

INVESTIETICO

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE
AL 31 MARZO 2010



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.

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 di tipo chiuso istituito mediante raccolta di sottoscrizioni in danaro	
Data avvio	1 marzo 2002	
Durata	10 anni	
Durata residua	2 anni 9 mesi	
Banca Depositaria	Banca Popolare di Milano	
Esperto Indipendente	REAG - Real Estate Advisory Group S.p.A.	
Società di Revisione	Reconta Ernst & Young S.p.A.	
Valore nominale della quota	€	2.500
NAV al 31 dicembre 2009	€	179.190.589
n. quote	61.504	
NAV per quota al 31 dicembre 2009	€	2.913,479

3. Eventi di particolare importanza verificatisi nel trimestre di riferimento

In relazione alla gestione del Fondo nel primo trimestre del 2010 non si sono verificati eventi di particolare importanza che hanno prodotto effetti sulla composizione degli investimenti e sul risultato economico, fatta eccezione, a seguito della delibera del Consiglio di Amministrazione che in data 26 febbraio 2010 ha approvato il Rendiconto del Fondo Investietico al 31 dicembre 2009, della distribuzione dei proventi della gestione.

L'ammontare complessivo dei proventi distribuiti in data 25 marzo 2010 è di Euro 10.086.656,00, pari a Euro 164 per ogni quota, corrispondente al 6,56% del valore nominale delle stesse.

Il valore complessivo netto (NAV) del fondo al 31 dicembre 2009 ammonta a circa Euro 179,2 milioni (Euro 177,5 milioni al 30 giugno 2009). Il totale delle attività gestite è pari a circa Euro 249,9 milioni (Euro 250,6 milioni al 30 giugno 2009).

Al 31 dicembre 2009 il valore della quota è pari a Euro 2.913,479. (Euro 2.885,981 al 30 giugno 2009).

L'incremento del valore della quota al 31 dicembre 2009, al lordo del totale dei proventi distribuiti, dal 2004 al 2009 (Euro 591 per ogni quota), rispetto al valore nominale, è pari al 40,18%.

Il patrimonio immobiliare del Fondo, sulla base delle stime effettuate dagli esperti indipendenti REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A.- si attesta al 31 dicembre 2009 al valore di Euro 235,0 milioni (pari al 94,04% dell'attivo), in calo rispetto ad Euro 238,2 milioni al 30 giugno 2009.

Tale valore risente delle minusvalenze non realizzate riconducibili all'adeguamento del valore di mercato degli immobili in portafoglio, come da relazione di stima effettuata dall'Esperto Indipendente.

Al 31 marzo 2010 la liquidità disponibile è pari a Euro 5,7 (Euro 9,9 milioni al 30 giugno 2009), le Altre Attività sono pari a Euro 1,7 milioni (Euro 2,4 milioni al 30 giugno 2009) e i finanziamenti in essere sono pari a Euro 67,7 milioni (Euro 67,7 milioni al 30 giugno 2009).

Andamento del mercato immobiliare

In Italia il comparto immobiliare (investimenti in immobili e costruzioni, spesa per affitti e servizi di intermediazione) rappresenta quasi un quinto del PIL, le attività immobiliari costituiscono oltre il 60% della ricchezza delle famiglie ed il credito erogato al settore (mutui alle famiglie, prestiti alle imprese di costruzione e dei servizi connessi con le attività immobiliari) è un terzo degli impieghi bancari totali.

L'ultimo rapporto sul Mercato Immobiliare presentato da Nomisma lo scorso novembre ha messo in luce un miglioramento delle aspettative, sebbene i fondamentali siano ancora deboli: calano nel 2009 i valori delle case, dei negozi e degli uffici con prezzi che, nelle tredici grandi aree urbane

monitorate, registrano le seguenti performance annue: -4,1% per le case, -3,9% per gli uffici e -3,2% per le attività, con una riduzione più contenuta nel secondo semestre rispetto al primo.

La forbice fra domanda ed offerta, in fase di trattativa, si amplia sempre maggiormente e raggiunge il 13% di media.

I tempi di vendita e di locazione degli immobili continuano ad aumentare: per vendere un appartamento occorrono circa sei mesi, per un immobile industriale il tempo richiesto è di oltre nove mesi. In controtendenza, gli appartamenti da affittare vengono gestiti in breve tempo.

Come evidenziato anche nei dati ufficiali forniti dall'Agenzia del Territorio nel terzo trimestre del 2009 rispetto allo stesso trimestre del 2008, vi è stata una diminuzione del numero delle vendite dell'11% per le abitazioni, del 18,9% per gli uffici, del 17,7% per il settore commerciale e per quello produttivo. Il numero complessivo delle compravendite nel secondo semestre del 2009 è continuato a diminuire ma con un'intensità più contenuta rispetto a quanto non sia accaduto prima.

Analizzando la combinazione fra la flessione dei prezzi e volumi di compravendita si evidenzia che nel triennio 2007-2009 il mercato immobiliare ha perso il 30% (passando da € 154 milioni del 2007 a € 109 milioni stimati nel 2009). Il settore edile ha subito una contrazione di circa il 10% nel 2009 ed anche per l'anno 2010 le previsioni sono negative.

Sui mercati residenziali e commerciali pesano poi in misura rilevante le previsioni relative al mercato del lavoro: in tutte le economie avanzate si prevede un innalzamento del tasso di disoccupazione e ciò influisce direttamente sulle decisioni di spesa delle famiglie. La contrazione dei prezzi e delle vendite potrebbe prolungarsi per tutto il primo semestre del 2010.

Il mattone quotato ha ricominciato ad attrarre gli investitori: le previsioni su una prossima fine della crisi economica contribuiscono ad alimentare la fiducia ma le performance si mantengono su livelli molto lontani da quelli che si registravano nell'ottobre del 2006 e nel settembre del 2008; si ricomincia ad investire in questo tipo di titoli ma con cautela.

Oggi più che mai l'andamento del mercato immobiliare è strettamente legato a quello macroeconomico: fino a quando gli indicatori economici non si stabilizzeranno sul segno positivo almeno per un semestre non si potrà considerare completamente superata la crisi. Probabilmente una vera ripresa ci sarà nel secondo semestre dell'anno in corso mentre per ritornare ai livelli del 2007 si dovrà aspettare il 2015.

Secondo Nomisma la situazione congiunturale del mercato è ancora piuttosto complessa ed incerta, così come lo è il quadro macroeconomico di riferimento. In ogni caso tutti i dati convergono nel rendere una situazione in cui il punto più basso della recessione sarebbe stato toccato tra marzo-aprile del 2009 e da allora i segnali di recupero si sono intensificati. Restano, però, sul tappeto italiano temi di criticità come la fragilità del sistema finanziario, l'insufficiente espansione del credito, l'entità del debito pubblico, l'aumento della disoccupazione e l'inadeguato aumento della produttività. Alla luce di questa generale incertezza, risulta sempre più difficile formulare previsioni che in ogni caso sono orientate ad un'ulteriore riduzione dei prezzi in misura

del -1/-2% nel corso del 2010, per poi tornare in terreno positivo solo nel 2011, con transazioni che potranno riavviarsi significativamente nel prossimo anno solo alla luce di un incremento delle erogazioni di mutui alle famiglie da parte del mondo del credito.

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 4 gennaio al 31 marzo 2010.

La quotazione di Borsa del 31 marzo 2010 è pari a € 1.930.

