

INVESTIETICO

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE
AL 31 MARZO 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 del Fondo, AEDES BPM Real Estate SGR S.p.A., della Banca Depositaria, la sede di Borsa Italiana e sul sito Internet 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 Mercato Telematico degli Investment Vehicles (MIV), segmento Fondi Chiusi, 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 9 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 31 dicembre 2010	€	181.542.068
n. quote	61.504	
NAV per quota al 31 dicembre 2010	€	2.951,712

3. Eventi di particolare importanza verificatisi nel trimestre di riferimento

In relazione alla gestione del Fondo nel primo trimestre del 2011 non si sono verificati eventi di particolare importanza che hanno prodotto effetti sulla composizione degli investimenti e sul risultato economico, fatta eccezione per la distribuzione dei proventi della gestione deliberata dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 25 febbraio 2011, contestualmente all'approvazione del Rendiconto di Gestione al 31 dicembre 2010 e per la delibera di cessione dell'immobile sito in San Donato Milanese, Piazza Santa Barbara 7, il cui perfezionamento è previsto entro la fine del mese di aprile 2011.

L'ammontare complessivo dei proventi, che sono stati distribuiti in data 24 marzo 2011, ammonta ad Euro 10.824.704,00, pari a Euro 176 per quota, corrispondente al 7,04% del valore nominale delle stesse.

Al 31 marzo 2011 la liquidità disponibile è pari a Euro 4,9 milioni (Euro 13,1 milioni al 31 dicembre 2010), le Altre Attività sono pari a Euro 1,6 milioni, (Euro 2,2 milioni al 31 dicembre 2010) ed i finanziamenti in essere sono pari a Euro 67,7 milioni, in linea con quanto rilevato al 31 dicembre 2010).

Come anticipato, il Consiglio di Amministrazione della SGR - riunitosi in data 24 marzo 2011 - ha deliberato di accettare la proposta irrevocabile di acquisto ricevuta da Snam Rete Gas S.p.A. e relativa all'immobile sito in San Donato Milanese, Piazza Santa Barbara 7, condotto in locazione dallo stesso proponente. L'importo offerto pari a Euro 27,8 milioni risulta sostanzialmente in linea con il valore di mercato individuato dall'esperto indipendente REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A. alla data del 31 dicembre 2010 pari a Euro 27,9 milioni. La sottoscrizione dell'atto definitivo di cessione, prevista per la fine del mese di aprile, consentirà di generare una plusvalenza lorda pari a circa Euro 4 milioni, rispetto al prezzo di acquisto e agli oneri capitalizzati pari a Euro 23,8 milioni.

Come già segnalato nel Rendiconto di Gestione del Fondo con riferimento all'Offerta Pubblica di Scambio promossa sulle quote del Fondo da Yorkville bhn S.p.A., si rappresenta che il 28 gennaio 2011 ha avuto termine il periodo di adesione. Pertanto, l'offerente, in data 3 febbraio 2011, ha reso noti i dati definitivi relative alle adesioni, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del Regolamento Consob n. 11971/99, segnalando che sono state portate in adesione 25 quote pari allo 0,040648% del totale delle quote emesse. L'offerente ha quindi dichiarato che non si è avverata la condizione sospensiva relativa al numero minimo di adesioni (non meno di n. 6.150 quote, pari al 10% del totale delle quote) prevista nel documento di offerta e che, stante l'esiguo numero delle adesioni pervenute, non ha ritenuto di rinunciare alla sopra menzionata condizione sospensiva e, pertanto, l'offerta offerta non si è perfezionata.

Si rappresenta altresì che Il Consiglio di Amministrazione della SGR, in data 25 gennaio 2011, ha deliberato la modifica del Regolamento di gestione del Fondo volta a recepire la disciplina introdotta con il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 5 ottobre 2010, n. 197, in materia di proroga della durata dei fondi chiusi, che ha eliminato ogni riferimento all'intervento della Banca d'Italia.

Andamento del mercato immobiliare¹

Nel 2010 il mercato immobiliare in Italia, seppur in un contesto macroeconomico difficile, mostra un lieve recupero rispetto al biennio precedente; pur rimanendo negativo la contrazione del numero delle compravendite è molto più contenuta mentre i valori tendono a stabilizzarsi. Per il settore delle costruzioni, permane, invece, una situazione di forte crisi che, secondo le valutazioni dell'Ance, proseguirà anche nel 2011. Le stime, che tengono conto anche dei risultati dell'indagine svolta presso le imprese associate, indicano che gli investimenti in costruzioni a fine 2011 saranno il 2,4% in meno rispetto all'anno precedente, dopo il calo del 6,4% nel 2010, del 7,7% nel 2009 e del 2,7% nel 2008. Tuttavia sono emersi alcuni segnali che potrebbero prefigurare una possibile inversione di tendenza: nel corso del 2010 l'analisi di mercato degli investimenti in Italia mostra infatti una ripresa seppur modesta verso i nuovi progetti di sviluppo immobiliare; gli investimenti in abitazioni residenziali sono lievemente aumentati dopo oltre due anni di contrazione e alcuni indicatori di attività delle imprese industriali che forniscono input produttivi al comparto delle costruzioni hanno registrato un rialzo; infine, la fiducia delle imprese costruttrici è migliorata tra giugno e agosto.

Secondo le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio che inquadrano l'andamento generale del mercato, nel terzo trimestre del 2010 il tasso annuo del volume di compravendite (variazione percentuale del III trimestre 2010 rispetto al III trimestre 2009) per l'intero settore immobiliare, di cui l'80% è rappresentato dal settore residenziale, risulta pari al -2,4%, che segue il +3,4% ed il +2,4% rispettivamente del I trimestre e del II trimestre. I tassi tendenziali nel III trimestre del 2010, rispetto allo stesso trimestre del 2009, registrano segni negativi sia nel settore residenziale -2,7%; così come per i settori terziario, commerciale e produttivo; con una perdita più decisa nel settore produttivo (-16,9%), e commerciale (-10,1%), mentre più contenuta invece nel settore terziario (-3,0%).

Restringendo invece l'analisi sui mercati di maggior interesse e sulle principali provincie, anche in relazione a quanto indicato nell'ultimo rapporto sul Mercato Immobiliare presentato da Nomisma lo scorso novembre, si evidenzia come la domanda di immobili si stia tendenzialmente stabilizzando per il settore delle abitazioni, mentre la richiesta di spazi per le attività di impresa è tuttora fortemente depressa, complice la lentezza della ripresa economica e la perdurante incertezza sull'evoluzione della congiuntura.

Per gli immobili non residenziali si registrano ancora diminuzioni nei volumi compravenduti, seppur molto più contenuti rispetto al ritmo di caduta che per tutto il 2009 è stato a doppia cifra. L'allungamento delle tempistiche di vendita nonché di quelle delle locazioni è la causa principale della riduzione dei volumi di investimento.

Le incertezze ed il lento ritmo di crescita dell'economia futura, la permanenza dell'elevato tasso di disoccupazione combinati con le difficili condizioni nell'accesso al finanziamento, condizionano negativamente le aspettative sul mercato immobiliare non residenziale.

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

Dalle analisi sul trend economico e del mercato immobiliare non sembrano esserci al momento le condizioni per una ripresa significativa del volume degli investimenti, se non limitatamente agli immobili di qualità più elevata che risultano essere l'asset class di maggiore interesse anche per la peculiarità di saper difendere meglio il proprio valore nel tempo.

4. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento

Il Fondo Investietico è quotato nel Mercato Telematico degli Investment Vehicles (MIV), segmento Fondi Chiusi, della Borsa Italiana. La quotazione di Borsa del 31 marzo 2011 è pari a € 2.065.

Di seguito si riporta il grafico con l'andamento dei prezzi dal 3 gennaio al 31 marzo 2011.

