



Resoconto intermedio di gestione  
del Fondo immobiliare  
***Mediolanum Real Estate***  
al 30 settembre 2012

## FONDO IMMOBILIARE MEDIOLANUM REAL ESTATE RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2012

### 1 – PREMESSA

Il presente Resoconto intermedio di gestione, redatto in conformità con quanto previsto dall'art. 154-ter, comma 5, del D.lgs. n. 58/1998 (TUF), persegue lo scopo di illustrare, conformemente alle previsioni dell'art. 103, comma 3 del Regolamento Emittenti Consob n. 11971/1999, gli eventi di particolare importanza per il Fondo Mediolanum Real Estate verificatisi nel trimestre di riferimento.

Tale documento è disponibile al pubblico presso la sede della Società di gestione Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A., il sito internet della stessa [www.mediolanumgestionefondi.it](http://www.mediolanumgestionefondi.it) nonché attraverso il circuito NIS (Network Information System) di Borsa Italiana.

### 2 - DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

La politica di investimento del Fondo prevede un portafoglio immobiliare composto principalmente da investimenti concentrati sul territorio nazionale; immobili a destinazione d'uso direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, assistenziale e sanitario.

L'obiettivo del Fondo è finalizzato alla realizzazione nel tempo di una crescita equilibrata e graduale del capitale investito e all'ottenimento di una redditività che permetta una regolare distribuzione dei proventi.

<b>Tipologia</b>	Fondo comune di investimento immobiliare chiuso
<b>Data di istituzione</b>	17 Febbraio 2005
<b>Durata del Fondo</b>	15 anni con possibilità di proroga di 3 anni + 3 anni
<b>Data di richiamo degli impegni</b>	14 Febbraio 2006
<b>Tipologia di patrimonio immobiliare</b>	Immobili ad uso direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, assistenziale e sanitario, OICR di diritto italiano ed estero
<b>Esperto Indipendente</b>	K2Real - Key to Real Srl
<b>Banca Depositaria</b>	State Street Bank SpA
<b>Società di revisione</b>	Deloitte & Touche SpA
<b>Valore del Fondo al collocamento</b>	Euro 214,1 milioni
<b>Numero di quote collocate</b>	7.536.959 Quote di Classe A 35.290.654 Quote di Classe B
<b>Valore nominale delle quote</b>	Euro 5,00
<b>Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2012</b>	€ 350.394.938
<b>Valore unitario delle quote al 30 giugno 2012</b>	€ 5,739 per le quote di classe A € 4,555 per le quote di classe B
<b>Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2012</b>	€ 311.811.000
<b>Quotazione</b>	MIV, Segmento Fondi Chiusi, Borsa Italiana dal 01/10/2012

### **3 - EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL 3° TRIMESTRE 2012**

Nel corso del terzo trimestre dell'esercizio non si evidenziano particolari variazioni patrimoniali od economiche se non quelle riconducibili alla normale operatività del Fondo.

#### **A) ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

##### **LA CONGIUNTURA MACROECONOMICA**

In ottobre, il Fondo monetario internazionale ha ridotto le stime di crescita dell'economia mondiale, rilevando come la ripresa prosegua in un contesto di crescente debolezza. Il sistema finanziario non sta funzionando in modo efficiente: in molti paesi le banche sono deboli e soffrono i contenuti tassi di sviluppo economico. Il risultato è una maggiore rigidità delle condizioni di credito. Al fine di ridurre gli effetti della fase congiunturale, le politiche monetarie continuano ad essere espansive. Le banche centrali mantengono non solo una politica di tassi contenuti, ma adottano politiche monetarie non convenzionali finalizzate al contenimento dei rendimenti, al sostegno di specifiche categorie di prenditori di fondi e al supporto dell'intermediazione finanziaria in generale. Il Fondo monetario internazionale segnala gli effetti del clima di incertezza: un miglioramento della fiducia potrebbe comportare una crescita più robusta delle attese. I timori sulle capacità dei policymakers europei e statunitensi, nel controllare rispettivamente la crisi dell'euro e nell'approvare un adeguato piano fiscale, incidono in misura rilevante. Con specifico riferimento all'area euro, assistiamo al tentativo di formulare una nuova architettura dell'unione monetaria in grado di contenere, sin dal loro insorgere, gli effetti di nuovi squilibri futuri. Tale architettura dovrà assicurare la supervisione e l'attivazione di un processo di ricapitalizzazione per le principali banche dell'area, ridurre la probabilità di default degli stati e contenerne gli effetti su creditori e sistema finanziario. Nel breve periodo, saranno necessarie nuove e immediate misure di intervento. Spagna e Italia dovranno proseguire i loro piani di aggiustamento fiscale e ristabilire competitività ed equilibrio di bilancio, assicurando contestualmente la crescita. La ricapitalizzazione delle banche nazionali dovrà avvenire senza incidere sui debiti pubblici e i due paesi dovranno continuare a raccogliere risorse offrendo rendimenti sostenibili. Nel momento in cui tali criticità saranno risolte, la fase peggiore della crisi potrà dirsi finalmente alle spalle.

##### **IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO**

Il deteriorarsi della situazione economica e finanziaria in Italia e in Europa ha avuto anche un forte impatto negativo sul mercato degli investimenti immobiliari.

Nel secondo trimestre 2012 continua e si accentua il calo delle compravendite in Italia. Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nel secondo trimestre 2012 per l'intero settore immobiliare risulta pari al -24,9%.

NTN	II trim 2011	III trim 2011	IV trim 2011	I trim 2012	II trim 2012
Residenziale	160.139	131.125	170.181	110.021	119.673
Terziario	3.894	3.028	4.289	2.618	2.621
Commerciale	9.211	7.708	10.064	6.521	6.583
Produttivo	3.215	2.949	3.839	2.279	2.368
Pertinenze	126.572	102.210	140.476	88.894	95.709
Altro	47.020	41.279	54.971	35.597	36.014
<b>Totale</b>	<b>350.052</b>	<b>288.299</b>	<b>383.819</b>	<b>245.929</b>	<b>262.967</b>

Var %	II trim 10-11	III trim 10-11	IV trim 10-11	I trim 11-12	II trim 11-12
Residenziale	-6,6%	1,4%	0,6%	-19,6%	-25,3%
Terziario	4,2%	2,0%	-16,5%	-19,6%	-32,7%
Commerciale	-5,5%	11,8%	-6,4%	-17,6%	-28,5%
Produttivo	5,9%	32,8%	-5,5%	-7,9%	-26,4%
Pertinenze	-3,4%	0,9%	2,1%	-17,4%	-24,4%
Altro	-9,2%	0,9%	-1,1%	-13,3%	-23,4%
<b>Totale</b>	<b>-5,6%</b>	<b>1,6%</b>	<b>0,4%</b>	<b>-17,8%</b>	<b>-24,9%</b>

Numero transazioni trimestrali e variazione % tendenziale annua  
 Fonte dati: Agenzia del Territorio

Per quanto riguarda il settore non residenziale nel terzo trimestre del 2012 sono stati investiti soltanto 307 milioni di euro.

In totale, dall'inizio del 2012, il mercato italiano degli investimenti in immobili non residenziali ha raggiunto il livello del solo primo trimestre dell'anno precedente, ovvero circa 1,2 miliardi di euro. Vista la situazione del mercato si presume che a fine anno si saranno registrati circa 2 miliardi di euro di investimenti, la metà del volume degli ultimi tre anni. Questa situazione ha creato un'attesa per una correzione dei prezzi che ha reso impossibile l'incontro tra la domanda e l'offerta. Ne risulta quindi un mercato bloccato nel quale si registrano poche operazioni. Inoltre, non abbiamo assistito a vendite forzate in quanto i proprietari immobiliari hanno potuto adottare un atteggiamento attendista.

## B) LA STRUTTURA FINANZIARIA DEL FONDO

Al 30 settembre 2012 la liquidità disponibile è pari a € 1.567.720,18 oltre ad ulteriori € 5.000.000 investiti in operazioni finanziarie.

Alla data del presente resoconto il Fondo non ha in essere finanziamenti a medio lungo termine.

Tuttavia è attiva una linea di credito a revoca concessa da Banca Mediolanum fino ad un massimo di euro 55.000.000, attualmente non utilizzata.

## C) L'ATTIVITA' DI GESTIONE

Nel corso del terzo trimestre 2012 la gestione ordinaria del Fondo Mediolanum Real Estate si è caratterizzata per quanto segue:

### CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il Fondo ha fatturato nel terzo trimestre 2012 canoni per € 5.394.115,70, nello stesso periodo del 2011, tale importo era pari ad € 5.406.553,34.

Nel corso del periodo è stato in particolare stipulato dalla controllata Talete Srl, per il centro commerciale di **Trevi (PG) S.S. Flaminia**, un contratto di affitto di ramo d'azienda con l'operatore Sport&Co Srl che, dal 7/7/2012, è subentrato nei locali precedentemente occupati dalla Wonderful SaS, società che ha richiesto l'ammissione al concordato preventivo. Il nuovo canone di affitto di ramo d'azienda a regime è in linea con le attuali condizioni di mercato.

### CREDITI VERSO LOCATARI

Da un'analisi comparativa dei crediti del Fondo verso conduttori e società controllate al 30 settembre 2012 rispetto al 30 giugno 2012, si evince la seguente situazione:

Crediti vs conduttori terzi:

- Tot crediti al 30/6/2012	€ 1.126.563,44
- Tot crediti al 30/9/2012	€ 1.529.252,91
Incremento	€ 402.689,47

Tale incremento è dovuto a più fattori, tra i quali senza dubbio i ritardi amministrativi propri del periodo estivo, oltre ai tempi di pagamento previsti da alcuni conduttori (enti pubblici) che conducono in locazione buona parte dell'immobile di **Pescara Via Conte di Ruvo**.

Alla data del 30 settembre 2012 risultavano inoltre in essere crediti verso società controllate dal Fondo per € 452.278,90, importo che è stato saldato interamente nel mese di Ottobre.

### MANUTENZIONI STRAORDINARIE

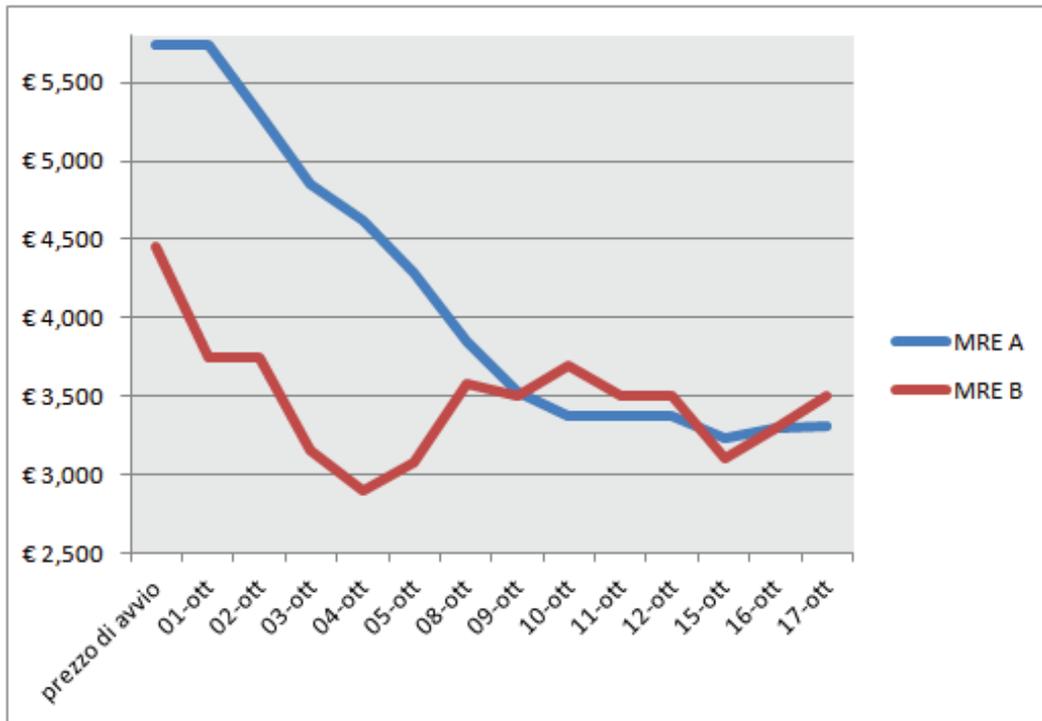
Nel corso del terzo trimestre 2012 gli interventi di manutenzione effettuati dal Fondo hanno riguardato l'immobile di **Milano Piazza Missori**, dove è stata effettuata l'installazione delle valvole di intercettazione dell'impianto di riscaldamento, l'immobile di **Pescara Via Conte di Ruvo** dove si è provveduto a ristrutturare i locali, posti al piano settimo, locati alla Guardia di Finanza, e l'immobile di **Canzo Via Brusa** presso il quale sono iniziate le attività che riguardano il ripristino della facciata, la messa in sicurezza dei parapetti e la sostituzione del linoleum su tutta la superficie interna dell'immobile.

## D) PARTECIPAZIONI DI CONTROLLO IN SOCIETA' IMMOBILIARI

Il Fondo detiene interamente la società Talete Srl, proprietaria dei rami d'azienda per l'esercizio dell'attività commerciale nei centri commerciali siti a Trevi (PG) e Parma.

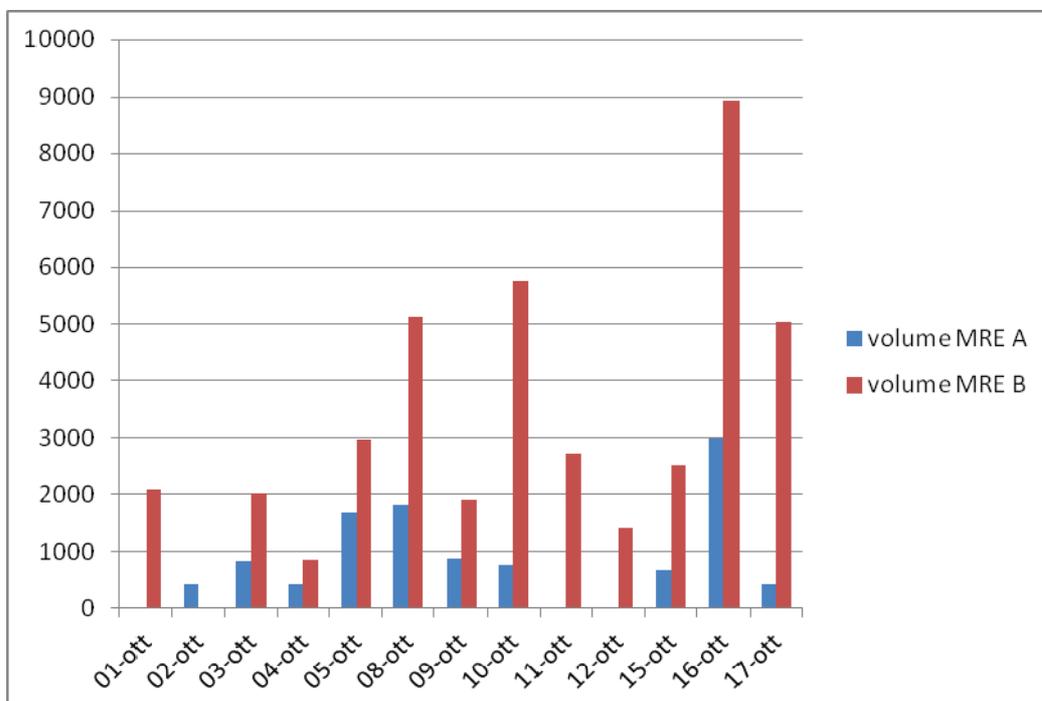
## 4 - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA NEL MERCATO DI RIFERIMENTO

Le quote del Fondo sono trattate dalla data del 1 ottobre 2012 presso la Borsa Italiana S.p.A.. Si fornisce il grafico rappresentativo dell'andamento delle quotazioni di mercato e dei volumi scambiati.



Fonte: Bloomberg  
Dati al 17/10/2012

Grafico andamento del numero delle quote scambiate



Fonte: Bloomberg  
Dati al 17/10/2012

Tabella riepilogativa

Mediolanum Real Estate	Classe A	Classe B
Scostamento sul NAV	42,45 %	21,44 %
Prezzo di avvio	€ 5,739	€ 4,455
Prezzo al 17/10	€ 3,306	€3,500
Prezzo minimo	€ 3,238	€ 2,900
Prezzo massimo (si intende il valore massimo raggiunto a seguito della prima inversione del trend negativo)	€ 3,306	€ 3,700
Prezzo medio	€ 4,010	€ 3,409
Totale quote scambiate	10.928	41.336
Media quote scambiate per giornata	875	3025

Fonte: Bloomberg  
Dati al 17/10/2012

MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR p.A.  
F.to Vittorio Gaudio