



FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO

INVEST REAL SECURITY



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2012

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

Anche il 2012 si è aperto all'insegna di un marcato rallentamento dell'economia a livello mondiale. Parallelamente l'attività nel mercato degli investimenti immobiliari si è mantenuta poco vivace come già osservato nel finire del 2011. In particolare il nostro Paese continua a mostrare segnali di debolezza e a risultare piuttosto marginale nella ripartizione degli investimenti a livello continentale.

Gli indicatori del mercato confermano una situazione non positiva: i tempi medi di vendita e di locazione si sono ulteriormente dilatati e, a fronte di un'offerta crescente e disposta a rivedere al ribasso il prezzo richiesto, è la domanda che, indebolita dalla congiuntura economica generale, fa valere una ridotta capacità di spesa e con aspettative divergenti rispetto alla controparte.

Nonostante il quadro negativo espresso da tutti gli indicatori, i prezzi però fanno registrare oscillazioni al ribasso contenute confermando, anche per i mercati periferici, il fattore di rigidità.

Nello specifico del **settore terziario** sono in calo gli scambi e la corrispondente domanda di acquisto. Nel segmento della locazione crescono le quantità offerte in affitto, ma cala la domanda e con essa i contratti stipulati. Sia a Milano che a Roma non emergono ancora segnali di ripresa.

Sul mercato milanese continua a indebolirsi la domanda, a cui fa riscontro il progressivo ampliamento dell'offerta. Le transazioni registrate, in linea con quanto registrato nel precedente trimestre, hanno riguardato nella maggior parte dei casi immobili ad uso terziario già del tutto o quasi locati. Le previsioni di assorbimento per il 2012 rimangono negative e prevedono un ulteriore riduzione dell'occupazione. Tuttavia, nel contesto attuale, le società cercano di "sfruttare" la situazione del mercato immobiliare per spuntare delle migliori condizioni nella fase di rinegoziazione del canone dei loro uffici. Le scelte degli utilizzatori sembrano dettate soprattutto dal contenimento dei costi: negli ultimi nove mesi le società che hanno scelto di spostarsi l'hanno fatto prevalentemente verso aree più esterne della città e in immobili di grado A. Nel primo trimestre del 2012 quasi il 90% degli spazi assorbiti ha registrato canoni sotto i 300 euro, mentre solo l'1% ha registrato canoni superiori ai 400 euro in aree centrali.

Anche sul mercato immobiliare romano permangono le criticità riconducibili ad una persistente debolezza della domanda. L'avvio lento del mercato delle locazioni è principalmente ascrivibile a fattori macroeconomici: l'incertezza sulle prospettive del paese ha frenato la domanda di società estere, in particolare di quelle americane,

mentre la domanda del settore pubblico domestico è frenata dalle politiche di austerità del governo Monti. L'inattività del mercato si riflette sull'andamento del volume dello sfitto che è rimasto nel suo insieme stabile.

Il mercato **immobiliare residenziale** ad eccezione delle grandi città italiane che, registrano variazioni positive, continua a mostrare un trend rallentato nel resto del paese. La contrazione non ha coinvolto, infatti, le otto maggiori città nelle quali prosegue il recupero degli scambi immobiliari residenziali iniziato nel 2010.

La debolezza del ciclo del mercato immobiliare ha influenzato i prezzi delle abitazioni in misura contenuta, se commisurata alla brusca caduta registrata dalle compravendite di abitazioni. Uno dei fattori che ha contribuito a mantenere elevata la domanda di immobili e, quindi, i prezzi, è rappresentato dall'andamento demografico in crescita e dal costante aumento del fabbisogno abitativo. In tal senso occorrerebbero nuove politiche abitative, finalizzate soprattutto a risolvere le difficoltà delle famiglie a basso e medio reddito, attraverso l'aumento dell'offerta di case in affitto.

Il **settore retail** si mostra come il settore più dinamico, in particolare per il segmento high street che sembra rappresentare un'alternativa reale ai centri commerciali. Nello specifico gli investitori internazionali sembrano più interessati agli shopping centre, mentre sono gli attori nazionali sono più attivi sull'high street. L'interesse degli investitori si concentra su prodotti primari di qualità, situati all'interno di bacini d'utenza ben radicati, con capacità di spesa medio-alta e con un robusto track record. In generale, gli operatori dotati di equity e di una buona conoscenza del mercato potrebbero trarre vantaggio dal momento di generale ristagno che caratterizza gli investimenti.

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 2012, non ha subito sostanziali scostamenti rispetto al 31 dicembre 2011 se non per il risultato del periodo relativo alla gestione ordinaria.

Nel corso del periodo considerato non si sono verificati investimenti e/o disinvestimenti, né sono stati sostenuti oneri la cui valorizzazione avrebbe comportato incrementi nel valore degli immobili

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 2011

La liquidità del Fondo ha registrato un incremento grazie al maggior contributo del capitale circolante del fondo.

Le altre attività del Fondo, hanno subito una variazione rispetto al 31 dicembre 2011 dovuta essenzialmente all'incremento dei crediti verso clienti.

I finanziamenti ricevuti sono rimasti invariati rispetto al 31 dicembre 2011; le passività del periodo si incrementano rispetto al 31 dicembre 2011 per lo stanziamento dei costi di competenza del periodo e del rateo della nuova imposta municipale sugli immobili.

Sotto il profilo reddituale l'ammontare dei ricavi dei beni immobili, per il primo trimestre 2012, è sostanzialmente in linea con quello registrato nello stesso periodo dell'anno precedente; il miglior risultato del periodo, rispetto a quello del 31 marzo 2011, è stato determinato da minori oneri finanziari e di gestione dei beni immobili.

Nel corso del trimestre il Fondo non ha rimborsato quote di partecipazione né distribuito risultati di esercizi precedenti

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

Le transazioni nel primo trimestre 2012 hanno interessato n. 421 quote con una media giornaliera di 7,80 quote. La quota ha registrato il prezzo massimo del periodo pari a Euro 1.020,00 il 3 gennaio 2012 e quello minimo di Euro 952,00 il 3 gennaio 2012.

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 15 Maggio 2012