Fondo si è ridotto rispetto alla data del 31 dicembre 2008 per il pagamento della rate, così come previsto dal piano di ammortamento.

Analogamente a quanto sopra evidenziato, la svalutazione degli strumenti non quotati effettuata dalla società, ha influito in modo significativo sul risultato del periodo.

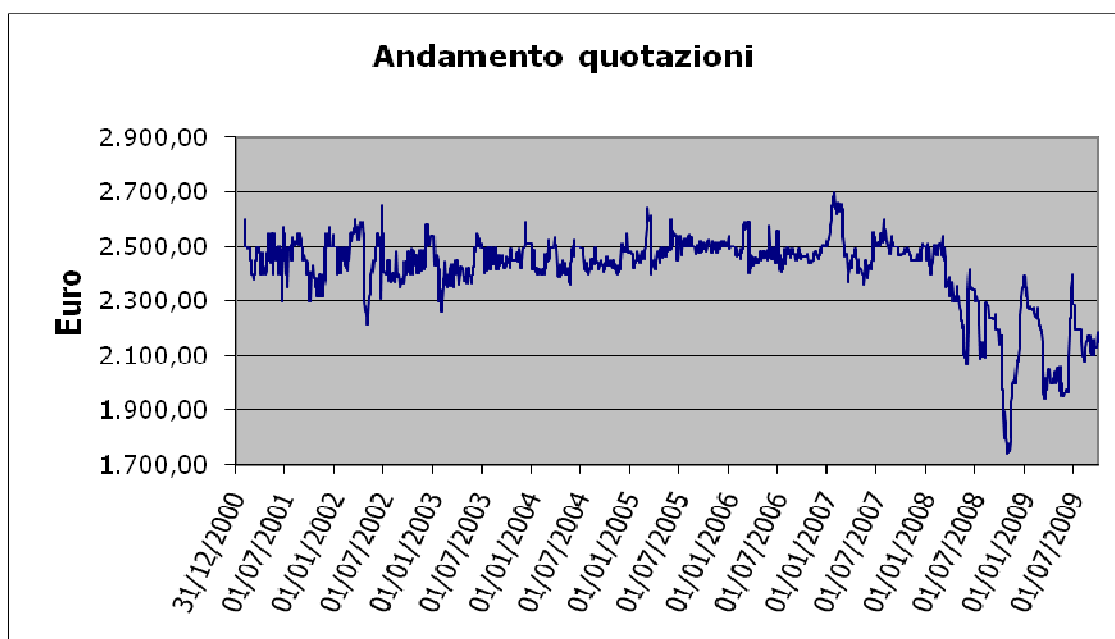
Il risultato della gestione dei beni immobili, tenuto conto di quanto precedentemente evidenziato, risente dell'effetto delle svalutazioni effettuate e dei maggiori oneri per la gestione dei beni immobili.

Nel mese di Marzo 2009, il Fondo ha distribuito proventi per complessivi Euro 9.300.000 a valere sul risultato 2008, pari a Euro 155,00 per quota e al 6,2% del valore di sottoscrizione della quota stessa.

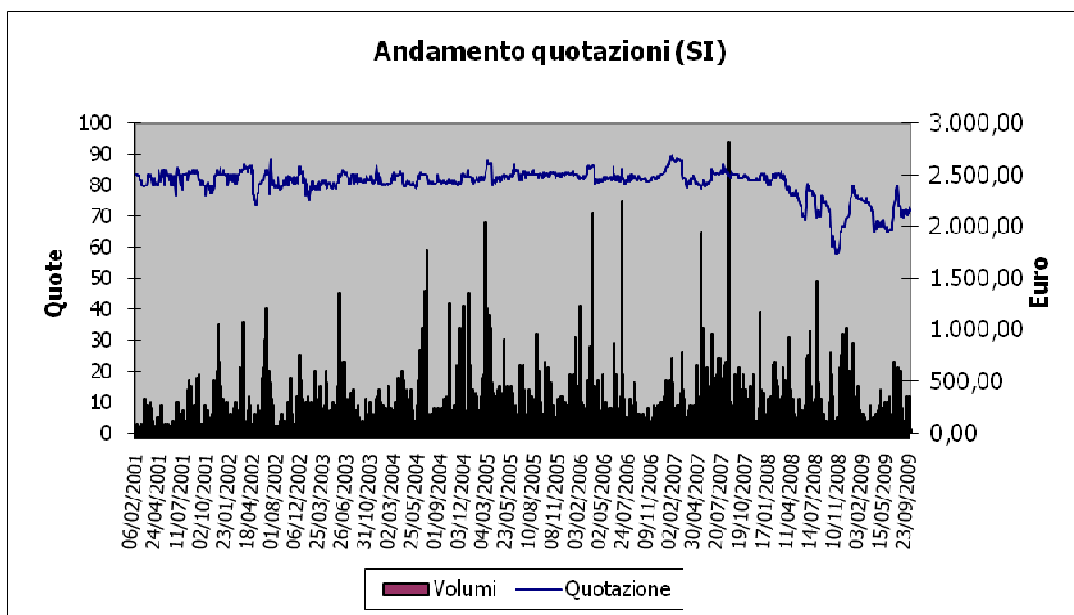
Il Fondo è ammesso alla quotazione in Borsa a far data dal 5 febbraio 2001.

Le transazioni nei nove mesi di gestione, hanno interessato n. 617 quote con una media giornaliera di 4,9 quote. La quota ha registrato il prezzo massimo del periodo pari a Euro 2.399,00 il 30 giugno 2009 e quello minimo di Euro 1.940,00 il 17 marzo 2009.

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 Consiglio di Amministrazione
Roma, lì 21 ottobre 2009