



Resoconto intermedio di gestione
del FIA immobiliare
Mediolanum Real Estate
al 30 settembre 2017

FIA IMMOBILIARE MEDIOLANUM REAL ESTATE RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2017

1 – PREMESSA

Il presente Resoconto intermedio di gestione illustra gli eventi di particolare importanza per il FIA Mediolanum Real Estate (di seguito “il Fondo”) 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 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.

Tipologia	FIA immobiliare chiuso
Data di istituzione	17 Febbraio 2005
Durata del Fondo	15 anni con possibilità di proroga di 3 anni + 3 anni
Data di richiamo degli impegni	14 Febbraio 2006
Tipologia di patrimonio immobiliare	Immobili ad uso direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, assistenziale e sanitario, OICR di diritto italiano ed estero
Esperto Indipendente	Savills SpA
Banca Depositaria	State Street Bank International GmbH – Succursale Italia
Società di revisione	Deloitte & Touche SpA
Valore del Fondo al collocamento	Euro 214,1 milioni
Numero di quote collocate	7.536.959 Quote di Classe A 35.290.654 Quote di Classe B
Valore iniziale delle quote	Euro 5,00
Valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2017	€ 309.739.621
Valore unitario delle quote al 30 giugno 2017	€ 5,885 per le quote di classe A € 3,910 per le quote di classe B
Valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2017	€ 289.880.000
Quotazione	MIV, Segmento Fondi Chiusi, Borsa Italiana dal 01/10/2012

3 - EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NEL 3° TRIMESTRE 2017

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

LO SCENARIO MACROECONOMICO

Nel terzo trimestre del 2017, le scelte di investimento sono state guidate dagli sviluppi inerenti alla politica internazionale e alle tensioni legate alla Corea del Nord, che continuano a caratterizzare non solo lo scenario finanziario asiatico, ma in generale i mercati mondiali, nonché dalle recenti avverse condizioni climatiche negli Stati Uniti, colpiti violentemente dagli uragani Irma e Harley.

L'attenzione resta focalizzata sulle decisioni di politica monetaria delle Banche centrali.

Sul fronte europeo, nel meeting di politica monetaria della Bce del 7 settembre sono stati mantenuti invariati i tassi d'interesse, come largamente preventivato, lasciando immutata la forward guidance. Draghi ha quindi confermato che il Quantitative Easing (QE) continuerà, come stabilito, fino alla fine del 2017 e che i tassi d'interesse rimarranno sui livelli attuali anche ben oltre la fine del programma di acquisto di asset. Il Governatore della Banca centrale ha ribadito il forte supporto delle misure straordinarie alla ripresa dell'attività economica, che risulta essere stabile e ben diffusa tra tutti i Paesi membri. A tal proposito, sono state riviste al rialzo le stime di crescita del Pil per il 2017 al 2,2% (dall'1,9% della stima precedente), che rappresenta il tasso di crescita più elevato dal 2007; nel 2018 e 2019, invece, le proiezioni sono rimaste stabili, entrambe all'1,8%.

La forza dell'economia dà fiducia sulla possibilità che il tasso d'inflazione possa tornare a convergere verso il target del 2% annuo; l'incertezza sulla ripresa dell'inflazione è minacciata, come sottolineato da Draghi durante la consueta conferenza stampa a latere del meeting della Bce, dalla forza e dalla volatilità della moneta unica, aspetto cruciale di cui la Banca centrale dovrà tenere conto.

In un contesto in cui sia l'economia USA che quella dell'Area Euro hanno recentemente guadagnato slancio, anche l'attività economica italiana sta accelerando, sostenuta dal miglioramento dell'occupazione e dalla crescita diffusa in più settori. A conferma, il Pil è cresciuto nel secondo trimestre del +0,4% su base trimestrale e del +1,5% su base annua: si tratta del decimo trimestre consecutivo in cui si registra un incremento rispetto al periodo precedente.

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

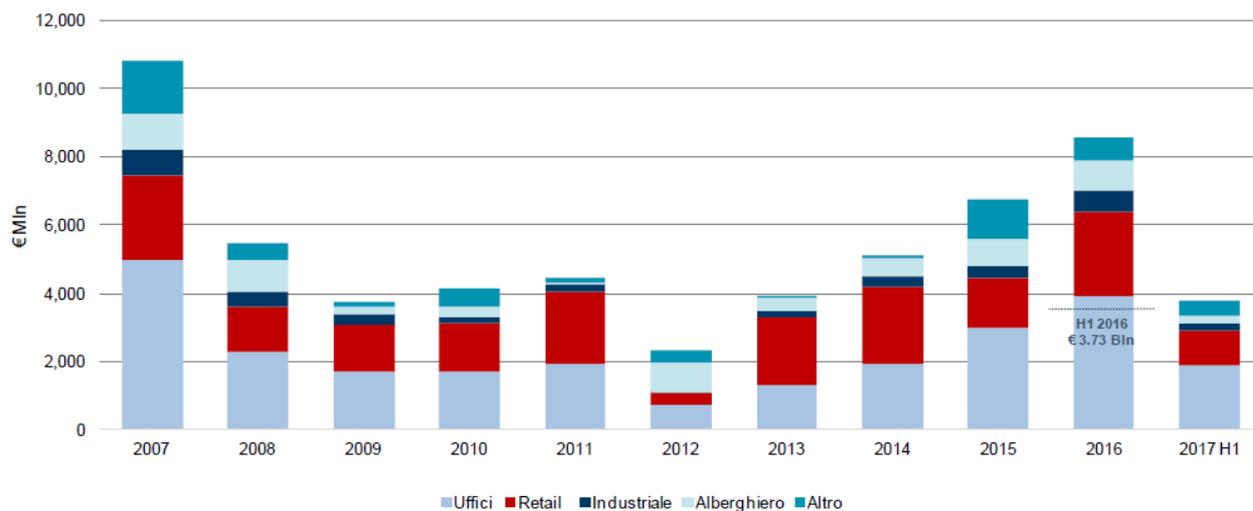
L'Italia continua ad essere d'interesse sia per investitori esteri, focalizzati principalmente su transazioni di immobili primari e operazioni speculative, che per gli investitori nazionali. Questi ultimi sono ritornati sulla scena del mercato nazionale con una prevalenza verso transazioni di portafogli immobiliari.

Durante la prima metà del 2017, gli investitori europei risultano i più attivi, con circa l'80% del volume transato. I soggetti provenienti dall'America e dal Medio Oriente rappresentano rispettivamente il 17% e l'1%.

Gli investitori sono ancora attratti dai rendimenti elevati, dalla svalutazione dell'euro, dai tassi di interesse a bassi livelli storici e dalla maggiore liquidità del denaro grazie alle politiche espansive delle banche.

Alla data del 30 giugno 2017 sono stati investiti circa 3,8 miliardi di euro in Italia.

Riportiamo nel grafico seguente i volumi investiti in Italia negli ultimi 10 anni:



Source: Savills research

***Notes:**

2015 il volume complessivo non include le seguenti transazioni: Porta (€900Mln) | Sarca / Monterosa (Mi) €233 Mln in ragione della tipologia di transazione.

2016 il volume complessivo non include le seguenti transazioni: Hilton Molino Stucky (€ 280Mln) & Enel Portfolio (€ 535 Mln)

H1 2017 complessivo non include le seguenti transazioni: Portafoglio Telecom Italia (€ 620Mln) venduto da Beni Stabili Siq e il Portafoglio di Logicor

B) LA STRUTTURA FINANZIARIA DEL FONDO

Al 30 settembre 2017 la liquidità disponibile è pari a € 5.032.236,01.

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

C) L'ATTIVITA' DI GESTIONE

Nel corso del trimestre la gestione ordinaria del Fondo Mediolanum Real Estate si è indirizzata verso la conservazione ed il miglioramento dello stato locativo degli immobili facenti parte del portafoglio ed il monitoraggio continuo dello stato tecnico degli edifici al fine di mantenere in efficienza gli immobili.

CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il Fondo ha fatturato nel terzo trimestre 2017 canoni per € 4.332.504, registrando un decremento di circa il 2% rispetto al fatturato nello stesso periodo del 2016 (€4.419.195).

La gestione locativa del Fondo, è stata orientata al mantenimento e consolidamento dei contratti di locazione in essere, da evidenziare la stipula di 3 nuovi contratti di locazione rispettivamente per gli immobili di Torino, Sesto San Giovanni (MI) e Basiglio (MI).

Da evidenziare il rinnovo di un contratto di Affitto di Ramo di Azienda presso il Centro Commerciale Piazza Umbra sito in Trevi (PG) e la stipula di un contratto di Affitto di Ramo di Azienda con un nuovo conduttore presso il Centro Commerciale Eurosia di Parma.

CREDITI VERSO LOCATARI

Da un'analisi comparativa dei crediti del Fondo verso conduttori e società controllate al 30 settembre 2017 rispetto al 30 giugno 2017, si evince la seguente situazione:

Crediti vs conduttori terzi:

- Crediti al 30/6/2017 € 360.776
- Crediti al 30/9/2017 € 336.778

Decremento - € 23.998

MANUTENZIONI STRAORDINARIE

Nel trimestre sono state effettuate le opere di rifacimento architettonico e strutturale della reception dell'immobile di Milano P.zza Missori.

D) POLITICHE DI INVESTIMENTO E DI DISINVESTIMENTO

In data 21 marzo 2017 il Consiglio di Amministrazione della Mediolanum Gestione Fondi ha approvato il nuovo Piano di Asset Allocation annuale. Nella determinazione dell'Asset Allocation e nell'elaborazione del Business Plan non sono stati ipotizzati nuovi investimenti immobiliari per il futuro, privilegiando l'attività gestionale e di valorizzazione del portafoglio immobiliare di proprietà.

Nel corso del terzo trimestre 2017 non sono state perfezionate operazioni né di acquisizione né di cessione immobiliare.

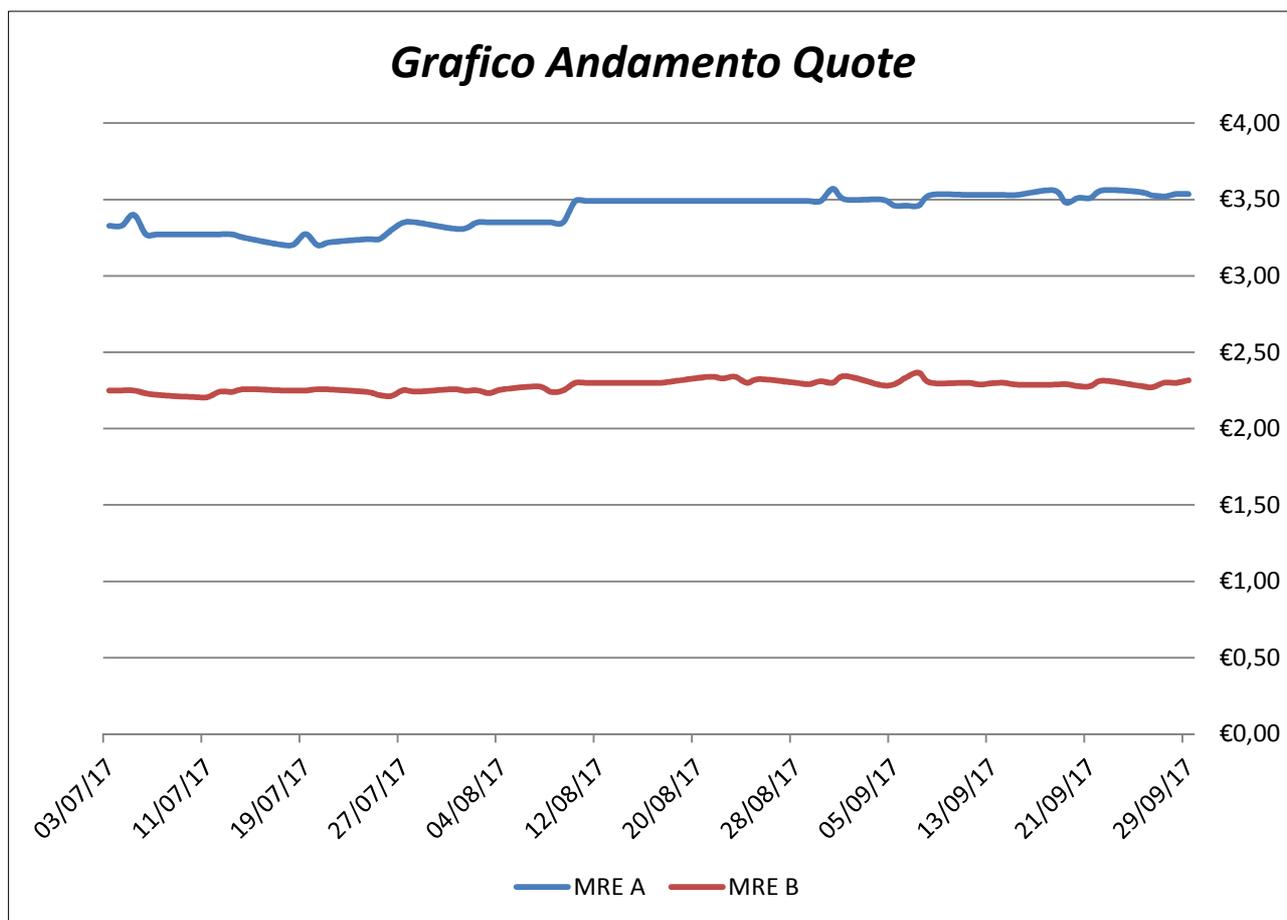
E) PARTECIPAZIONI DI CONTROLLO IN SOCIETA' IMMOBILIARI

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

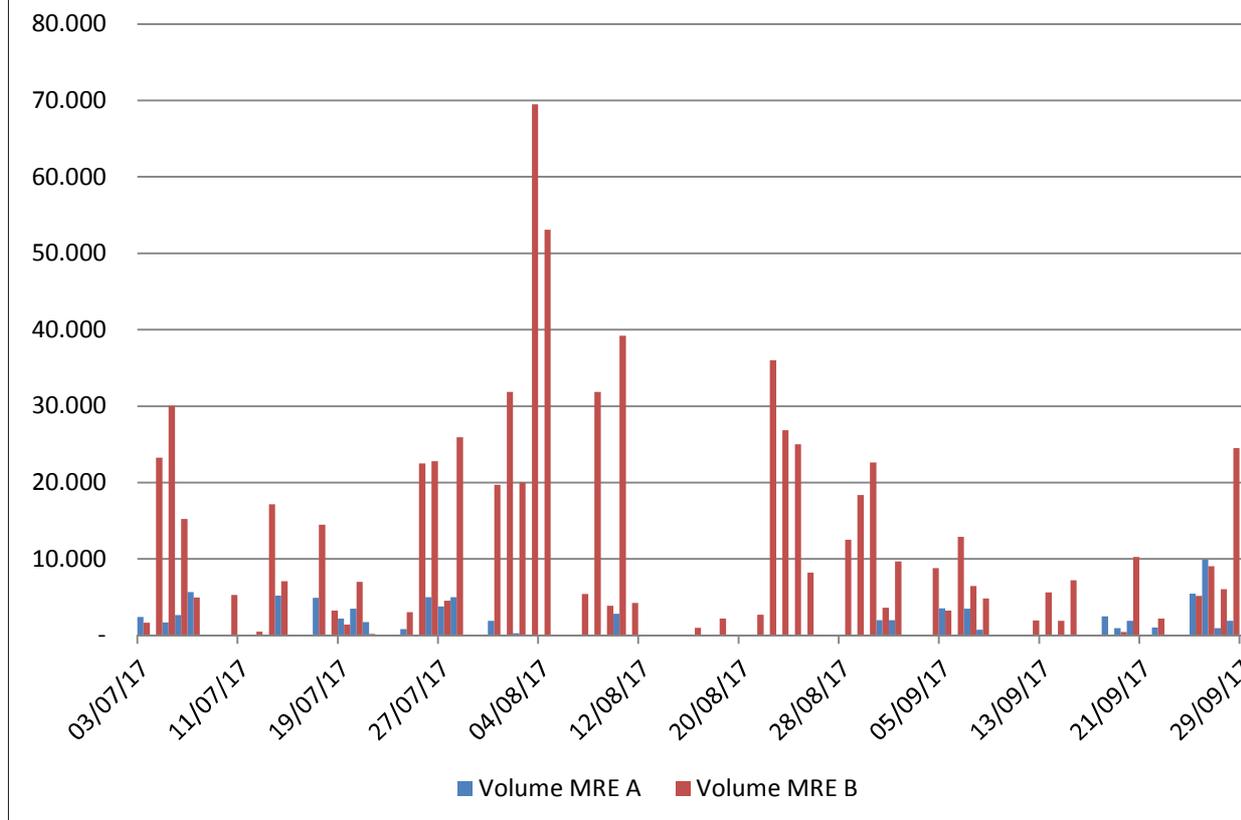
Le quote del Fondo sono trattate dalla data del 1 ottobre 2012 presso la Borsa Italiana S.p.A.

Si forniscono i grafici rappresentativi dell'andamento delle quotazioni di mercato e dei volumi scambiati nel terzo trimestre 2017.



Dati al 29/09/2017

Grafico Andamento del numero delle quote scambiate



Dati al 29/09/2017

Tabella riepilogativa

Mediolanum Real Estate	Classe A	Classe B
Scostamento sul NAV	39,92%	39,64%
Prezzo di inizio trimestre	€ 3,328	€ 2,250
Prezzo di fine trimestre	€ 3,536	€ 2,316
Prezzo minimo	€ 3,200	€ 2,206
Prezzo massimo	€ 3,570	€ 2,366
Prezzo medio	€ 3,414	€ 2,277
Totale quote scambiate	86.307	796.035
Media quote scambiate per giornata	1.349	12.438

Dati al 29/09/2017

MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR p.A.
F.to Lucio De Gasperis