

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO INVEST REAL SECURITY

SITUAZIONE PATRIMONIALE

(Valori in Euro)

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2008		Situazione al 31/12/2007	
	valore complessivo	in perc. dell'attivo	valore complessivo	in perc. dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
<u>Strumenti finanziari non quotati</u>	572.140	0,29	572.140	0,27
A1. Partecipazioni di controllo	572.140	0,29	572.140	0,27
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di OICR				
<u>Strumenti finanziari quotati</u>				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di OICR				
<u>Strumenti finanziari derivati</u>				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	197.220.000	98,46	184.960.000	87,22
B1. Immobili dati in locazione	197.220.000	98,46	184.960.000	87,22
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	499.216	0,25	4.621.853	2,18
F1. Liquidità disponibile	499.216	0,25	4.621.853	2,18
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	2.005.417	1,00	21.898.897	10,33
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate			20.029.793	9,45
G2. Ratei e risconti attivi	184.868	0,09	88.322	0,04
G3. Risparmio d'imposta				
G4.1 Crediti vs clienti	1.412.480	0,71	1.373.770	0,65
G4.2 Crediti di imposta - a rimborso	380.000	0,19	380.000	0,18
G4.3 Altre	28.069	0,01	27.012	0,01
TOTALE ATTIVITA'	200.296.773	100,00	212.052.890	100,00

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO INVEST REAL SECURITY
SITUAZIONE PATRIMONIALE
(Valori in Euro)

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/2008	Situazione al 31/12/2007
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	40.780.905	46.732.391
H1. Finanziamenti ipotecari	40.780.905	46.732.391
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	4.320.745	3.305.823
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	1.214.620	1.576.184
M2. Debiti di imposta	-1.903	353
M3. Ratei e risconti passivi	309.813	889.778
M4. Debiti verso altri	2.000.000	4.331
M5. Debiti per depositi cauzionali su locazioni	798.215	835.178
TOTALE PASSIVITA'	45.101.650	50.038.215
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	155.195.123	162.014.676
Numero delle quote in circolazione	56.400	56.400
Valore unitario delle quote	2.751,69	2.872,60
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	167,28	46,54

INVEST REAL SECURITY
NOTA ILLUSTRATIVA DELLA RELAZIONE SEMESTRALE
AL 30 GIUGNO 2008

Il mercato immobiliare italiano

Durante il 2007 ed il 1° semestre 2008 tutti i principali indicatori relativi al mercato immobiliare italiano hanno confermato la tendenza alla sostanziale stabilità emersa già nel 2006. L'offerta e la domanda sono risultate sostanzialmente ferme sui livelli dello scorso anno mentre prezzi e canoni hanno registrato incrementi mediamente in linea con i correnti livelli inflazionistici.

L'unico aspetto che ha mostrato significative differenze rispetto al 2006 è stato quello relativo alle aspettative riguardanti l'andamento del mercato immobiliare nel breve periodo. Il pessimismo, che si colloca in un quadro di peggioramento del clima di fiducia generale, ha toccato sia gli operatori che le famiglie. Per quanto riguarda queste ultime, per la prima volta dal 2001 è tornata a crescere la percentuale di chi considera più sicuro investire in strumenti finanziari a basso rischio rispetto agli immobili.

Secondo la BCE le turbolenze dei mercati finanziari seguite alla crisi dei mutui "subprime" americani non hanno finora portato ad una sensibile contrazione dell'offerta di credito anche se segnali in tal senso si sono cominciati a manifestare nel 1° semestre 2008.

Peraltro, gli spread applicati sono aumentati facendo crescere il costo del denaro allo scopo di compensare il maggior rischio percepito. In tal senso la crisi dei mutui "subprime" ha senz'altro accelerato il trend di rallentamento del mercato.

Nel 2007 il volume delle cartolarizzazioni ha fatto registrare un decremento pari al 39% rispetto all'anno precedente. L'ammontare complessivo è stato pari a 14,4 miliardi di euro.

Il livello di indebitamento medio delle famiglie italiane, pur essendo notevolmente cresciuto a discapito della propensione media al risparmio, è notevolmente inferiore a quello medio europeo o americano per cui è molto meno probabile una caduta dei prezzi causata da un aumento dell'offerta conseguente all'incapacità di rimborsare il mutuo.

In Italia i prezzi sono cresciuti meno che nella maggior parte dei Paesi europei e in USA e solamente negli ultimi 3 o 4 anni hanno superato in termini reali i valori raggiunti all'inizio degli anni '90.

Nei prossimi mesi però è atteso un aumento dell'offerta derivante dall'immissione sul mercato di immobili derivanti da gruppi immobiliari in crisi che potrebbero avere un effetto depressivo sulla dinamica dei prezzi immobiliari.

Nel 1° semestre 2008 sono stati censiti 335 nuovi progetti di sviluppo immobiliare ed è possibile osservare come nelle principali città i progetti di valorizzazione urbana siano protagonisti (ex aree industriali dismesse) mentre nei centri medio piccoli prevalga la costruzione di centri commerciali e outlet. Nel Nord Italia è localizzato il 64% degli interventi, il 22% al Centro e solamente il 14% nel Sud e nelle Isole. I progetti e programmi di trasformazione urbana rappresentano il 57,3% del totale mentre il resto è costituito da progetti immobiliari innovativi.

I promotori delle iniziative immobiliari interessati sono 258 e nel 24% dei casi sono enti pubblici, a fronte di un 76% composto da investitori privati. Il 10% dei progetti è promosso da investitori stranieri che risultano prevalentemente interessati alla grande distribuzione organizzata, al turismo e alla residenza.

I titoli immobiliari italiani quotati hanno perso oltre il 56% negli ultimi 12 mesi contro l'8% della flessione del mercato azionario. Il tracollo è da attribuire solo in parte al raffreddamento congiunturale del settore immobiliare seguito alla crisi dei mutui "subprime" americani e al conseguente calo di offerta di credito.

La crisi immobiliare in altri paesi europei (Spagna in primis) hanno contribuito ad una visione europea del settore molto pessimistica. Inoltre le attuali performance dell'indice immobiliare vanno attribuite anche alla grande emotività che continua ad imperversare sul settore e che spinge gli investitori a vendite indiscriminate nonostante la buona redditività dei titoli.

I Fondi immobiliari

Nel 2007 sono divenuti operativi 29 nuovi fondi (di cui 11 speculativi) e 3 nuove società di gestione, un fondo è stato liquidato, un fondo è stato incorporato in un altro fondo e un fondo è stato ceduto a terza società.

Rispetto ai primi prodotti approdati sul mercato 8 anni fa costituiti prevalentemente da fondi ordinari destinati ad investitori retail, i fondi partiti negli ultimi 2 anni sono principalmente fondi ad apporto riservati ad investitori qualificati. Questa

trasformazione ha portato alla diminuzione di approdi sul mercato borsistico e infatti nel corso del 2007 non è stato quotato nessun fondo.

Nel 2007 la performance dei fondi è risultata essere ancora superiore ai rendimenti obiettivo dichiarati in fase di collocamento. I fondi ad apporto si confermano come i veicoli più remunerativi.

Il valore delle attività dei fondi immobiliari italiani al 31 dicembre 2007 ha raggiunto quota 31,4 miliardi di euro, in crescita di 9,5 punti percentuali rispetto al 1° semestre del 2007. A dicembre 2007 risultavano 109 fondi attivi dei quali 82 sono fondi riservati e 27 sono retail.

Nel 2° semestre 2007 è proseguita la fase di crescita dei fondi immobiliari. Il peso dei fondi immobiliari nell'ambito del mercato dei fondi aperti si è attestato ad oltre il 3%.

Nel corso dell'ultimo semestre del 2007 sono stati acquistati e conferiti immobili per oltre 3 miliardi di euro; negli ultimi 12 mesi tale valore raggiunge i 6 miliardi di euro. Le vendite hanno superato i 3.000 milioni di euro nell'ultimo anno e i 1.600 milioni nell'ultimo semestre.

La destinazione d'uso prevalente è costituita dagli uffici (53,3%) seguita dalla destinazione commerciale (16,9%). Nel corso dell'ultimo anno si sono gradualmente ridotte le quote destinate al settore degli uffici e alla componente "altro" a favore delle restanti destinazioni d'uso (logistica, residenziale, RSA, industriale, turistico/ricreativo) che rappresentano il 20,8% dell'investimento complessivo in immobili.

Da ultimo, i recenti cambiamenti della normativa fiscale in tema di fondi immobiliare che prevedono un innalzamento della aliquota della ritenuta sui dividendi e sulla distribuzione delle quote dei fondi dal 12,5% al 20% e l'introduzione di una imposta patrimoniale dell'1% sui c.d. "fondi familiari", mentre dovrebbe avere un effetto depressivo sul già poco dinamico mercato dei fondi retail, non dovrebbe invece avere impatti significativi sul mercato dei fondi istituzionali.

Nel semestre appena trascorso è proseguita l'ordinaria attività di gestione dei beni immobili facenti parte del Patrimonio del Fondo.

Con riferimento alle principali operazioni concluse nel semestre, si evidenzia l'acquisto di un immobile ad uso logistico sito in Rutigliano – Bari, con una superficie lorda di circa 12.800 mq, al prezzo di Euro 12.000.000, interamente locato con un rendimento del 7,2%.

Il patrimonio di Invest Real Security al 30 giugno 2008 ammonta a Euro 155.195.123. La gestione ha evidenziato un risultato netto positivo di Euro 2.615.041 ed il valore unitario della quota, che al 31 dicembre 2007 era di Euro 2.872,60, alla fine del semestre è pari a Euro 2.751,69, con un rendimento del 1,67%, tenendo conto del provento distribuito con valuta 20 marzo 2008, di Euro 167,28, equivalente al 6,69% del valore di sottoscrizione della quota stessa. Il dividendo complessivamente distribuito con valuta 20 marzo 2008 è stato pari a Euro 9.434.592.

Sotto il profilo patrimoniale, il valore complessivo degli immobili del fondo risulta pari a Euro 197.220.000, corrispondenti al 98,46% del totale attività.

La quotazione sul Mercato Telematico Azionario della quota di Invest Real Security, rilevata alla fine del semestre, era pari ad Euro 1.845,00.

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.

La Società prosegue quindi la propria ricerca secondo criteri di elevata selettività, tenendo conto dei rendimenti offerti dal mercato e concentrando l'attività di analisi su immobili localizzati nei maggiori capoluoghi di provincia.

Il Consiglio di Amministrazione

Roma, lì 30 luglio 2008