



## COMUNICATO STAMPA

### PUBBLICATI I RESOCONTI INTERMEDI DI GESTIONE AL 31 MARZO 2009 DI SECURFONDO, IMMOBILIUM 2001 ED INVEST REAL SECURITY

15 maggio 2009 – Beni Stabili Gestioni S.p.A. – SGR rende noto che in data odierna sono stati pubblicati i resoconti intermedi di gestione al 31 marzo 2009 dei fondi immobiliari chiusi quotati SECURFONDO, IMMOBILIUM 2001 ed INVEST REAL SECURITY, redatti ai sensi dell'art. 154-ter, comma 5, del D.Lgs. n. 58/1998 (TUF), applicabile ai fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso quotati su un mercato regolamentato ai sensi dell'art. 103, comma 3 del Regolamento Emittenti Consob n. 11971/99, modificato da ultimo con delibera n. 16850 del 1° aprile 2009.

I resoconti intermedi di gestione dei Fondi sono disponibili sul sito internet [www.bsg-sgr.com](http://www.bsg-sgr.com).

Per ulteriori informazioni:

**Barbara Pivetta** Tel: +39 02 36.664.630 Beni Stabili S.p.A.  
**Cristina Massagrande** Tel: +39 06 36.222.268 Beni Stabili Gestioni SGR  
**PMS Andrea Faravelli** [a.faravelli@pmsgroup.it](mailto:a.faravelli@pmsgroup.it)  
Tel: +39 02 48.000.250 Tel: +39 328 81.61.607  
[www.bsg-sgr.com](http://www.bsg-sgr.com)

## **SECURFONDO**

### **RESOCONTI INTERMEDIO DI GESTIONE**

**AL 31 MARZO 2009**

#### **Quadro macroeconomico**

Nei primi mesi 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 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 sfitto. 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 nelle 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 primi 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 finanziarie 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, in questi primi mesi 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 trimestre appena trascorso è proseguita l'ordinaria attività di gestione dei beni immobili facenti parte del Patrimonio del Fondo.

Il Patrimonio di Securfondo al 31 marzo 2009, tenuto conto del pagamento dei proventi nel periodo, non ha subito sostanziali scostamenti rispetto al 31 dicembre 2008.

Sotto il profilo patrimoniale, il valore complessivo degli immobili del Fondo non ha subito variazioni rispetto al 31 dicembre 2008 non essendosi verificati investimenti e/o disinvestimenti di immobili nel periodo considerato né tantomeno sono state effettuate attività di valorizzazione che hanno comportato incrementi nel valore degli immobili del portafoglio gestito. Alla data del presente resoconto intermedio di gestione gli immobili non sono stati oggetto di valutazione da parte dell'Esperto Indipendente.

Per quanto riguarda la liquidità del Fondo, rispetto al 31 dicembre 2008, la riduzione del periodo è stata dovuta all'effetto congiunto degli incassi dei ricavi da locazione e gli esborsi per il pagamento dei dividendi e, ad ogni modo, imputabile alla normale gestione della liquidità.

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

I finanziamenti ricevuti, come pure le altre passività, sono rimaste sostanzialmente invariate rispetto al 31 dicembre 2008.

Sotto il profilo reddituale, il primo trimestre di attività del Fondo si è chiuso con un risultato di periodo leggermente più contenuto rispetto a quello del 31 marzo 2008 per effetto di lavori effettuati sull'immobile sito in Via Cagliero, 14 (MI).

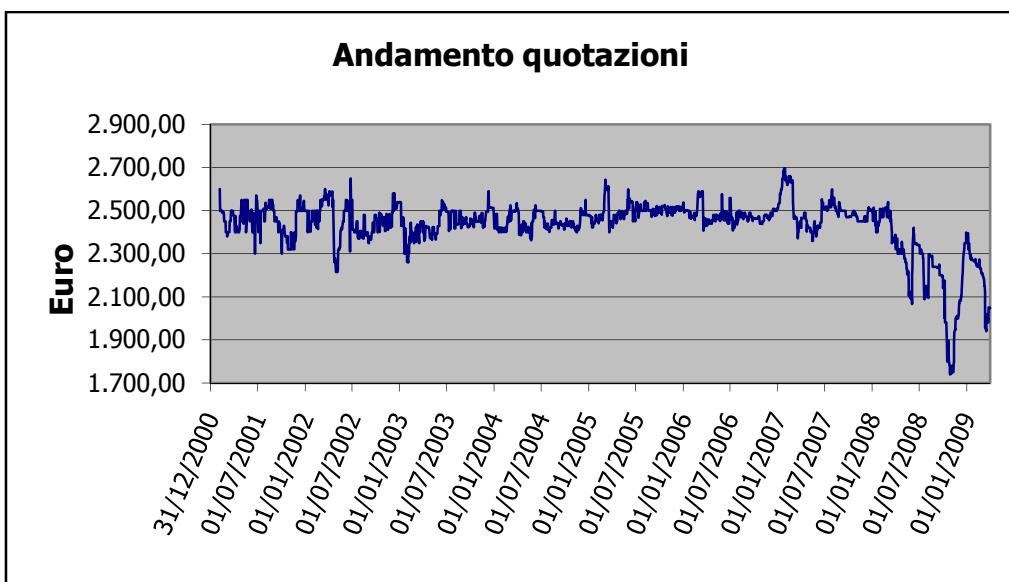
Il risultato della gestione dei beni immobili per il primo trimestre 2009, tenuto conto di quanto precedentemente evidenziato, non si è discostato da quello registrato nello stesso periodo dell'anno precedente.

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.

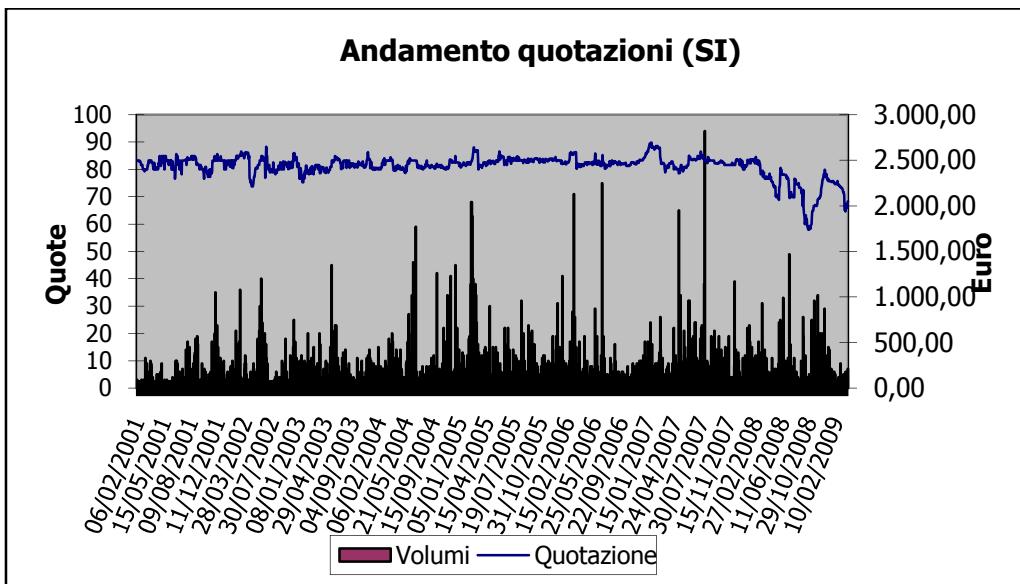
Il Fondo è ammesso alla quotazione in Borsa a far data dal 5 febbraio 2001.

Le transazioni nel primo trimestre 2009 hanno interessato n. 217 quote con una media giornaliera di 4,1 quote. La quota ha registrato il prezzo massimo del periodo pari a Euro 2.396,00 il 17 marzo 2009 e quello minimo di Euro 1.940,00 il 2 gennaio 2009 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 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 Presidente

Roma, li 15 maggio 2009

## **IMMOBILIUM 2001**

### **RESOCONTI INTERMEDI DI GESTIONE**

**AL 31 MARZO 2009**

#### **Quadro macroeconomico**

Nei primi mesi 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 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 sfitto. 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 nelle 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 primi 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 finanziarie 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, in questi primi mesi 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 trimestre appena trascorso è proseguita l'ordinaria attività di gestione dei beni immobili facenti parte del Patrimonio del Fondo.

Il Patrimonio di Immobilium 2001 al 31 marzo 2009, tenuto conto del pagamento dei proventi nel periodo, non ha subito sostanziali scostamenti rispetto al 31 dicembre 2008. Sotto il profilo patrimoniale, il valore complessivo degli immobili del Fondo non ha subito variazioni rispetto al 31 dicembre 2008 non essendosi verificati investimenti e/o disinvestimenti di immobili nel periodo considerato né tantomeno sono state effettuate attività di valorizzazione che hanno comportato incrementi nel valore degli immobili del portafoglio gestito. Alla data del presente resoconto intermedio di gestione gli immobili non sono stati oggetto di valutazione da parte dell'Esperto Indipendente.

Per quanto riguarda la liquidità del Fondo, rispetto al 31 dicembre 2008, la variazione è dovuta all'effetto congiunto degli incassi dei ricavi da locazione e gli esborsi per il pagamento dei dividendi e, ad ogni modo, imputabile alla normale gestione della liquidità.

Le altre attività del Fondo sono rimaste invariate rispetto al 31 dicembre 2008.

Il finanziamento in essere del Fondo, alla data del 31 marzo 2009 si è ridotto rispetto al 31 dicembre 2008 per il pagamento della rata trimestrale, così come previsto dal piano di ammortamento.

L'incremento delle passività del periodo, rispetto al 31 dicembre 2008, sono imputabili a risconti su canoni attivi 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 2008.

Il risultato della gestione dei beni immobili per il primo trimestre 2009 non si è discostato da quello registrato nello stesso periodo dell'anno precedente, non essendosi verificate disdette dei contratti di locazione.

Nel mese di Marzo 2009, il Fondo ha distribuito proventi per complessivi Euro 5.564.000 a valere sul risultato 2008, pari a Euro 214,00 per quota e al 4,28% del valore di sottoscrizione della quota stessa.

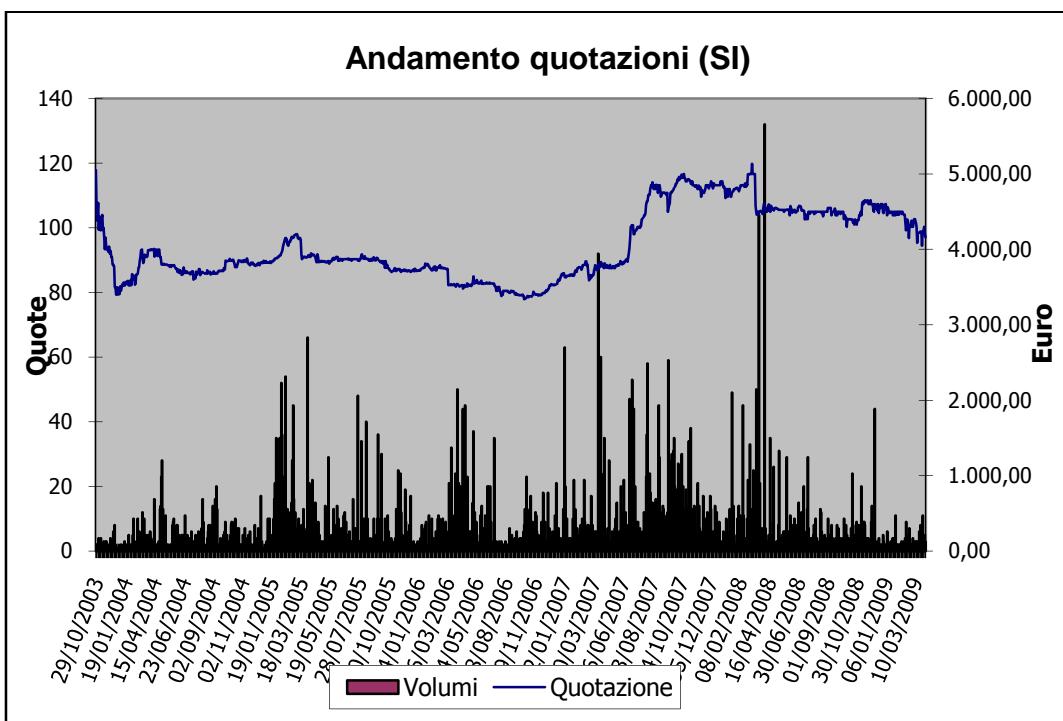
Il Fondo è ammesso alla quotazione in Borsa a far data dal 29 ottobre 2003.

Le transazioni nel primo trimestre 2009 hanno interessato n. 180 quote con una media giornaliera di 3 quote. La quota ha registrato il prezzo massimo del periodo pari a Euro 4.599,99 il 6 gennaio 2009 e quello minimo di Euro 4.050,01 il 24 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 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 Presidente

Roma, lì 15 maggio 2009

## **INVEST REAL SECURITY**

### **RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE**

**AL 31 MARZO 2009**

#### **Quadro macroeconomico**

Nei primi mesi 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 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. Le diminuzione dei volumi di assorbimento ha determinato, quindi, un aumento dei tassi di sfitto. 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 nelle 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 primi 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 finanziarie 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, in questi primi mesi 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 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 2009, tenuto conto del pagamento dei proventi nel periodo, non ha subito sostanziali scostamenti rispetto al 31 dicembre 2008. Sotto il profilo patrimoniale, la lieve variazione del valore complessivo degli immobili del Fondo rispetto al 31 dicembre 2008 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 gli immobili non sono stati oggetto di valutazione da parte dell'Esperto Indipendente.

La liquidità del Fondo, alla data del presente resoconto, non ha subito variazioni rispetto al 31 dicembre 2008 e, ad ogni modo, imputabile alla normale gestione della liquidità.

Le altre attività del Fondo, così come i finanziamenti, sono rimasti invariati rispetto al 31 dicembre 2008.

Le passività del periodo si incrementano rispetto al 31 dicembre 2008 per lo stanziamento di ratei interessi su finanziamenti.

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 2008.

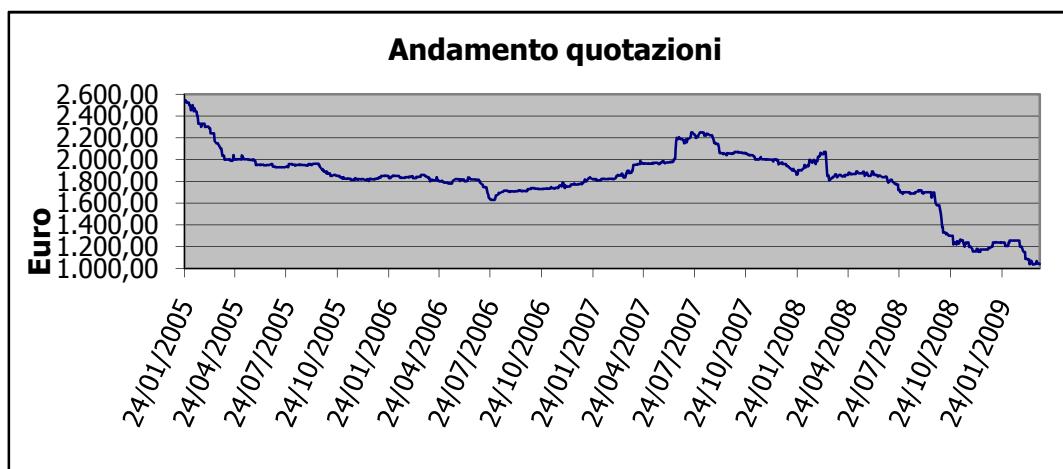
Il risultato della gestione dei beni immobili per il primo trimestre 2009 non ha subito scostamenti significativi rispetto a quello registrato nello stesso periodo dell'anno precedente, non essendosi verificate disdette dei contratti di locazione.

Nel mese di Marzo 2009, il Fondo ha distribuito proventi per complessivi Euro 2.500.212 a valere sul risultato 2008, pari a Euro 44,33 per quota e al 1,77% del valore di sottoscrizione della quota stessa.

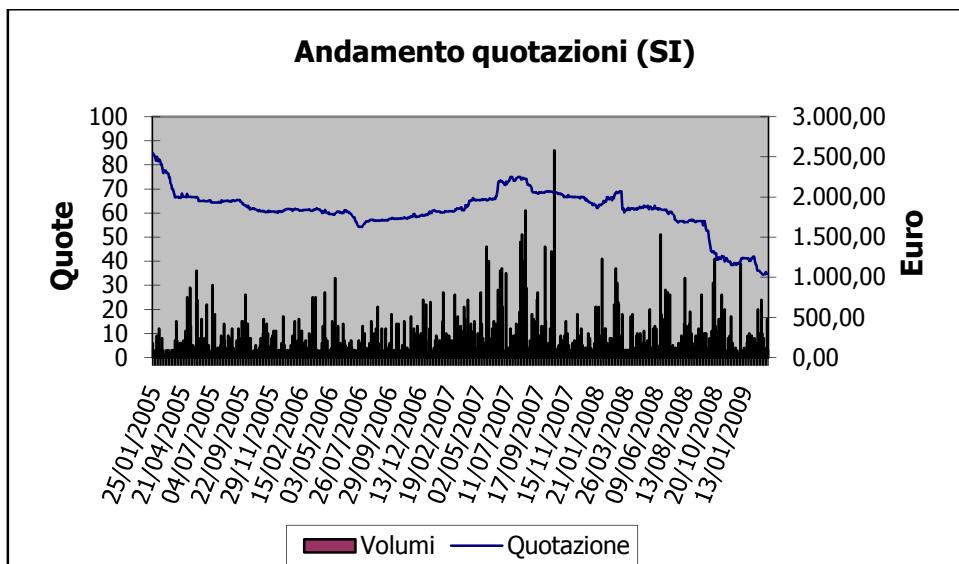
Il Fondo è ammesso alla quotazione in Borsa a far data dal 24 gennaio 2005.

Le transazioni nel primo trimestre 2009 hanno interessato n. 233 quote con una media giornaliera di 5,8 quote. La quota ha registrato il prezzo massimo del periodo pari a Euro 1.257,00 dal 6 al 9 febbraio 2009 e quello minimo di Euro 1.035,71 il 20 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 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 Presidente  
Roma, lì 15 maggio 2009