

# INVESTIETICO

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE  
AL 30 SETTEMBRE 2011



AEDES BPM Real Estate SGR S.p.A.  
Sede legale: Bastioni di Porta Nuova, 21 – 20121 Milano  
Capitale Sociale Euro 5.500.000 i.v. Reg. Imprese di Milano  
CF e P.IVA 12926160156  
Iscritta all'Albo delle Società di Gestione del Risparmio al n. 94  
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Aedes S.p.A.

## Indice

1. Premessa .....	3
2. Dati identificativi del fondo .....	3
3. Eventi di particolare importanza verificatisi nel trimestre di riferimento .....	4
4. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento .....	7

## 1. Premessa

Il presente documento, redatto ai sensi dell'articolo 154-ter, comma 5, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF), persegue lo scopo di illustrare, conformemente alle previsioni dell'articolo 103, comma 3, del Regolamento Consob n. 11971 del 1999 (Regolamento Emittenti) gli eventi di particolare importanza per il Fondo quotato Investietico, verificatisi nel trimestre di riferimento. Il documento è disponibile al pubblico presso la sede della Società di gestione AEDES BPM Real Estate SGR S.p.A., di Borsa Italiana e sul sito Internet [www.aedesbpmresgr.com](http://www.aedesbpmresgr.com).

## 2. Dati identificativi del fondo

Il Fondo Investietico è un Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso istituito mediante raccolta di sottoscrizioni in danaro. L'attività di gestione ha avuto inizio il 1° marzo 2002. Dal 1° Novembre 2004 il Fondo è quotato nel comparto MTA (Mercato Telematico Azionario), segmento OICR della Borsa Italiana.

Il Fondo Investietico è caratterizzato da investimenti in immobili e/o diritti reali di godimento su beni immobili, destinati o da destinarsi ad attività ad alto contenuto sociale ed è gestito da AEDES BPM Real Estate SGR S.p.A.

### Dati identificativi del Fondo Investietico

Tipologia	Fondo comune di investimento immobiliare chiuso istituito mediante raccolta di sottoscrizioni in danaro	
Data avvio	1 marzo 2002	
Durata	10 anni	
Durata residua	1 anno e 3 mesi	
Banca depositaria	BNP Paribas Securities Services SA	
Società di revisione	Reconta Ernst & Young S.p.a.	
Valore nominale della quota	€	2.500
NAV al 30 giugno 2011	€	176.434.010
n. quote	61.504	
NAV per quota al 30 giugno 2011	€	2.868,659

### **3. Eventi di particolare importanza verificatisi nel trimestre di riferimento**

In relazione alla gestione del Fondo nel terzo trimestre del 2011 non si sono verificati eventi di particolare importanza che hanno prodotto effetti sulla composizione degli investimenti e sul risultato economico.

Il 28 luglio 2011 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione Semestrale del Fondo Investietico al 30 giugno 2011.

Il valore complessivo netto (NAV) del fondo al 30 giugno 2011 ammonta a circa Euro 176,4 milioni (Euro 181,5 milioni al 31 dicembre 2010). Il totale delle attività gestite è pari a circa Euro 246 milioni (Euro 252 milioni al 31 dicembre 2010).

Al 30 giugno 2011 il valore della quota è pari a Euro 2.868,659. (Euro 2.951,712 al 31 dicembre 2010).

L'incremento del valore della quota al 30 giugno 2011, al lordo del totale dei proventi distribuiti, dal 2004 al 2011 (Euro 931 per ogni quota), rispetto al valore nominale, è pari al 51,99%.

Il patrimonio immobiliare del Fondo, sulla base delle stime effettuate dagli esperti indipendenti K2 Real S.r.l. si attesta al 30 giugno 2011 al valore di Euro 210,3 milioni (pari al 85,49% dell'attivo), valore superiore dello 0,74% rispetto al dato – a perimetro costante - riferito al 31 dicembre 2010, quindi al netto della vendita dell'immobile sito in San Donato Milanese (MI) – Piazza Santa Barbara, 7, avvenuta lo scorso 29 aprile.

Al 30 settembre 2011 la liquidità disponibile è pari a circa Euro 6,8 milioni oltre ad ulteriori € 30 milioni investiti in depositi bancari vincolati a tre mesi e rinnovabili, con la possibilità di disinvestimento anticipato senza penali (Euro 4,6 milioni, oltre al deposito vincolato di € 30 milioni, al 30 giugno 2011); le Altre Attività sono pari a Euro 1,1 milioni (invariate rispetto al 30 giugno 2011) e i finanziamenti in essere sono pari a Euro 67,7 milioni (invariati rispetto al 30 giugno 2011).

#### **Stipula di un nuovo contratto di locazione relativo all'immobile sito in San Donato Milanese, Via Agadir 38**

In relazione all'immobile di San Donato Milanese, Via Agadir 38 è stato sottoscritto lo scorso 12 settembre un nuovo contratto di locazione con il conduttore Eniservizi S.p.A., che già occupava l'edificio in virtù di due precedenti contratti di locazione ora risolti. L'accordo prevede la decorrenza del nuovo contratto al termine di una importante riqualificazione dell'edificio da eseguirsi a cura del Fondo per la quale sono previsti circa 8 mesi di lavori. A tale fine lo scorso 15 settembre l'immobile è stato liberato dal conduttore e consegnato all'impresa appaltatrice per

l'avvio degli interventi. La definizione dell'intera operazione consente al Fondo di adeguare l'immobile ai migliori standard edilizi ed impiantistici e nel contempo rinnovare la decorrenza locativa per 6 anni + 6 con un conduttore di primario livello ad un canone il cui importo risulta allineato con il mercato di riferimento.

## **Andamento del mercato immobiliare<sup>1</sup>**

Il mercato immobiliare italiano, nel primo semestre dell'anno pur mostrando ancora una fase negativa ha evidenziato alcuni segnali di ripresa rappresentati da un lieve aumento delle attività di investimento e di assorbimento di spazi sia terziari che commerciali.

Di contro l'inizio del secondo semestre è stato caratterizzato da un peggioramento del quadro macroeconomico internazionale che ha evidenziato l'estrema situazione di incertezza e debolezza dei mercati finanziari, che subiscono tra l'altro l'impatto dell'elevato livello di indebitamento dei governi sovrani soprattutto nell'area Euro e degli Stati Uniti di America, e il perdurare della debolezza dell'occupazione. Continua invece l'espansione di Cina, India e Brasile anche se più rallentata. Nell'area Euro inoltre ulteriori gravi criticità derivano dalla difficile situazione di indebitamento della Grecia, e a seguire del Portogallo, Spagna e Italia.

L'andamento del mercato immobiliare Italiano, come quello internazionale, resta strettamente legato al trend dell'economia domestica e globale e solo una ripresa consolidata potrà far ripartire un mercato che a livello nazionale si mostra sostanzialmente stagnante. Dopo il periodo estivo, a seguito della manovra economica correttiva dei conti approvata dal Governo Italiano su richiesta dell'Europa per far fronte all'elevato debito pubblico del paese, del continuo aumento del differenziale tra i titoli di stato Italiani e tedeschi che supera ormai i 400 punti base, che ha prodotto il declassamento del rating del paese da parte delle principali agenzie di rating internazionali, l'OCSE stima una crescita negativa del Pil per IV trimestre di ca lo 0,1%. In questa situazione, il mercato immobiliare italiano, già considerato sostanzialmente stagnante, si è di fatto bloccato. Molte operazioni immobiliari attive nel mese di giugno e luglio non si sono concluse, inoltre, l'accesso al credito da parte degli investitori si è reso ancora più difficile anche per il continuo aumento del costo dei finanziamenti che ormai si attesta a ca 350/400 punti base sull'Euribor.

Recentemente il Fondo Monetario Internazionale ha rivisto al ribasso le previsioni di crescita del prodotto interno lordo mondiale, con ampie differenze tra le diverse aree geografiche. La Cina dovrebbe registrare un aumento a due cifre, seguita dall'India, mentre l'Europa e gli Stati Uniti dovrebbero segnare un incremento modesto, pari rispettivamente al 2 e 2,5 per cento. Per l'Italia la revisione al ribasso è sotto l'uno per cento.

---

<sup>1</sup> Elaborazione AEDES BPM RE SGR su dati :Nomisma, Agenzia del Territorio, Ance (Associazione Nazionale Costruttori Edili) ed altre fonti.

In Italia le previsioni sull'andamento del mercato restano pertanto incerte e con una tendenza negativa verso la fine dell'anno sia in termini di transazioni che di valori.

E' evidente che le prospettive del settore immobiliare sono strettamente legate all'evoluzione del quadro macroeconomico sia internazionale che nazionale e che un'uscita dalla situazione di crisi è legata alla ripresa dell'economia, per la quale i tempi continuano ad allungarsi.

Anche il mercato dell'edilizia conferma la dinamica negativa ormai prevalente da tempo, sia in relazione alla spesa in opere infrastrutturali (che nel 2011, calerà dell'8%), sia in relazione alla spesa in opere pubbliche, che è in calo costante dal 2004. Il 2011 farà segnare il quarto anno consecutivo di contrazione degli investimenti in costruzioni.

Nel secondo semestre si accentua anche l'andamento discendente del mercato abitativo che vede un continuo allargamento dei tempi di vendita e sconti crescenti tra il prezzo richiesto e quello effettivo.

Focalizzando l'attenzione sui grandi immobili a destinazione non residenziale, localizzati nelle principali città, si sottolinea che i valori immobiliari non hanno subito delle sensibili diminuzioni, in particolare per gli immobili di elevata qualità (sia dal punto di vista fisico che di situazione locativa), mentre si allarga il differenziale di valore con gli immobili di minor pregio determinato dall'aumento del premio per il rischio richiesto dagli investitori.

#### 4. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento

Il Fondo Investietico è quotato nel comparto MTA (Mercato Telematico Azionario), segmento OICR della Borsa Italiana. Di seguito si riporta il grafico con l'andamento dei prezzi dal 1 gennaio al 30 settembre 2011.

La quotazione di Borsa del 30 settembre 2011 è pari a € 1.985.

##### Qf Investietico

