



Relazione di gestione semestrale  
del FIA immobiliare  
***Mediolanum Real Estate***  
al 30 giugno 2017

## **FIA IMMOBILIARE MEDIOLANUM REAL ESTATE RELAZIONE DI GESTIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2017**

La relazione di gestione viene redatta in occasione della distribuzione semestrale del provento e in forma abbreviata, conformemente a quanto stabilito dal Provvedimento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015. Si compone della Relazione degli Amministratori, di una situazione patrimoniale e di una situazione reddituale.

Nei prospetti allegati sono stati posti a confronto i dati del periodo in esame con quelli al 31 dicembre 2016 e, per la sezione reddituale, vengono riportati i dati relativi al semestre in esame, il secondo semestre 2016 e l'anno 2016.

Si precisa inoltre che, in conformità a quanto stabilito dal Provvedimento di riferimento, la relazione di gestione annuale, intesa quale documento riferito ad un periodo complessivo di dodici mesi, viene redatta con riferimento al 31 dicembre di ogni anno.

La relazione di gestione è redatta in unità di euro.

### **RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI**

#### **IL FONDO IN SINTESI**

Il FIA immobiliare di tipo chiuso Mediolanum Real Estate (di seguito il "Fondo"), istituito e gestito da Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. ha iniziato la propria operatività il 14 febbraio 2006.

Il patrimonio del Fondo è suddiviso in quote di Classe "A", ad accumulazione dei proventi ed in quote di Classe "B", a distribuzione dei proventi.

La durata del Fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre del quindicesimo anno successivo a quello in cui è avvenuto il primo richiamo degli impegni, salvo eventuali proroghe così come previsto dal Regolamento.

Il Fondo è a distribuzione semestrale dei proventi.

Il depositario è State Street Bank International GmbH — Succursale Italia.

Il Valore Complessivo Netto del Fondo al 30 giugno 2017 è pari ad euro 309.739.621 con un incremento dall'avvio dell'operatività del 16,68% (1,36% su base annua), ripartito nelle due classi di quote, nel dettaglio: euro 47.781.424 Classe "A", euro 261.958.197 Classe "B".

Il Fondo nel semestre ha conseguito un utile pari ad euro 1.863.790.

#### **L'ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA**

Nel periodo in esame, a seguito della delibera del Consiglio di Amministrazione del 16 febbraio 2017, si è provveduto alla distribuzione dei proventi ai sottoscrittori delle quote di Classe "B" per euro 4.012.225,02.

In data 1° ottobre 2012, le quote del Fondo di Classe "A" e "B" di pieno godimento sono state ammesse da Borsa Italiana alla quotazione presso il MIV, Mercato degli Investment Vehicles, Segmento Fondi Chiusi, di Borsa Italiana.

Le transazioni giornaliere nel corso del primo semestre 2017 hanno interessato in media n. 1.795 quote di classe A e n. 14.021 quote di classe B, a fronte delle rispettive n. 8.119.473 e n. 66.991.932 quote in circolazione.

Le quote di classe A hanno registrato un prezzo minimo pari ad euro 3,222 ed un prezzo massimo pari ad euro 3,65; le quote di classe B hanno registrato un prezzo minimo pari ad euro 2,216 ed un prezzo massimo pari ad euro 2,578.

Il valore di Borsa al 30 giugno 2017 è pari ad euro 3,300 per le quote di classe A e ad euro 2,256 per le quote di classe B.

Nella tabella sottostante vengono riepilogati i valori della quota determinati a partire dalla data di avvio dell'operatività del Fondo.

Descrizione	Quote Classe A			Quote Classe B		
	Valore	Numero quote	Valore unitario	Valore	Numero quote	Valore unitario
Valore di sottoscrizione	37.684.795	7.536.959	5,000	176.453.270	35.290.654	5,000
N.A.V. al 30/06/06	38.751.407	7.536.959	5,142	181.447.518	35.290.654	5,142
N.A.V. al 31/12/06	39.066.411	7.536.959	5,183	182.922.474	35.290.654	5,183
N.A.V. al 30/06/07	47.580.166	9.030.144	5,269	207.337.919	40.733.286	(1) 5,090
N.A.V. al 31/12/07	52.439.978	9.647.037	5,436	216.894.183	42.130.687	(2) 5,148
N.A.V. al 30/06/08	55.660.962	10.024.038	5,553	223.168.399	43.277.639	(3) 5,157
N.A.V. al 31/12/08	55.967.860	10.203.084	5,485	220.888.471	44.079.559	(4) 5,011
N.A.V. al 30/06/09	55.242.830	10.056.818	5,493	218.364.626	44.401.041	(5) 4,918
N.A.V. al 31/12/09	56.366.698	10.182.542	5,536	233.226.476	48.015.679	(6) 4,857
N.A.V. al 30/06/10	63.594.007	11.325.352	5,615	276.659.359	57.331.632	(7) 4,826
N.A.V. al 31/12/10	66.857.196	11.671.184	5,728	295.752.398	61.258.910	(8) 4,828
N.A.V. al 30/06/11	67.742.164	11.601.797	5,839	301.837.493	62.579.004	(9) 4,823
N.A.V. al 31/12/11	64.877.385	11.173.540	5,806	295.030.835	62.779.353	(10) 4,701
N.A.V. al 30/06/12	60.839.378	10.601.232	5,739	289.555.560	63.598.231	(11) 4,555
N.A.V. al 31/12/12	60.761.716	10.601.232	5,732	282.951.536	63.598.231	(12) 4,449
N.A.V. al 30/06/13	60.839.205	10.601.232	5,739	277.797.750	63.598.231	(13) 4,368
N.A.V. al 31/12/13	51.976.762	9.030.297	5,756	282.009.476	65.705.164	(14) 4,292
N.A.V. al 30/06/14	49.825.319	8.685.519	5,737	278.213.055	66.175.661	(15) 4,204
N.A.V. al 31/12/14	49.243.229	8.605.485	5,722	273.713.938	66.286.568	(16) 4,129
N.A.V. al 30/06/15	48.305.817	8.482.017	5,695	269.077.353	66.460.237	(17) 4,049
N.A.V. al 31/12/15	48.131.859	8.394.095	5,734	266.857.117	66.586.044	(18) 4,008
N.A.V. al 30/06/16	47.778.909	8.283.782	5,768	264.536.412	66.746.587	(19) 3,963
N.A.V. al 31/12/16	47.966.234	8.200.226	5,849	263.921.817	66.870.417	(20) 3,947
N.A.V. al 30/06/17	47.781.424	8.119.473	5,885	261.958.197	66.991.932	(21) 3,910

(1) al netto della distribuzione di euro 0,176 del 15/02/07  
 (3) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 14/02/08  
 (5) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 19/02/09  
 (7) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 18/02/10  
 (9) al netto della distribuzione di euro 0,0986 del 24/02/11  
 (11) al netto della distribuzione di euro 0,0942 del 23/02/12  
 (13) al netto della distribuzione di euro 0,0866 del 28/02/13  
 (15) al netto della distribuzione di euro 0,0738 del 27/02/14  
 (17) al netto della distribuzione di euro 0,0612 del 17/02/15  
 (19) al netto della distribuzione di euro 0,0676 del 24/02/16  
 (21) al netto della distribuzione di euro 0,0600 del 22/02/17

(2) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 23/08/07  
 (4) al netto della distribuzione di euro 0,084 del 21/08/08  
 (6) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 20/08/09  
 (8) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 19/08/10  
 (10) al netto della distribuzione di euro 0,0991 del 11/08/11  
 (12) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 09/08/12  
 (14) al netto della distribuzione di euro 0,0886 del 01/08/13  
 (16) al netto della distribuzione di euro 0,0646 del 07/08/14  
 (18) al netto della distribuzione di euro 0,0682 del 05/08/15  
 (20) al netto della distribuzione di euro 0,0716 del 03/08/16

## LA DISTRIBUZIONE DEI PROVENTI

L'articolo 13 del Regolamento del Fondo prevede sia l'accumulazione (per le Quote di Classe "A") che la distribuzione ai partecipanti (per le Quote di Classe "B") con frequenza semestrale, dei proventi risultanti dalla gestione dei beni che compongono il patrimonio del Fondo (di seguito "Proventi"), fatta salva diversa e motivata determinazione del Consiglio di Amministrazione della SGR. I proventi realizzati, la cui distribuzione non sia stata deliberata in esercizi precedenti, al netto delle eventuali perdite, concorreranno alla formazione dei Proventi da accumulare/distribuire negli esercizi successivi. I proventi distribuibili sono costituiti dagli utili netti generati semestralmente, con esclusione delle plusvalenze/minusvalenze non realizzate nel semestre di riferimento e comprensivi delle plusvalenze non realizzate nei semestri precedenti, ma che abbiano trovato realizzazione nel semestre di riferimento, rispetto ai valori di acquisizione dei beni che compongono il patrimonio del Fondo. La distribuzione/accumulazione dei proventi non comporterà in alcun caso un rimborso/una attribuzione automatico/a di un determinato numero di Quote, ma avverrà sempre come diminuzione/aumento del valore unitario delle stesse.

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di distribuire un ammontare pro quota di euro 0,0729 per n. 66.991.932 quote di classe "B". La distribuzione verrà effettuata con stacco cedola in data 31 luglio 2017 e con valuta 2 agosto 2017 tramite Monte Titoli S.p.A.

Nel prospetto seguente si riepilogano le modalità di determinazione dei proventi.

Descrizione	Relazione al 30/06/2017
Risultato del periodo	1.863.790,48
Plusvalenze non realizzate su beni	-1.590.580,00
Minusvalenze non realizzate su beni	3.276.639,95
Plusvalenze non realizzate su OICVM	0
Minusvalenze non realizzate su OICVM	2.230.966,27
Totale proventi del Fondo nel semestre	5.780.816,70
Proventi distribuibili da esercizi precedenti	1.186,13
Totale proventi distribuibili	5.782.002,83
Totale proventi distribuiti alle quote di Classe "B"	4.883.711,84
Totale proventi distribuiti alle quote di Classe "B" pro rata temporis	0
Totale proventi accumulati alle quote di Classe "A"	890.793,68
Totale proventi distribuibili negli esercizi successivi	7.497,31

Qualora il risultato del periodo di competenza delle quote di classe B sia inferiore all'importo del provento distribuito, quest'ultimo rappresenterà un rimborso parziale del valore della quota.

## SEZIONE I – CRITERI DI VALUTAZIONE

I principi contabili utilizzati dalla Società di Gestione nella predisposizione della Relazione di Gestione del Fondo sono conformi ai criteri di valutazione fissati dalla Banca d'Italia.

Tali principi sono di seguito descritti:

### Strumenti finanziari non quotati

Le parti di OICR sono iscritte a bilancio al prezzo di acquisto e valorizzate in base al valore di quota desunto dall'ultima relazione approvata e disponibile.

Le partecipazioni di controllo immobiliari e non immobiliari sono iscritte:

- al costo, nel caso in cui le stesse non detengano direttamente o indirettamente immobili, salvo rettifica per perdite di valore ritenute durevoli oppure in presenza di riduzioni del patrimonio netto;
- a patrimonio netto, nel caso in cui le stesse detengano direttamente o indirettamente immobili; il patrimonio netto è rettificato sulla base della perizia effettuata dagli Esperti Indipendenti che procedono prioritariamente alla valutazione degli immobili detenuti, tenendo anche conto degli eventuali effetti fiscali.

### Strumenti finanziari quotati

Gli strumenti finanziari quotati sono valorizzati in base all'ultimo prezzo disponibile rilevato sul mercato di negoziazione nel giorno di riferimento del valore della quota.

### Beni immobili e diritti reali immobiliari

I beni immobili e diritti reali immobiliari, detenuti direttamente dal Fondo, sono iscritti al valore indicato dalla relazione di stima redatta dall' Esperto indipendente. Tali stime vengono aggiornate semestralmente sulla base dei criteri valutativi, generalmente accettati nel settore immobiliare e che prevedono l'analisi di molteplici fattori quali i flussi finanziari generati, il valore di mercato realizzato per immobili di caratteristiche comparabili ed altri fattori specialistici utilizzati nel settore.



Le eventuali plusvalenze/minusvalenze derivanti da tale valutazione sono iscritte nella Sezione reddituale per competenza.

#### **Altre attività**

I ratei ed i risconti sono contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.  
Le altre attività e i crediti sono valutati in base al presumibile valore di realizzo.

#### **Altre passività**

I ratei e i risconti passivi sono contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.  
Le altre passività sono iscritte al loro valore nominale, rappresentativo del valore di presumibile estinzione.

#### **Costi e Ricavi**

I costi e i ricavi sono contabilizzati secondo il principio della competenza economica e dell'inerenza all'attività del Fondo, coerentemente con quanto disciplinato dal Regolamento del Fondo.

#### **Regime fiscale**

L'art. 32 del decreto legge 78 del 2010 come risulta dalle modifiche apportate dall'art. 8 comma 9 del D.L.n.70 del 2011 ha introdotto rilevanti modifiche al regime di tassazione dei partecipanti ai fondi immobiliari di diritto italiano; le modalità di attuazione delle disposizioni contenute nell'art. 32 sono state definite dal provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate del 16.12.2011.

E' stato introdotto un regime di tassazione differenziato dei redditi di capitale e dei redditi diversi di natura finanziaria derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari in ragione della tipologia dell'investitore (investitore istituzionale o investitore non istituzionale) e della percentuale di partecipazione al Fondo (superiore o meno al 5%).

In particolare vengono definiti fondi non istituzionali quelli partecipati esclusivamente da soggetti diversi da quelli indicati nel comma 3 dell'art. 32 del D.L. 78/2010, ossia partecipati dalle persone fisiche, dalle società, dagli enti, residenti e non residenti nel territorio dello Stato.

Gli investitori non istituzionali, qualora in possesso di quote di partecipazione al Fondo in misura superiore al 5% sono assoggettati ad un regime di tassazione più oneroso rispetto a quello ordinario applicabile agli investitori istituzionali e agli investitori non istituzionali che possiedono quote di partecipazioni in misura pari o inferiore al 5% del patrimonio del Fondo.

Per gli investitori non istituzionali che detengono una quota di partecipazione al Fondo non superiore al 5%, è prevista l'applicazione del regime di tassazione ordinario di cui all'art. 7 del D.L. 351/2001, per quanto riguarda i redditi di capitale, che prevede l'applicazione di una ritenuta nella misura del 26% sui proventi realizzati a decorrere dal 1° luglio 2014, di cui all'art. 44 comma 1 lett g) del TUIR, ossia sull'ammontare dei redditi di capitale riferibili a ciascuna quota distribuiti in costanza di partecipazione al Fondo immobiliare e risultanti dai prospetti periodici, nonché sulla differenza positiva tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote e il costo di sottoscrizione o acquisto.

La ritenuta è applicata dalla SGR o, in caso di quote dematerializzate, dall'intermediario depositario delle quote medesime. Essa è operata a titolo di acconto se i proventi attengono a quote detenute nell'esercizio di un'attività di impresa commerciale, mentre è applicata a titolo di imposta nei confronti di tutti gli altri soggetti.

Per quanto riguarda la tassazione dei redditi diversi di natura finanziaria realizzati a decorrere dal 1° luglio 2014, ai sensi dell'art. 67 comma 1 lett. c-ter) del TUIR, se conseguiti al di fuori dell'esercizio di un'impresa commerciale, sono assoggettati ad imposta sostitutiva nella misura del 26% ai sensi delle disposizioni di cui agli art. 5,6,7 del D. lgs. 461/1997. Si sottolinea, che a seguito delle modifiche apportate all'art. 6 del D.lgs n. 461/1997 dal D.L. n. 225/2010 il regime del risparmio amministrato costituisce il regime naturale di tassazione dei redditi diversi derivanti dalla partecipazione ad OICR, compresi i fondi immobiliari.

I suddetti redditi sono determinati confrontando il corrispettivo della cessione delle quote con il costo di sottoscrizione delle quote medesime, al lordo dei proventi direttamente riferibili all'incremento di patrimonio rilevato in capo al Fondo. Si considerano redditi diversi anche le eventuali perdite realizzate attraverso il riscatto o la liquidazione delle quote.

Per gli investitori non istituzionali che detengono una partecipazione al Fondo superiore al 5% del patrimonio del Fondo, è prevista l'applicazione di un regime di tassazione per trasparenza dei redditi conseguiti dal Fondo medesimo, ossia i suddetti redditi concorrono alla formazione del reddito

complessivo del partecipante, indipendentemente dalla percezione del provento e proporzionalmente alla quota di partecipazione.

Questi investitori, in luogo dell'applicazione della ritenuta di cui all'art. 7 del D.L. 351/2001, subiscono la tassazione sui redditi conseguiti ogni anno dal Fondo, imputata in proporzione alla quota di partecipazione detenuta e indipendentemente dalla percezione dei proventi. Tali redditi rientrano nella categoria dei redditi di capitale di cui all'art. 44, comma 1 lett. g) del TUIR.

Il comma 4 dell'art. 32 del D.L. 78/2010 stabilisce che ai redditi imputati per trasparenza, al fine di evitare fenomeni di doppia tassazione dei redditi, non si applica la ritenuta di cui all'art. 7 D.L. n. 351/2001.

Tale regime di tassazione per trasparenza si applica ai proventi rilevati dei rendiconti di gestione a partire da quello relativo al 31 dicembre 2011.

Per quanto riguarda la tassazione dei redditi diversi di natura finanziaria, l'art. 32 comma 4 del D.L. 78/2010 assimila le quote detenute da un investitore non istituzionale in misura superiore al 5% in un Fondo immobiliare alle quote di partecipazione in società e prevede l'applicazione delle disposizioni in materia di tassazione delle partecipazioni qualificate di cui all'art. 68 comma 3 del TUIR. Pertanto le plusvalenze o minusvalenze realizzate in sede di cessione delle quote detenute al di fuori dell'esercizio di un'impresa commerciale, nonché le eventuali perdite realizzate attraverso il riscatto o la liquidazione delle quote, non sono soggette a imposta sostitutiva del 26%, ma concorrono alla formazione del reddito complessivo dell'investitore nei limiti del 49,72% del relativo ammontare.

## **IL MERCATO**

### **LO SCENARIO MACROECONOMICO**

Nel primo semestre del 2017 le vicende politiche internazionali hanno caratterizzato i mercati finanziari e le scelte di investimento. L'attenzione è rivolta alle decisioni di politica monetaria delle principali banche centrali, il cui orientamento è rimasto complessivamente espansivo, eccezion fatta per la Federal Reserve, che continua nel percorso di rialzo dei tassi di interesse. L'economia mondiale nel primo semestre del 2017 ha mostrato segnali di miglioramento, complici il ridimensionamento dei rischi politici in Europa, le revisioni al rialzo delle stime di crescita degli utili aziendali e i dati macroeconomici in ripresa. Le vicende politiche e il lungo turno elettorale che ha coinvolto parte dei Paesi europei hanno portato nei mesi primaverili volatilità diffusa sui mercati finanziari: i movimenti euroscettici alimentati dal voto Brexit sono stati confinati dopo le elezioni in Olanda, Francia e Regno Unito in ultimo, in cui è stato evidenziato un rafforzamento delle forze pro-UE in Europa continentale, mentre il partito conservatore britannico è uscito indebolito dalle elezioni anticipate di giugno. Circa le elezioni legislative francesi, Macron ha ottenuto la maggioranza assoluta in Parlamento con 341 seggi sui 577 totali; la destra moderata (Républicains e UDI) si è aggiudicata 130 seggi (la metà di quelli detenuti in precedenza), mentre il partito socialista ha perso circa 259 seggi, mantenendone solo 41.

Di contro, negli Stati Uniti l'incertezza politica è cresciuta con l'insediamento dell'amministrazione Trump, sia sul fronte domestico che su quello inerente alla politica internazionale. L'attenzione degli investitori rimane poi focalizzata sul prolungato ribasso dei prezzi del petrolio, la cui debolezza è causata da un lato dalla delusione sul mero prolungamento dell'accordo di regolamentazione della produzione (meeting OPEC del 25 maggio) voluto dai Paesi Opec e da alcuni non-Opec (Russia) fino a marzo 2018, dall'altro dall'aumento record della produzione di petrolio negli USA (ai massimi da 2 anni) e dal calo insufficiente delle scorte statunitensi (si mantengono al di sopra della media stagionale). Dalla data dell'ultimo meeting OPEC si è di conseguenza assistito ad un rapido e forte ritracciamento del prezzo al barile, che ha nuovamente rotto al ribasso la soglia dei 50\$ fino a ritornare in data 20 giugno verso area 43\$.

Sul fronte europeo, le dinamiche di politica monetaria della BCE sono alla base dei movimenti dei mercati finanziari e della volatilità riscontrata nell'ultimo periodo. Il Governatore Draghi di fronte al Parlamento olandese è tornato a difendere le scelte accomodanti della Banca centrale, ribadendo come i benefici stiano compensando ampiamente i costi e come i progressi siano più solidi e diffusi rispetto a pochi mesi fa, quando apparivano ancora fragili e disomogenei. Le previsioni di crescita da parte della Commissione europea sottolineano come l'economia dell'Eurozona sia entrata nel quinto anno di ripresa e che essa interessa tutti gli stati membri: il trend positivo dovrebbe continuare con decisione nel corso del 2017 e nel 2018. Il Pil dell'Area Euro crescerà dell'1,7% nel 2017 e dell'1,8% nel 2018 (rispettivamente dall'1,6%

e 1,8% delle precedenti previsioni). Si attende che nell'Area Euro l'inflazione cresca all'1,6% nel 2017 (dallo 0,2% del 2016) per poi tornare all'1,3% nel 2018.

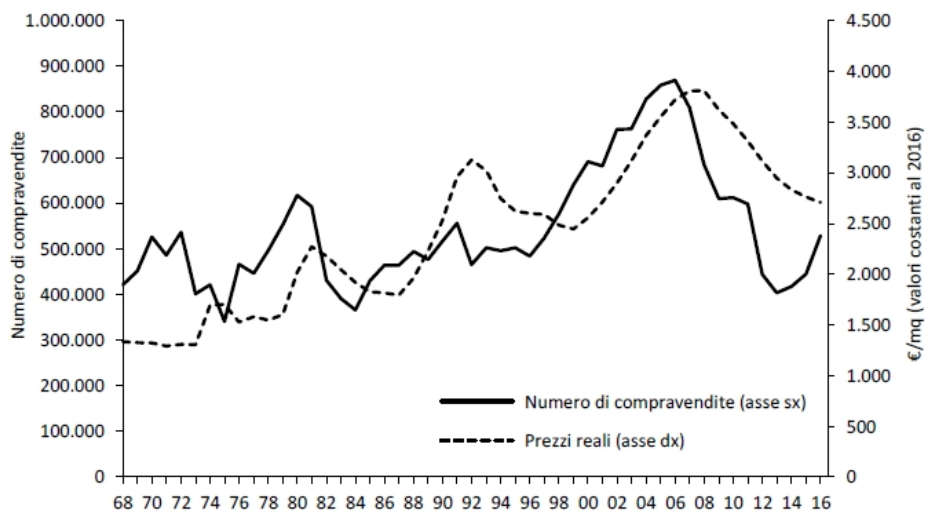
Per quanto concerne il sistema bancario italiano, il Governo ha varato il decreto che permetterà a Intesa Sanpaolo di acquistare Veneto Banca e Banca Popolare di Vicenza e di procedere con una liquidazione "ordinata", con l'approvazione della Commissione europea. I depositi rimangono pienamente protetti grazie alla procedura di "burden sharing" attraverso la quale i detentori di debito senior non dovranno contribuire alla ripartizione delle perdite. Le attività "sane" delle due banche venete saranno trasferite a Intesa Sanpaolo, che riceverà dal Tesoro 5,2 miliardi di euro per rafforzare il patrimonio e garanzie fino ad ulteriori 12 miliardi; la "bad bank", circa 17,5 miliardi di euro (che scendono a 10 dopo le rettifiche), sarà invece trasferita ad una società controllata dal Tesoro. L'impegno di Intesa Sanpaolo prevede che il decreto sia trasformato in legge senza subire variazioni che possano portare a maggiori oneri per l'istituto bancario.

## **IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO**

Nei primi mesi del 2017 il mercato immobiliare italiano risulta essere soggetto a spinte contrapposte. Da una parte, il fabbisogno primario delle famiglie che, esaurita la crisi, sono tornate a manifestare in maniera prepotente la propria propensione all'acquisto, dall'altra, il permanere dell'eccesso di offerta accumulatosi negli anni e la progressiva attenuazione della rigidità delle aspettative di realizzo dei soggetti esposti verso il settore (banche, imprese e famiglie). L'entità delle manifestazioni di interesse all'acquisto registrata nell'ultimo triennio, pur favorendo l'attivazione di meccanismi competitivi, non risulta ad oggi sufficiente a determinare l'avvio di una nuova fase espansiva soprattutto sul versante dei valori. La modestia della componente di investimento, associata alla massiccia dipendenza da mutuo, impediscono di fatto la risalita dei prezzi. L'accresciuta selettività rispetto ai livelli pre-crisi con cui il sistema bancario gestisce il processo di erogazione del credito rappresenta, però, un imprescindibile strumento di salvaguardia, non solo delle istituzioni finanziarie coinvolte, ma del sistema nel suo complesso. Le difficoltà di smaltimento dei crediti deteriorati scaturiti da una stagione in cui gli eccessi prociclici hanno gonfiato le dimensioni del mercato immobiliare ben oltre i livelli di sostenibilità, rappresentano ancora oggi un elemento di criticità nella tenuta complessiva del Paese.

Alla luce di tali considerazioni, possiamo concludere dicendo che la ritrovata vigoria sul fronte transattivo, protrattasi anche nella prima parte del 2017, seppure a tassi più contenuti rispetto allo scorso, non pare sufficiente a conferire alla ripresa in atto quei connotati di robustezza necessari a scongiurare brusche battute di arresto o improvvisi rovesci.

**Evoluzione delle compravendite e dei prezzi reali delle abitazioni in Italia**  
(numero di compravendite; euro al mq)



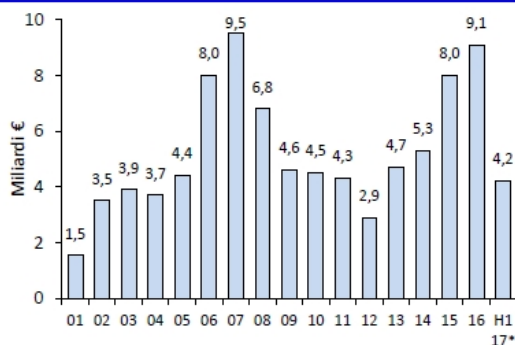
Fonte: Agenzia delle Entrate e Nomisma

Più articolata appare la situazione sul versante *corporate*, dove alle difficoltà degli immobili secondari fa riscontro l'ottima performance di quelli *prime*. Ad alimentare il mercato sono le importanti disponibilità finanziarie degli investitori istituzionali stranieri, tornati da qualche anno a considerare con interesse gli impieghi immobiliari nel nostro Paese. A favorire il ritorno, oltre a fattori di tipo macroeconomico, hanno concorso il gap di redditività rispetto a mercati più maturi e le esigenze di diversificazione territoriale, anche alla luce delle incertezze generate dall'accidentato percorso di uscita del Regno Unito dall'Unione Europea.

L'improvvisa competizione per gli *asset* più appetibili in termini di qualità e *location* ha non solo determinato un'impennata del volume degli investimenti, riportatisi sui livelli massimi dello scorso decennio, ma ha al contempo favorito una compressione degli *yields* su valori mai raggiunti prima d'ora. Alla base di tale fenomeno, oltre all'esiguità dell'offerta di tipo *prime*, si pone l'ottimismo sulla sostenibilità di medio periodo degli attuali riferimenti locativi.

Si tratta di una fiducia che pare eccedere la consistenza dei segnali di crescita dell'economia italiana, alimentando dubbi sull'effettiva capacità di tenuta nel medio periodo dei livelli raggiunti.

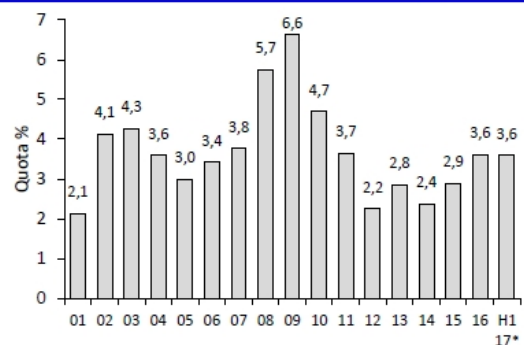
**Italia – Volume degli investimenti immobiliari corporate** (miliardi di euro)



\* Stime Nomisma

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers

**Peso degli investimenti immobiliari in Italia sul totale investimenti in Europa (%)**



\* Stime Nomisma

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers

Al contrario per gli immobili secondari la domanda risulta tuttora del tutto insufficiente a garantire il pieno assorbimento dell'offerta di molti dei veicoli finanziari ormai prossimi a scadenza.

Pertanto, in ultima analisi, ciò che emerge dal quadro congiunturale del settore immobiliare, pur evidenziando ulteriori progressi, risulta caratterizzato da fattori di fragilità della domanda sul versante residenziale e di inadeguatezza di una quota consistente dell'offerta su quello corporate. In tale contesto, non deve stupire la prospettiva di sostanziale stagnazione dei prezzi che scaturisce ad esito delle spinte contrapposte.

## **LE POLITICHE DI INVESTIMENTO DEL FONDO E L'ATTIVITA' DI GESTIONE**

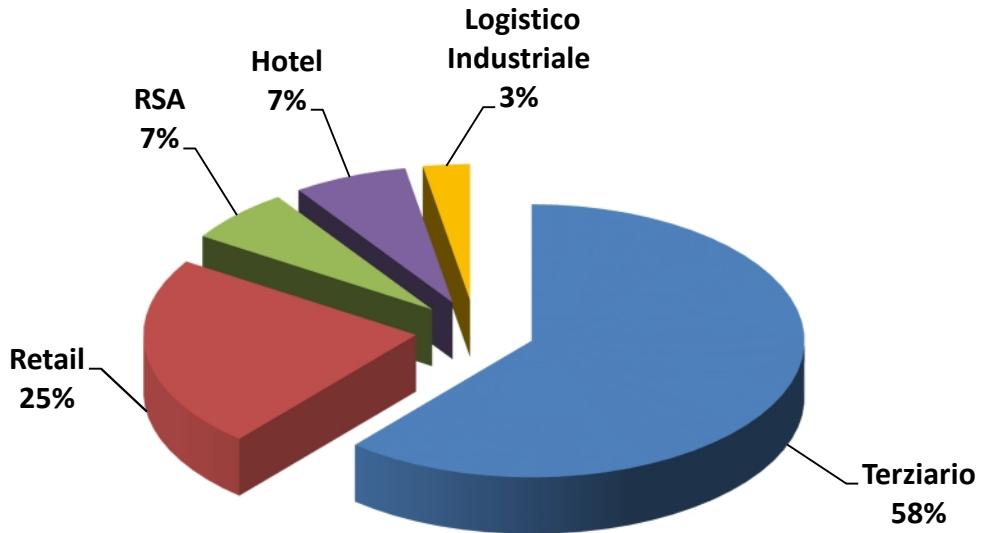
### **LE POLITICHE DI INVESTIMENTO E LE LINEE STRATEGICHE FUTURE**

La Società di Gestione svolge la propria funzione attraverso attività di coordinamento e controllo, con l'obiettivo costante di migliorare la gestione tecnico – amministrativa del portafoglio immobiliare, incrementare la performance reddituale e il valore patrimoniale degli immobili in portafoglio, per eventualmente cederli alle migliori condizioni di mercato.

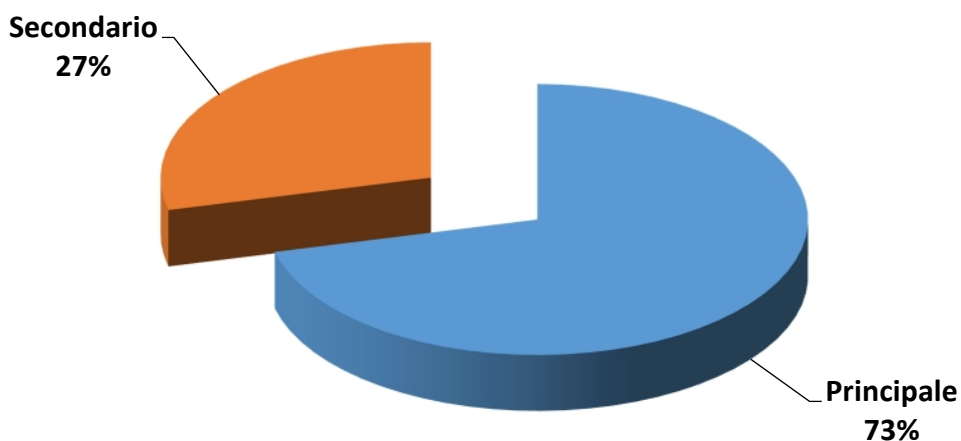
Le attività vengono svolte coordinando i professionisti cui sono state affidate, per conto del Fondo, i servizi di property management, project management, agency e advisory per la gestione. Il Fondo, con la collaborazione di questi professionisti, gestisce la parte amministrativa, coordina le attività di ristrutturazione e valorizzazione degli immobili, ricerca nuovi conduttori ai quali locare le porzioni sfitte e rinegoziare i contratti in essere prossimi alla scadenza.

Al 30 giugno 2017 l'effettiva asset allocation realizzata dal Fondo è quella che si rileva dai grafici sotto riportati.

**ASSET ALLOCATION PER DESTINAZIONE D'USO  
30 GIUGNO 2017**



**ASSET ALLOCATION PER AREA GEOGRAFICA  
30 GIUGNO 2017**



In data 21 marzo 2017 il Consiglio di Amministrazione della Mediolanum Gestione Fondi ha approvato il nuovo Piano di Asset Allocation annuale.

Anche per il 2017 la SGR intende proseguire nell'attività di gestione e asset management orientata alla valorizzazione e massimizzazione del patrimonio immobiliare, tenuto conto sia della composizione dello stesso, sia delle condizioni del mercato immobiliare e del credito sulla base delle seguenti linee guida:

- ricerca di nuovi conduttori e locazione degli spazi attualmente sfitti;
- eventuali approfondimenti con gli attuali conduttori circa la possibilità e disponibilità a rinegoziare anticipatamente i contratti (anche a fronte di opere di ristrutturazione) in modo da garantire al Fondo un allungamento della durata contrattuale e, quindi, maggiori potenzialità degli immobili;
- effettuazione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria con l'obiettivo di massimizzare il potenziale canone di locazione;
- verifica e studio di possibili interventi di riqualificazione completa su alcuni asset al fine di adeguarli agli standard richiesti dal mercato e valorizzare gli immobili.

L'obiettivo che si prefigge la SGR è quello di massimizzare il rendimento del Fondo nell'interesse dei quotisti, cogliendo tutte le opportunità, anche di investimento/disinvestimento che il mercato immobiliare potrà offrire.

## **L'ATTIVITA' DI GESTIONE**

Nel corso del primo semestre 2017 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.

Per il comparto locativo, in un contesto di mercato sempre più competitivo, abbiamo mantenuto e consolidato i contratti in essere e sviluppato l'attività di commercializzazione delle parti sfitte.

Si evidenzia il rilascio degli spazi locati da parte del Nucleo di Polizia Tributaria, del Reparto Operativo Aeronavale e della Soprintendenza Archivistica, siti in via Conte di Ruvo, Pescara, spazi che erano condotti in Indennità di Occupazione.

Inoltre, Unes Maxi SpA, considerato l'andamento strutturalmente negativo del punto vendita di Nembro (BG) e, nonostante, le diverse iniziative di rilancio poste in atto, ha deciso di cessare l'attività a far data dal 3 settembre 2016; al fine di evitare la rescissione del contratto di locazione per "gravi motivi" è stato raggiunto un accordo con il conduttore e sottoscritta una risoluzione consensuale, accordo raggiunto a fronte del riconoscimento di un corrispettivo per l'anticipata risoluzione.

Per quanto riguarda l'immobile di Torino, via Doria, è stato perfezionato un accordo per la risoluzione anticipata del contratto di locazione del conduttore 3BA.

Nel semestre è stato sottoscritto un rinnovo di contratto di Affitto di Ramo di Azienda per attività sita all'interno del Centro Commerciale Piazza Umbra di Trevi (PG).

Per quanto riguarda, invece, l'immobile di Padova si rileva che il conduttore NH – Italia SpA ha corrisposto la parte variabile del canone di locazione legata al fatturato dell'esercizio 2016.

Nello stesso periodo sono state avviate le opere di manutenzione straordinaria legate alla ristrutturazione e adeguamenti normativi e funzionali della Struttura Socio-Assistenziale sita in Canzo via Brusa. Parimenti sono state eseguite idonee opere di messa a norma di porzioni di uffici dell'immobile di Sesto San Giovanni (MI).

Nel corso del semestre non sono state perfezionate operazioni di compravendita immobiliare.

Al 30 giugno 2017 la valutazione del patrimonio immobiliare, effettuata dagli esperti indipendenti, è stata di euro 289.880.000 ed ha generato nel semestre minusvalenze per euro 1.686.060.



## I RAPPORTI CON SOCIETA' DEL GRUPPO MEDIOLANUM

Alla data del 30 giugno 2017 non vi sono rapporti in essere con le società del Gruppo.

## GLI EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

Non si evidenziano eventi di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio.

## ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie commerciale mq	Redditività dei beni locati				Costo storico	Ipotecche	Ulteriori informazioni
					Canone per m2/m3	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario			
1	Abruzzo Pescara via Conte di Ruvo 74	Uffici	1960	17.987	34,68	n. 10 contratti d'affitto	Dal 30/09/2017 al 30/06/2025	Imprese commerciali	26.075.000	-	-
2	Emilia Romagna Modena via Allegri 179	Supermercato	1998	1.776	140,27	n. 1 contratto d'affitto	9/12/2019	Impresa commerciale	3.675.375	-	-
3	Emilia Romagna Parma Galleria Eurosia	Galleria commerciale	2011	7.016	257,28	n. 1 contratto d'affitto	25/7/2017	commerciale	28.038.578	-	-
4	Lombardia Provincia Bergamo Nembro Via Roma, 30	Supermercato	2000	1.681	-	n. 0 contratto d'affitto	-	sfitto	3.614.875	-	-
5	Lombardia Provincia Como Canzo Via Brusa, 20	Residenza anziani	Anteriore al 1967	3.376	179,30	n. 1 contratto d'affitto	3/6/2018	Operatore sanitario	7.960.000	-	-
6	Lombardia Provincia Milano Basiglio Piazza Marco Polo	Commerciale	1981-82	3.605	158,36	n. 15 contratti d'affitto	Dal 31/07/2017 al 31/03/2028	Imprese commerciali	8.000.000	-	-
7	Lombardia Provincia Milano Cernusco sul Naviglio "Villa Fiorita"	Uffici	1992	6.980	118,65	n. 4 contratti d'affitto	Dal 30/9/2017 al 30/06/2027	Imprese commerciali	12.350.000	-	-
8	Lombardia Provincia Milano Corsico Via Caboto 1	Uffici	1980	12.892	34,13	n. 1 contratto d'affitto	30/09/2022	Imprese commerciali	23.000.000	-	-
9	Lombardia Provincia Milano Crescenzago Via Cascia 5	Uffici	Anteriore al 1967	5.097	131,63	n. 1 contratto d'affitto	31/12/2020	Imprese commerciali	9.800.000	-	-
10	Lombardia Provincia Milano Sesto S. Giovanni Via Carducci 125	Uffici	1990	10.698	82,48	n. 16 contratti d'affitto	Dal 30/06/2017 al 31/03/2029	Imprese commerciali	19.000.000	-	-
11	Lombardia Provincia Milano Trezzo sull'Adda Via Mazzini 42	Supermercato	1999	1.575	128,04	n. 1 contratto d'affitto	9/12/2019	Imprese commerciali	3.206.500	-	-
12	Lombardia Milano Via Darwin 17	Residenza anziani	1996	4.401	180,64	n. 1 contratto d'affitto	30/6/2021	Operatore sanitario	12.250.000	-	-
13	Lombardia Milano Via Minerbi 1	Supermercato	Fine anni '70	942	163,71	n. 1 contratto d'affitto	9/12/2019	Imprese commerciali	2.178.000	-	-
14	Lombardia Milano Piazza Missori 2	Uffici	Anteriore al 1/9/1967	4.200	191,83	n. 3 contratti d'affitto	Dal 31/01/2020 al 31/08/2028	Imprese assicurative/ bancarie	26.650.000	-	-
15	Lombardia Milano Via Montecuccoli 20	Uffici	1983	23.470	110,77	n. 4 contratti d'affitto	Dal 30/11/2017 al 31/12/2027	Imprese commerciali	45.500.000	-	-

16	Lombardia Milano Via Tocqueville 13	Uffici	1968 - 1972	12.369	192,01	n. 6 contratti d'affitto	da 31/12/2018 a 30/06/2027	Imprese commerciali antenne telefonia	35.000.000	-	-
17	Lombardia Milano Via Val di Sole 12/14	Supermercato	anni '70	678	139,97	n. 1 contratto d'affitto	9/12/2019	Imprese commerciali	1.512.500	-	-
18	Lombardia Milano Via Varesina 92	Supermercato	anni '70	574	103,33	n. 1 contratto d'affitto	9/12/2019	Imprese commerciali	937.750	-	-
19	Piemonte Torino Via Lagrange 35	Commerciale e uffici	Anteriore al 1967	2.993	195,60	n.20 contratti d'affitto	Dal 30/09/2017 al 30/04/2029	Imprese commerciali	8.500.000	-	-
20	Piemonte Torino Via Doria 7	Commerciale e uffici	Anteriore al 1967	2.185	86,72	n. 11 contratti d'affitto	Dal 31/10/2017 al 31/03/2029	Imprese commerciali	5.200.000	-	-
21	Umbria Trevi (PG) Via Flaminia	Galleria commerciale	1995	5.693	244,04	n. 1 contratto d'affitto	7/7/2017	Commerciale	17.884.496	-	-
22	Veneto Padova Via N. Tommaseo	Hotel	2006	14.250	91,31	n. 1 contratto d'affitto	22/4/2019	Operatore alberghiero	29.600.000	-	-
<b>TOTALE</b>									<b>329.933.074</b>		

La redditività del portafoglio immobiliare è dettagliata nella seguente tabella.

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore dei beni immobili	Importo dei canoni			
		Locazione non finanziaria (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo totale (c)= (a) + (b)	%
Fino a 1 anno	75.075.151,06	5.302.548,55		5.302.548,55	30,68
Da oltre 1 a 3 anni	38.933.272,38	2.894.745,96		2.894.745,96	16,75
Da oltre 3 a 5 anni	111.422.510,55	8.027.197,40		8.027.197,40	46,45
Da oltre 5 a 7 anni	21.202.166,01	1.058.168,89		1.058.168,89	6,12
Da oltre 7 a 9 anni					
Oltre 9 anni					
A) Totale beni immobili locati	246.633.100,00	17.282.660,80		17.282.660,80	100
B) Totale beni immobili non locati	43.246.900,00				

## IMMOBILI

### IMMOBILE IN MILANO - VIA TOCQUEVILLE, 13

#### Localizzazione

Il complesso immobiliare è ubicato a Milano, nelle immediate vicinanze della stazione di Porta Garibaldi, in una zona interessata da importanti progetti di sviluppo urbanistico; la zona è caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso misto, residenziale, direzionale e commerciale e dall'elevata accessibilità, sia per i mezzi privati che per quelli pubblici.

#### Descrizione

L'immobile risale ai primi anni '70, ha una pianta rettangolare ed è costituito da dieci piani fuori terra ed uno interrato, oltre all'autorimessa/deposito composta da tre piani interrati.

Attualmente l'immobile è diviso in due porzioni, una a destinazione d'uso uffici, che occupa parte del piano terra e tutti i sovrastanti piani; l'altra a destinazione commerciale, che occupa la restante parte del piano terra e parte del primo piano interrato. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'edificio risulta buono.

#### Consistenza

Superficie Commerciale: 12.369 mq

#### Tipologia

Direzionale, Commerciale

#### Data di acquisto

20 febbraio 2006

#### Venditore

TIKAL R.E. FUND (Fondo immobiliare chiuso gestito da SAI INVESTIMENTI SGR p.A.)

#### Prezzo di acquisto

Euro 35.000.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

#### Canone complessivo

Euro 2.374.999 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75% e al 100% a seconda dei contratti)

#### Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,78% rispetto al prezzo di acquisto



## **CENTRO COMMERCIALE IN BASIGLIO – PIAZZA MARCO POLO**

### **Localizzazione**

L'edificio è inserito all'interno del complesso Residenziale-Polifunzionale denominato "Milano 3" ubicato nel comune di Basiglio. Il quartiere è dotato di strutture di supporto alla residenza tali da rendere il contesto indipendente ed autonomo. A poca distanza dalla zona confluiscono importanti arterie stradali che collegano il complesso con la rete autostradale e con la città di Milano.

### **Descrizione**

La proprietà è costituita da un unico edificio a pianta rettangolare dove è situata l'area di vendita di un supermercato a insegna Unes e di 13 diversi esercizi commerciali. Le caratteristiche architettoniche sono di buon livello, in linea con gli standard costruttivi per tipologie di fabbricati commerciali simili. Il centro affaccia su un ampio parcheggio scoperto.

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 3.605 mq

### **Tipologia**

Centro Commerciale di vicinato

### **Data di acquisto**

29 dicembre 2006

### **Venditore**

UniCredito Immobiliare Uno (Fondo immobiliare chiuso gestito da Pioneer Investments Management SGR p.A.)

### **Prezzo di acquisto**

Euro 8.000.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 570.877 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 7,14% rispetto al prezzo di acquisto



## **IMMOBILE IN MILANO – VIA DARWIN, 17**

### **Localizzazione**

L'immobile si trova nella zona sud di Milano, nelle immediate vicinanze del Naviglio Pavese non distante dalla stazione Romolo della MM2. Il contesto urbano è prevalentemente residenziale. Da sottolineare è la presenza di attività accademiche ospedaliere e per il tempo libero, che rendono la zona eterogenea dal punto di vista funzionale. L'area è interessata da importanti progetti di riqualificazione urbanistica (Sieroterapico e Argelati/Magolfa)

### **Descrizione**

L'immobile, di pianta rettangolare, risulta costituito da quattro piani fuori terra ed un piano interrato. Presenta le caratteristiche standard delle strutture ospedaliere: hall di ingresso, reception, uffici, servizi e camere divise su tre piani. Il livello di finiture risulta buono così come lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio.

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 4.401 mq

### **Tipologia**

Residenza per anziani (RSA)

### **Data di acquisto**

16 febbraio 2007

### **Venditore**

UniCredito Immobiliare Uno (Fondo immobiliare chiuso gestito da Pioneer Investments Management SGR p.A.)

### **Prezzo di acquisto**

Euro 12.250.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 844.940 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,89% rispetto al prezzo di acquisto





## COMPLESSO IMMOBILIARE IN TORINO – VIA LAGRANGE, 35 E VIA DORIA, 7

### Localizzazione

Il complesso immobiliare è localizzato nella zona centrale della città di Torino tra Piazza Carlo Felice, dove è situata la Stazione Ferroviaria di Porta Nuova, e Piazza San Carlo, in un contesto urbano di ottimo livello; l'accessibilità alla zona risulta buona soprattutto con i mezzi pubblici. La recente pedonalizzazione della via Lagrange e della parallela Via Carlo Alberto, accentua il pregio commerciale dell'area.

### Descrizione

Il complesso è costituito da due immobili a pianta rettangolare, uno di sei piani fuori terra (Via Lagrange), l'altro di cinque piani fuori terra (Via Doria), con destinazione terziaria e commerciale a piano terreno e ad uso uffici ai piani superiori. Gli immobili condividono un'area cortilizia nella quale sono presenti complessivamente 8 box e 26 posti auto. Le condizioni di manutenzione e conservazione degli immobili complessivamente sono buone.

### Consistenza

Superficie Commerciale: Via Lagrange 2.993 mq; Via Doria 2.185 mq

### Tipologia

Direzionale, Commerciale

### Data di acquisto

16 febbraio 2007

### Venditore

TIKAL R.E. FUND (Fondo immobiliare chiuso gestito da SAI INVESTIMENTI SGR p.A.)

### Prezzo di acquisto

Euro 13.700.000 totale oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione così suddivisi:

- Euro 8.500.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione per l'immobile di via Lagrange
- Euro 5.200.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione per l'immobile di via Doria

### Canone complessivo

Euro 774.899 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75% e 100%)

- Euro 585.420 annuo per l'immobile di via Lagrange
- Euro 189.479 annuo per l'immobile di via Doria

### Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento per l'intero complesso immobiliare è pari al 5,65% rispetto al prezzo di acquisto



Torino - Via Lagrange



Torino - Via Lagrange



Torino - Via Doria

## **IMMOBILE IN PADOVA - VIA TOMMASEO 61 - HOTEL MANTEGNA**

### **Localizzazione**

Il complesso alberghiero è ubicato in prossimità della Fiera Campionaria di Padova nella zona est della città. L'immobile è circondato da un tessuto urbano in forte trasformazione (Tribunale, Caserma dei Carabinieri, Università, Uffici Direzionali).

### **Descrizione**

L'immobile a destinazione alberghiera denominato Hotel Mantegna, classificato 4 stelle, è realizzato su n. 13 piani e comprende 190 camere, oltre ad un piano interrato a destinazione locali di servizio ed autorimessa di pertinenza esclusiva dell'albergo.

### **Tipologia**

Alberghiera

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 14.250 mq

### **Data di acquisto**

7 maggio 2007

### **Venditore**

L.I.S.I. - Lavori Investimenti Sviluppi Immobiliari S.r.l.

### **Prezzo di acquisto**

Euro 29.600.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 1.301.209 oltre a componente variabile in funzione del fatturato

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo dell'investimento è pari al 4,39% rispetto al prezzo di acquisto esclusa la componente variabile sul fatturato.





## **IMMOBILE IN MILANO – VIA MINERBI, 1**

### **Localizzazione**

L'immobile, situato nel quadrante sud del territorio urbano, è ubicato in una zona periferica edificata intorno agli anni '70 a carattere prettamente residenziale e delimitata da due arterie principali di traffico che confluiscono nella circonvallazione esterna.

### **Descrizione**

L'edificio è costituito da un fabbricato indipendente che comprende un piano fuori terra ed un piano interrato, oltre ad un parcheggio riservato ai clienti. Il piano terra è utilizzato per l'esposizione e vendita della merce e come magazzino, mentre al locale interrato sono presenti i locali tecnici. Il contesto in cui si colloca l'edificio è prettamente residenziale.

### **Tipologia**

Supermercato

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 942 mq

### **Data di acquisto**

26 giugno 2007

### **Venditore**

INVEST REAL SECURITY (Fondo immobiliare chiuso gestito da BENI STABILI GESTIONI SGR p.A.)

### **Prezzo di acquisto**

Euro 2.178.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 154.214 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 7,08% rispetto al prezzo di acquisto



## IMMOBILE IN MILANO – VIA VARESINA, 92

### Localizzazione

L'immobile è ubicato in un'area a tessuto misto, caratterizzata da diverse tipologie edilizie costituitosi a partire dall'inizio del secolo scorso e con destinazione prevalente residenziale; la zona è servita principalmente dalla Via Varesina che permette il collegamento sia con il centro cittadino sia con il sistema autostradale.

### Descrizione

L'edificio è costituito da un fabbricato indipendente all'interno di un complesso residenziale più ampio e si sviluppa per un piano fuori terra ed uno interrato, rispettivamente utilizzati per l'esposizione e la vendita della merce e come magazzino e servizi.

### Tipologia

Supermercato

### Consistenza

Superficie Commerciale: 574 mq

### Data di acquisto

26 giugno 2007

### Venditore

INVEST REAL SECURITY (Fondo immobiliare chiuso gestito da BENI STABILI GESTIONI SGR p.A.)

### Prezzo di acquisto

Euro 937.750 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### Canone complessivo

Euro 59.313 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

### Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,33% rispetto al prezzo di acquisto



## IMMOBILE IN MILANO – VIA VAL DI SOLE, 12

### Localizzazione

L'immobile è ubicato in una zona periferica, con destinazione prevalente residenziale; è discretamente collegato con il centro e risulta inserito in un contesto nel quale si rilevano altri esercizi commerciali quali, bar, negozi e sportelli bancari.

### Descrizione

L'unità immobiliare è costituita da una porzione, sita al piano terreno, a destinazione commerciale, di un edificio residenziale realizzato negli anni '70. Complessivamente lo stato manutentivo dell'immobile è più che discreto.

### Tipologia

Supermercato

### Consistenza

Superficie Commerciale: 678 mq

### Data di acquisto

26 giugno 2007

### Venditore

INVEST REAL SECURITY (Fondo immobiliare chiuso gestito da BENI STABILI GESTIONI SGR p.A.)

### Prezzo di acquisto

Euro 1.512.500 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### Canone complessivo

Euro 94.901 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

### Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,27% rispetto al prezzo di acquisto



## **IMMOBILE IN TREZZO SULL'ADDA (MI) – VIA MAZZINI, 42**

### **Localizzazione**

L'immobile è ubicato nel comune di Trezzo sull'Adda, in zona periferica nelle immediate vicinanze dell'uscita A4 a circa 1km dal centro, in zona prevalentemente residenziale.

### **Descrizione**

L'unità immobiliare è costituita da una porzione di superficie commerciale, inserita in un edificio di tre piani fuori terra più uno interrato a destinazione terziaria e commerciale. Il piano terra occupa l'intera ala nord est destinata a supermercato ed aree accessorie, mentre al piano interrato, prevalentemente destinato ad autorimessa a servizio dell'intero edificio, vi sono collocati i vani tecnici. L'area esterna di completamento del compendio è attrezzata a parcheggio e destinata alla viabilità interna.

### **Tipologia**

Supermercato

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 1.575 mq

### **Data di acquisto**

26 giugno 2007

### **Venditore**

INVEST REAL SECURITY (Fondo immobiliare chiuso gestito da BENI STABILI GESTIONI SGR p.A.)

### **Prezzo di acquisto**

Euro 3.206.500 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 201.665 per l'intero anno (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,29% rispetto al prezzo di acquisto





## **IMMOBILE IN NEMBRO (BG) – VIA ROMA, 30**

### **Localizzazione**

L'immobile è localizzato in provincia di Bergamo nella zona pedemontana a nord est della città, lungo la strada statale che collega il paese di Nembro alla città di Bergamo.

### **Descrizione**

La porzione immobiliare di proprietà, con destinazione commerciale, è inserita al piano terra e piano interrato di un edificio a destinazione mista di tre piani fuori terra oltre l'interrato, ove il residenziale occupa i rimanenti piani in elevato. Un'area esterna ospita circa 50 posti auto, per complessivi 702 mq di superficie, ad uso esclusivo dell'unità commerciale. L'immobile nel complesso è di buona qualità edilizia.

### **Tipologia**

Supermercato

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 1.681 mq

### **Data di acquisto**

26 giugno 2007

### **Venditore**

INVEST REAL SECURITY (Fondo immobiliare chiuso gestito da BENI STABILI GESTIONI SGR p.A.)

### **Prezzo di acquisto**

Euro 3.614.875 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

L'immobile alla data della presente relazione risulta libero.



## **IMMOBILE IN MODENA – VIA ALLEGRI, 179**

### **Localizzazione**

L'immobile è ubicato in una zona semiperiferica della città, a sud ovest del centro cittadino, in prossimità della tangenziale sud. Il contesto urbano entro il quale si colloca è rappresentato da un'area quasi esclusivamente a destinazione residenziale e servizi di quartiere.

### **Descrizione**

L'unità immobiliare, a destinazione commerciale, è formato da un corpo indipendente di pianta rettangolare. Il fabbricato è inserito in un ambito condominiale realizzato nel 1998, articolato su un piano terra destinato all'esposizione, vendita ed aree accessorie ed un piano interrato, destinato a riserve e locali tecnici. L'area esterna del compendio è attrezzata a viabilità interna e parcheggio condominiale soggetto a pubblico passaggio.

### **Tipologia**

Supermercato

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 1.776 mq

### **Data di acquisto**

26 giugno 2007

### **Venditore**

INVEST REAL SECURITY (Fondo immobiliare chiuso gestito da BENI STABILI GESTIONI SGR p.A.)

### **Prezzo di acquisto**

Euro 3.675.375 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 249.116 per l'intero anno (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,78% rispetto al prezzo di acquisto



## **IMMOBILE IN MILANO – VIA CASCIA, 5**

### **Localizzazione**

L'immobile è ubicato a Milano, nella periferia Nord Est, in prossimità dell'imbocco delle Tangenziali. L'edificio è raggiungibile principalmente da Via Adriano e da Viale Palmanova ed è in prossimità della fermata "Crescenzago" della linea metropolitana 2.

Il contesto urbano è discreto, gli immobili intorno sono caratterizzati da una prevalenza di residenziale.

### **Descrizione**

L'immobile, di pianta rettangolare, è costituito da due piani fuori terra ad uso ufficio/centro elaborazione dati ed un piano interrato ad uso centro elaborazione dati, magazzini e locali tecnologici. Complessivamente lo stato manutentivo dell'immobile è discreto.

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 5.097

### **Tipologia**

Centro Elaborazione Dati

### **Data di acquisto**

5 ottobre 2007

### **Venditore**

IVG Italia Srl

### **Prezzo di acquisto**

Euro 9.800.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 672.889 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,87% rispetto al prezzo di acquisto





## **IMMOBILE IN CERNUSCO – VIA GOBETTI, 2/C**

### **Localizzazione**

L'immobile è ubicato in Cernusco sul Naviglio, comune nell'hinterland milanese. L'edificio è facilmente raggiungibile per mezzo della SS 11 Padana Superiore (che collega Milano a Bergamo), con la Tangenziale Est di Cernusco; è inoltre posto a poche centinaia di metri dalla fermata "Villa Fiorita" della linea metropolitana 2.

Il contesto urbano è abbastanza buono; gli immobili intorno sono caratterizzati da una prevalenza di uffici direzionali (cittadella dell'IT) e commerciali/artigianali.

### **Descrizione**

L'immobile, di pianta rettangolare, risulta costituito da cinque piani fuori terra ad uso uffici ed un piano interrato ad uso autorimessa, magazzini e locali tecnologici, oltre ad un'area esterna destinata a parcheggio. Il livello di finiture dell'edificio risulta buono così come lo stato di conservazione e manutenzione.

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 6.980 mq

### **Tipologia**

Direzionale, Uffici

### **Data di acquisto**

5 ottobre 2007

### **Venditore**

IVG Italia Srl

### **Prezzo di acquisto**

Euro 12.350.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 828.153 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,70% rispetto al prezzo di acquisto



## **IMMOBILE IN SESTO SAN GIOVANNI – VIA CARDUCCI, 125**

### **Localizzazione**

L'immobile è ubicato in Sesto San Giovanni, nella periferia nord di Milano. L'edificio è facilmente raggiungibile per mezzo delle vie urbane Fulvio Testi, Sarca e Monza, tre principali arterie ad alto scorrimento che collegano il centro di Milano con i Comuni a nord. A poche centinaia di metri sono presenti i collegamenti con la Tangenziale Nord di Milano e l'autostrada A4. La zona è ben servita anche dai mezzi pubblici, le fermate della linea metropolitana 1 "Sesto Rondò" e "Sesto Marelli" sono poste a poche centinaia di metri dall'edificio.

Il contesto urbano è buono, prevalentemente di "origine" industriale che si sta rapidamente riconvertendo in commerciale. Ne sono degli esempi i recenti centri commerciali e multiplex sorti nelle vicinanze dell'immobile.

### **Descrizione**

L'immobile presenta tre scale d'accesso ed è costituito da sei piani fuori terra ad uso uffici, un piano interrato ad uso autorimessa, magazzini e locali tecnologici, oltre ad un piano copertura che ospita locali tecnologici. E' inoltre presente un'area esterna, antistante l'edificio, destinata a zona verde ad uso pubblico. Nel complesso il livello qualitativo dell'immobile risulta buono.

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 10.698 mq

### **Tipologia**

Direzionale, Uffici

### **Data di acquisto**

5 ottobre 2007

### **Venditore**

Stodiek Italia Srl

### **Prezzo di acquisto**

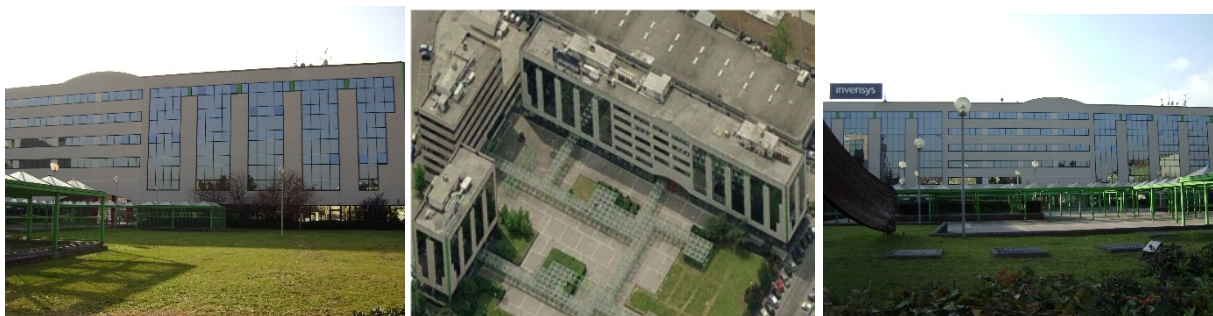
Euro 19.000.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 882.421 a regime (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 4,64% rispetto al prezzo di acquisto



## **IMMOBILE IN PESCARA - VIA CONTE DI RUVO, VIA ATTILIO MONTI, VIA DEI BASTIONI, E VIA CINCINNATO**

### **Localizzazione**

L'immobile è localizzato nel centro storico della città di Pescara. L'edificio è facilmente raggiungibile per mezzo dell'Asse Attrezzato; si tratta di una strada a scorrimento veloce che collega Pescara con le autostrade A14 e A25.

Il contesto urbano è ottimo; gli immobili intorno sono di notevole pregio dal punto di vista architettonico e costituiscono il nucleo edificato storico e antico della città. Nel quartiere sono ubicati importanti edifici terziari, pubblici e privati.

### **Descrizione**

L'edificio, delimitato da quattro fronti stradali (Via Conte di Ruvo - Via Monti - Via dei Bastioni - Via Cincinnato) è stato realizzato intorno alla metà degli anni '60. E' costituito da un fabbricato cielo terra di 8 piani fuori terra di cui il piano terreno destinato ad uso commerciale. All'interno è presente un'area cortilizia che ospita 50 posti auto. Le caratteristiche architettoniche sono di buon livello.

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 17.987 mq

### **Tipologia**

Direzionale, Commerciale

### **Data di acquisto**

22 ottobre 2007

### **Venditore**

Immobiliare Serena S.r.l.

### **Prezzo di acquisto**

Euro 26.075.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione, più un'eventuale integrazione di prezzo in caso di locazione degli spazi attualmente sfitti nei tre anni successivi alla data di acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 623.870 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 2,39% rispetto al prezzo di acquisto



## **IMMOBILE IN CANZO – VIA BRUSA, 20**

### **Localizzazione**

L'immobile è ubicato in prossimità del centro storico di Canzo (CO) in un'area costituita prevalentemente da fabbricati residenziali di tipo turistico.

La struttura dista circa 70 km da Milano e l'accessibilità dal capoluogo lombardo è garantita dalla S.S. 36 Milano-Lecco. E' inoltre possibile accedere alla residenza grazie al trasporto pubblico garantito dalle ferrovie Nord-Milano; la stazione ferroviaria Canzo-Asso dista circa 100m dalla struttura.

### **Descrizione**

L'immobile è costituito da due fabbricati adiacenti, ciascuno di quattro piani fuori terra, tra loro connessi da un corpo di collegamento; sono inoltre presenti un piano sottotetto ed un piano interrato destinato ad uso servizi, magazzini e locali tecnologici. L'immobile nel complesso è di buona qualità edilizia.

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 3.376 mq

### **Tipologia**

Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA)

### **Data di acquisto**

20 dicembre 2007

### **Venditore**

Investietico (Fondo immobiliare chiuso gestito da Aedes BPM Real Estate SGR p.A.)

### **Prezzo di acquisto**

Euro 7.960.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 605.313 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 7,60% rispetto al prezzo di acquisto





## **IMMOBILE IN MILANO – P.ZA MISSORI, 2**

### **Localizzazione**

L'immobile è situato nel cuore del centro storico di Milano. L'accessibilità è buona con mezzi privati ed ottima con i mezzi pubblici. Oltre a numerose linee di superficie, nei pressi dell'edificio sono localizzate le fermate di 2 linee della metropolitana.

### **Descrizione**

Porzione immobiliare facente parte di un intero immobile ad uso direzionale, commerciale e residenziale di 10 piani fuori terra oltre a due piani interrati. La porzione di proprietà comprende: una parte del 1° piano, interi 2° - 3° - 4° - 5° e 6° piano oltre a delle porzioni ai piani 1° e 2° interrato.

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 4.200 mq

### **Tipologia**

Direzionale, Uffici

### **Data di acquisto**

20 marzo 2009

### **Venditore**

U.G.F. Assicurazioni SpA

### **Prezzo di acquisto**

Euro 26.650.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 805.679 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 3,02% rispetto al prezzo di acquisto



## **IMMOBILE IN CORSICO (MI) – VIA CABOTO, 1/A**

### **Localizzazione**

L'immobile è localizzato alle porte della città di Milano, nel comune di Corsico, in un contesto urbano di buon livello a destinazione principalmente terziaria e residenziale. L'accessibilità alla zona risulta buona sia con mezzi pubblici che privati.

### **Descrizione**

Nel corso del 2016 l'edificio è stato completamente ristrutturato. La struttura, le superfici originali ed i posti auto esistenti sono rimasti immutati. Sono state sostituite le facciate, gli impianti ed è aumentata la possibilità di occupazione dell'edificio C tramite la realizzazione di una scala d'emergenza. La riqualificazione ha migliorato l'efficienza energetica, il complesso immobiliare è stato certificato Leed Gold, unico asset della zona.

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 12.892 mq

### **Tipologia**

Direzionale, Uffici

### **Data di acquisto**

8 aprile 2009

### **Venditore**

Fondo BNL Crescita (Fondo immobiliare chiuso gestito da BNP Paribas REIM Italy SGR p.A.)

### **Prezzo di acquisto**

Euro 23.000.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 440.000 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 1,91% rispetto al prezzo di acquisto



## **IMMOBILE IN TREVİ (PG) – S.S. FLAMINIA, km 147**

### **Localizzazione**

L'immobile è ubicato nella porzione Nord del territorio comunale di Trevi (PG), in prossimità del confine con il Comune di Foligno. Più precisamente si trova collocato in località Torre Matigge, lungo la Strada Statale n°3 "Flaminia" al Km 147, arteria di primaria importanza per il collegamento viario con le città di Perugia e Terni. Trevi dista circa 60 chilometri da Perugia e poco più di 50 chilometri da Terni. L'edificio, è inserito in un contesto a prevalente destinazione commerciale ed artigianale. In prossimità del centro commerciale sono presenti altri edifici che accolgono attività di vendita di media e grande distribuzione, tali da rendere molto più incisivo l'impatto di questa realtà commerciale sul territorio circostante.

### **Descrizione**

La Proprietà è costituita da una piastra commerciale articolata al piano terra di un centro commerciale che comprende anche un supermercato alimentare. Il fabbricato è circondato da un vasto piazzale ad uso parcheggio per complessivi 802 posti auto scoperti, integrati da altri 265 posti auto scoperti ricavati su una porzione del piano copertura.

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 5.693 mq

### **Tipologia**

Commerciale

### **Data di acquisto**

12 giugno 2009

### **Venditore**

Fondo BNL Crescita (Fondo immobiliare chiuso gestito da BNP Paribas REIM Italy SGR p.A.)

### **Prezzo di acquisto**

Euro 17.884.496 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 1.733.201 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%), riferito alle sublocazioni

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento, riferito alle sublocazioni, è pari al 9,69% rispetto al prezzo di acquisto





## **IMMOBILE IN MILANO – VIA MONTECUCCOLI, 20 e VIA NIZZOLI, 1/3**

### **Localizzazione**

L'immobile è ubicato in zona semi-centrale nel quadrante sud-ovest della città in un'area prevalentemente a destinazione residenziale con una discreta presenza di edifici terziari.

L'intorno urbano, offre una buona disponibilità di infrastrutture di servizio quali sportelli bancari, ufficio postale, alberghi, bar e ristoranti.

L'accessibilità alla proprietà è buona; l'asset risulta facilmente raggiungibile sia in automobile in quanto i vicini assi stradali di via Lorenteggio (distante circa 1 km) e della circonvallazione esterna (distante circa 2 km) permettono di collegarsi agevolmente al sistema di viabilità delle tangenziali, che attraverso i mezzi pubblici; le fermate della metropolitana MM1 Primaticcio e Bande Nere, distano rispettivamente circa 100 e 500 metri.

### **Descrizione**

La proprietà è stata edificata nella seconda metà degli anni '90 ed è costituita da tre corpi di fabbrica costruiti intorno ad un giardino.

Il corpo centrale, basso e a forma rettangolare, è composto da un unico piano fuori terra ed ospita principalmente, la reception ed altre strutture di servizio quali mensa, palestra, banca.

Sulla copertura sono stati ricavati circa 83 posti auto scoperti.

I due corpi laterali a forma di "L" sono composti da tre piani fuori terra a destinazione uffici ognuno diviso verticalmente in tre unità con accessi indipendenti.

Completano la proprietà due piani interrati destinati principalmente a parcheggio coperto (per un totale di 208 posti auto) e locali ad uso archivi.

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 23.470 mq

### **Tipologia**

Direzionale, Uffici

### **Data di acquisto**

26 luglio 2010

### **Venditore**

Montecuccoli Properties Srl

### **Prezzo di acquisto**

Euro 45.500.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 2.599.693 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 5,71% rispetto al prezzo di acquisto



## **IMMOBILE IN PARMA – S.P. TRAVERSETOLO, SNC**

### **Localizzazione**

La proprietà in oggetto è ubicata a Parma lungo la SP513 a circa tre km dal centro cittadino. Il tessuto urbano circostante si configura come area in via di sviluppo a destinazione prevalentemente residenziale. La zona è interessata da un grosso progetto di sviluppo denominato “scheda Norma A4” che prevede la costruzione di circa 700 alloggi. Il comparto sarà composto da mini quartieri residenziali, completamente immersi nel verde e collegati con una nuova rete di strade e piste ciclo-pedonali. L’accessibilità veicolare della zona risulta ottima: la SP513, Strada Traversetolo permette i collegamenti tra Parma città e la provincia sud.

### **Descrizione**

La Proprietà si articola su due livelli: uno interrato destinato a parcheggio ed uno fuori terra, all’interno del quale si trova la Galleria commerciale costituita da 28 esercizi commerciali una *food court* (costituita da 4 unità) oltre ad un bancomat esterno. All’interno del Centro Commerciale, è anche presente un supermercato.

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 7.016 mq

### **Tipologia**

Commerciale

### **Data di acquisto**

26 luglio 2011

### **Venditore**

Eurosia Srl

### **Prezzo di acquisto**

Euro 28.038.578 oltre ad imposte ed oneri connessi all’acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 2.039.755 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%), riferito alle sublocazioni

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell’investimento, riferito alle sublocazioni, è pari al 7,27% rispetto al prezzo di acquisto



**RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO MEDIOLANUM REAL ESTATE AL 30 GIUGNO 2017**
**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2017		Situazione al 31/12/2016	
	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>12.204.092</b>	<b>3,917%</b>	<b>14.245.305</b>	<b>4,525%</b>
A1. Partecipazioni di controllo	415.504	0,133%	415.504	0,132%
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.	11.788.588	3,784%	13.829.801	4,393%
<b>Strumenti finanziari quotati</b>	<b>2.184.000</b>	<b>0,701%</b>	<b>2.480.000</b>	<b>0,788%</b>
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.	2.184.000	0,701%	2.480.000	0,788%
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>289.880.000</b>	<b>93,057%</b>	<b>291.440.000</b>	<b>92,569%</b>
B1. Immobili dati in locazione	289.880.000	93,057%	291.440.000	92,569%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operaz.di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>6.718.918</b>	<b>2,157%</b>	<b>5.931.960</b>	<b>1,884%</b>
F1. Liquidità disponibile	6.718.918	2,157%	5.931.960	1,884%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>521.204</b>	<b>0,168%</b>	<b>737.159</b>	<b>0,234%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	113.537	0,036%	101.576	0,032%
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	407.667	0,132%	635.583	0,202%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>311.508.214</b>	<b>100,00%</b>	<b>314.834.424</b>	<b>100,00%</b>

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Situazione al 30/06/2017</b>	<b>Situazione al 31/12/2016</b>
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		
H1. Finanziamenti ipotecari		
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>-1.768.593</b>	<b>-2.946.373</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	38.774	-35.965
M2. Debiti di imposta	-105.012	-22.349
M3. Ratei e risconti passivi	-73.014	-36.131
M4. Cauzioni Ricevute	-524.675	-515.163
M5. Altre	-1.104.666	-2.336.765
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>-1.768.593</b>	<b>-2.946.373</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "A"</b>	<b>47.781.424</b>	<b>47.966.234</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "B"</b>	<b>261.958.197</b>	<b>263.921.817</b>
<b>Numero delle quote in circolazione quote Classe "A"</b>	<b>8.119.473,00</b>	<b>8.200.226,00</b>
<b>Numero delle quote in circolazione quote Classe "B"</b>	<b>66.991.932,00</b>	<b>66.870.417,00</b>
<b>Valore unitario delle quote Classe "A"</b>	<b>5,885</b>	<b>5,849</b>
<b>Valore unitario delle quote Classe "B" di godimento regolare</b>	<b>3,910</b>	<b>3,947</b>
<b>Rimborsi o proventi distribuiti per quota</b>	<b>0,0600</b>	<b>0,1392</b>

L'importo indicato come "rimborsi o proventi distribuiti per quota" si riferisce alla somma degli importi unitari deliberati nel periodo in esame con riferimento alle quote di Classe "B".

**SEZIONE REDDITUALE**

	Relazione I semestre 2017	Relazione II semestre 2016	Relazione anno 2016
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>			
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>			
A1. PARTECIPAZIONI			
A1.1 dividendi e altri proventi	112.125		126.706
A1.2 utili/perdite da realizzazioni			
A1.3 plus/minusvalenze			
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI			
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	897.890	351.820	1.131.900
A2.2 utili/perdite da realizzazioni			
A2.3 plus/minusvalenze	-1.934.966	-48.865	-1.446.784
<b>Strumenti finanziari quotati</b>			
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI			
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi			60.000
A3.2 utili/perdite da realizzazioni			
A3.3 plus/minusvalenze	-296.000	10.000	-771.000
<b>Strumenti finanziari derivati</b>			
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI			
A4.1 di copertura			
A4.2 non di copertura			
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>	<b>-1.220.951</b>	<b>312.955</b>	<b>-899.178</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>			
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	9.864.174	9.804.038	19.428.136
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZAZIONI			
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-1.686.060	-345.375	-1.980.123
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILIARI	-1.790.128	-1.842.846	-3.206.774
B5. AMMORTAMENTI			
B6. IMPOSTA MUNICIPALE UNICA	-1.084.630	-1.079.743	-2.172.863
<b>Risultato gestione beni immobili</b>	<b>5.303.356</b>	<b>6.536.074</b>	<b>12.068.376</b>
<b>C. CREDITI</b>			
C1. interessi attivi e proventi assimilati			
C2. incrementi/decrementi di valore			
<b>Risultato gestione crediti</b>			
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>			
D1. interessi attivi e proventi assimilati			
<b>E. ALTRI BENI</b>			
E1. Proventi			
E2. Utile/Perdita da realizzazioni			
E3. Plusvalenze/minusvalenze			
<b>Risultato gestione investimenti</b>	<b>4.082.405</b>	<b>6.849.029</b>	<b>11.169.198</b>

	Relazione I semestre 2017	Relazione II semestre 2016	Relazione anno 2016
<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>			
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA			
F1.1 Risultati realizzati			
F1.2 Risultati non realizzati			
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA			
F2.1 Risultati realizzati			
F2.2 Risultati non realizzati			
F3. LIQUIDITA'			
F3.1 Risultati realizzati			
F3.2 Risultati non realizzati			
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>			
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE			
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI			
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>	<b>4.082.405</b>	<b>6.849.029</b>	<b>11.169.198</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>			
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			
H1.1 su finanziamenti ipotecari			
H1.2 su altri finanziamenti			
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-269	-1.520	-2.298
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>	<b>4.082.136</b>	<b>6.847.509</b>	<b>11.166.900</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>			
I1. Provigione di gestione SGR			
Parte relativa alle quote di Classe "A"	-354.350	-362.829	-722.018
Parte relativa alle quote di Classe "B"	-1.942.697	-1.996.371	-3.985.086
I2. Commissioni depositario	-47.887	-49.018	-97.712
I3. Oneri per esperti indipendenti	-21.550	-15.085	-36.635
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-17.241	-7.670	-15.340
I5. Altri oneri di gestione	-15.631	-15.848	-31.532
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>			
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide			
L2. Altri ricavi	280.370	48.541	62.833
L3. Altri oneri	-99.360	-97.439	-162.062
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>	<b>1.863.790</b>	<b>4.351.790</b>	<b>6.179.348</b>
<b>M. IMPOSTE</b>			
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio			
M2. Risparmio di imposta			
M3. Altre imposte			
<b>Utile/Perdita dell'esercizio</b>	<b>1.863.790</b>	<b>4.351.790</b>	<b>6.179.348</b>
<b>Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "A"</b>	<b>287.514</b>	<b>669.275</b>	<b>950.341</b>
<b>Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "B"</b>	<b>1.576.276</b>	<b>3.682.515</b>	<b>5.229.007</b>

La presente relazione si compone di numero 38 pagine numerate dalla numero 1 alla numero 38.

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



## RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE

### **Ai partecipanti al Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso "FIA IMMOBILIARE MEDIOLANUM REAL ESTATE"**

#### **Relazione sulla relazione di gestione semestrale**

Abbiamo svolto la revisione contabile della relazione di gestione semestrale del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso "FIA Immobiliare Mediolanum Real Estate" (il "Fondo"), costituita dalla situazione patrimoniale al 30 giugno 2017, dalla sezione reddituale per il periodo chiuso a tale data redatta in forma abbreviata al fine di procedere alla distribuzione dei proventi da parte del Fondo come deliberato dal competente organo amministrativo di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A..

#### *Responsabilità degli Amministratori per la relazione di gestione semestrale*

Gli Amministratori di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. (la "Società di Gestione del Fondo"), sono responsabili per la redazione della relazione di gestione semestrale in conformità al Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 che ne disciplina i criteri di redazione (il "Provvedimento").

#### *Responsabilità della società di revisione*

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sulla relazione di gestione semestrale del Fondo sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che la relazione di gestione semestrale del Fondo non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nella relazione di gestione semestrale del Fondo. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nella relazione di gestione semestrale del Fondo dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione della relazione di gestione semestrale del Fondo in conformità al Provvedimento al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società di Gestione del Fondo. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei criteri e delle modalità di valutazione adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, nonché la valutazione della presentazione della relazione di gestione semestrale del Fondo nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### *Giudizio*

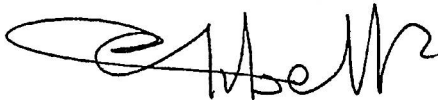
A nostro giudizio, la relazione di gestione semestrale del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso "FIA Immobiliare Mediolanum Real Estate" per il periodo chiuso al 30 giugno 2017, è stata redatta in tutti gli aspetti significativi, in conformità al Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 che ne disciplina i criteri di redazione.



*Richiamo d'informativa*

Senza modificare il nostro giudizio, si richiama l'attenzione su quanto illustrato nella relazione degli Amministratori in merito alla distribuzione di proventi, computati secondo la metodologia prevista dal regolamento del Fondo. In particolare si evidenzia che, essendo il risultato del periodo di competenza delle quote a distribuzione dei proventi (quote di classe B) inferiore al provento di cui è stata deliberata la distribuzione, quest'ultimo rappresenta un rimborso parziale del valore della quota.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



**Paolo Gibello Ribatto**  
Socio

Milano, 28 luglio 2017