



Rendiconto semestrale
del Fondo immobiliare
Mediolanum Real Estate
al 30 giugno 2010

Il presente Rendiconto si compone di numero 39 pagine numerate dalla numero 1 alla numero 39.

MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR p.A.
F.to Walter Ottolenghi

FONDO IMMOBILIARE MEDIOLANUM REAL ESTATE RENDICONTO AL 30 GIUGNO 2010

Il rendiconto semestrale del Fondo viene redatto in occasione della distribuzione semestrale del provento e in forma abbreviata, conformemente a quanto stabilito dal Provvedimento Banca d'Italia del 14 aprile 2005. 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 2009, e, per la sezione reddituale, vengono riportati i dati relativi al semestre in esame, il secondo semestre 2009 e l'anno 2009.

Si precisa inoltre che, in conformità a quanto stabilito dal Provvedimento di riferimento, il rendiconto annuale del Fondo, inteso quale documento riferito ad un periodo complessivo di dodici mesi, viene redatto con riferimento al 31 dicembre di ogni anno.

Il rendiconto è redatto in unità di euro.

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

IL FONDO IN SINTESI

Il Fondo comune di investimento immobiliare chiuso Mediolanum Real Estate, 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.

La Banca depositaria è State Street Bank S.p.A..

Il Valore Complessivo Netto del Fondo al 30 giugno 2010 è pari ad euro 340.253.366 con un incremento dall'avvio dell'operatività, del 12,22% (2,67% su base annua), ripartito nelle due classi di quote, nel dettaglio: euro 63.594.007 Classe "A", euro 276.659.359 Classe "B".

L'utile conseguito nel semestre ammonta ad euro 4.762.699.

L'ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

Nel periodo in esame, a seguito della delibera del Consiglio di Amministrazione del 3 febbraio 2010, si è provveduto alla distribuzione dei proventi ai sottoscrittori delle quote di Classe "B" per euro 4.801.567,90. Inoltre, a seguito del richiamo degli impegni sottoscritti nel periodo di offerta 1 ottobre – 31 dicembre 2009, sono state emesse n. 1.568.800 quote di Classe "A" per un controvalore di euro 8.741.353,60 e n. 10.663.614 quote di Classe "B" per un controvalore di euro 50.726.811,79. Contemporaneamente si è provveduto al rimborso anticipato di n. 425.990 quote di Classe "A" per un controvalore di euro 2.358.280,64 e di n. 1.347.661 quote di Classe "B" per un controvalore di euro 6.410.823,37.

Dopo tali operazioni il patrimonio del Fondo ha raggiunto il valore di euro 62.703.850 di pertinenza delle quote di Classe "A" e di euro 272.786.818 di pertinenza delle quote di Classe "B". Per chiarezza d'informazione si precisa che gli importi delle nuove emissioni sono comprensive della quota parte della sottoscrizione effettuata dalla Società di Gestione per euro 991.991.

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

- (1) al netto della distribuzione di euro 0,176 del 15/2/07
 (2) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 23/08/07
 (3) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 14/02/08
 (4) al netto delle distribuzioni di euro 0,084 del 21/08/2008
 (5) al netto delle distribuzioni di euro 0,100 del 19/02/2009
 (6) al netto delle distribuzioni di euro 0,100 del 20/08/2009
 (7) al netto delle distribuzioni di euro 0,100 del 18/02/2010

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.

In ottemperanza a quanto previsto all'art. 30 punto 7) del regolamento del Fondo, al fine di mantenere allineati i diritti patrimoniali dei sottoscrittori delle nuove quote con i diritti dei sottoscrittori delle precedenti emissioni, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato che le quote di Classe "B" emesse nel periodo di riferimento del presente rendiconto, abbiano godimento *pro rata temporis* a partire dalla data di effettivo versamento dei corrispettivi sottoscritti. Pertanto, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di distribuire un ammontare pro quota di euro 0,100 per n. 46.668.018 quote di classe "B", ed un provento *pro rata temporis* di euro 0,0696 pro quota per n. 10.663.614 quote di Classe "B" emesse nel semestre, che determina la distribuzione di un ammontare complessivo di euro 5.408.989,33. La distribuzione verrà effettuata con stacco cedola in data 16 agosto 2010 e con valuta 19 agosto 2010 tramite Monte Titoli S.p.A..

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

Descrizione	Rendiconto al 30/06/2010
Utile del periodo	4.762.699,01
Plusvalenze non realizzate su beni	-429.754,50
Minusvalenze non realizzate su beni	396.627,50
Plusvalenze non realizzate su OICVM	-101.741,72
Minusvalenze non realizzate su OICVM	1.808.982,37
Totale proventi del Fondo nel semestre	6.436.812,66
Proventi distribuibili da esercizi precedenti	291.933,29
Totale proventi distribuibili	6.728.745,95
Totale proventi distribuiti alle quote di Classe "B"	4.666.801,80
Totale proventi distribuiti alle quote di Classe "B" pro rata temporis	742.187,534
Totale proventi accumulati alle quote di Classe "A"	1.317.808,82
Totale proventi distribuibili negli esercizi successivi	1.947,796

I CRITERI DI VALUTAZIONE

I principi contabili utilizzati dalla Società di Gestione nella predisposizione del Rendiconto del Fondo sono conformi ai criteri di valutazione fissati dalla Banca d'Italia, con particolare riferimento ai principi generali di prudenza e sostanziale costanza nel tempo dei criteri utilizzati. Tali principi sono di seguito descritti:

Strumenti finanziari non quotati

Le parti di OICR sono iscritte al prezzo di acquisto e valorizzati in base al valore di quota desunto dall'ultimo Rendiconto approvato 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. Attualmente tale tipologia non è presente nel patrimonio del Fondo.

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 loro costo di acquisto, incrementato degli oneri e dei costi di diretta imputazione. Le relazioni di stima, effettuate da esperti indipendenti, come previsto dalla normativa della Banca d'Italia, vengono aggiornate semestralmente sulla base dei criteri valutativi generalmente accettati per le valutazioni 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 di contenuto specialistico tipicamente utilizzati nel settore. Il Consiglio di Amministrazione valuta tutti i cespiti secondo la valutazione espressa dagli Esperti Indipendenti e secondo il proprio prudente apprezzamento.

Le eventuali plusvalenze/minusvalenze derivanti da tali valutazioni sono iscritte nella Sezione reddituale per competenza.

Altre attività

- Le operazioni di pronti contro termine, sono contabilizzate alla data della loro esecuzione, anche se non ancora regolate; gli utili/perdite derivanti da P/T vengono rateizzati in base alla durata del contratto.
- I ratei ed i risconti sono contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.

Altre passività

- Gli oneri di gestione di pertinenza del Fondo, le commissioni alla Banca depositaria e le provvigioni di spettanza della Società gerente per l'attività di gestione del Fondo, oltre alle imposte ed agli altri costi di diretta pertinenza del Fondo, vengono registrati secondo i principi della competenza temporale e dell'inerenza dell'attività del Fondo.

Regime fiscale

L'articolo 82, commi da 17 a 22, del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 come modificato dall'emendamento Governativo, ha innalzato dal 12,5% al 20% la ritenuta prevista dall'articolo 7 del Decreto Legge 25 settembre 2001, n. 351, applicata ai redditi derivanti dalla partecipazione ai fondi di investimento immobiliare chiusi di cui all'art. 37 del TUF. In particolare, la maggiore aliquota del 20% si applica sull'intero ammontare dei proventi percepiti in costanza di partecipazione al fondo, mentre sui proventi derivanti dal riscatto, o dalla liquidazione delle quote, la maggiorazione di aliquota è limitata all'incremento di valore della quota all'atto del disinvestimento rispetto al valore risultante dall'ultimo rendiconto periodico redatto, ai sensi dell'art. 6 del TUF, prima dell'entrata in vigore del decreto, restando in ogni caso assoggettata alla ritenuta del 12,5% la differenza positiva tra il valore risultante dal citato ultimo rendiconto periodico e il costo di sottoscrizione o acquisto.

L'articolo 32 del Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78 (pubblicato sul supplemento ordinario della Gazzetta Ufficiale n. 125 del 31 maggio 2010 - serie generale) ha introdotto alcune modifiche al regime fiscale dei fondi immobiliari. Tali modifiche troveranno piena espressione e completamento nelle disposizioni attuative che dovranno essere emesse dal Ministro dell'Economia e delle Finanze entro 30 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del Decreto.

Pertanto, l'ambito e le modalità di applicazione del nuovo regime fiscale dei fondi immobiliari potranno essere determinati soltanto dopo l'emanazione della legge di conversione e dei previsti regolamenti attuativi.

IL MERCATO

LA CONGIUNTURA MACROECONOMICA

La ripresa dell'economia mondiale è proseguita nei primi sei mesi del 2010. I ritmi di crescita sono stati elevati nelle economie emergenti, sostenuti negli Stati Uniti e in Giappone, ma ancora modesti in Europa. Il commercio internazionale ha recuperato gran parte del terreno perduto rispetto al 2008. Nei paesi avanzati gli ampi margini di capacità produttiva inutilizzata hanno contenuto le pressioni inflazionistiche. Le più aggiornate proiezioni degli organismi internazionali scontano un rallentamento della crescita nei prossimi mesi. L'evoluzione dell'economia mondiale è infatti ancora in parte dipendente dalle politiche espansive anticrisi ed è frenata dalle sfavorevoli condizioni del mercato del lavoro e da ricorrenti tensioni finanziarie. Le prospettive sono migliori nelle economie in cui la domanda interna per consumi e investimenti appare più robusta.

Nell'area dell'euro, il PIL è cresciuto solo dello 0,2 per cento nel primo trimestre del 2010 rispetto al precedente, dopo il modesto 0,1 dello scorcio finale del 2009. L'attività economica è stata fortemente sostenuta dal riaccumulo di scorte. Al netto di questa componente la domanda interna ha fatto segnare una nuova flessione; i consumi privati hanno ristagnato. Il deciso rialzo delle importazioni ha più che compensato la crescita delle esportazioni. Secondo gli indicatori congiunturali l'attività si sarebbe notevolmente rafforzata nel secondo trimestre, traendo sostegno principalmente dalla domanda estera.

Nell'area euro l'inflazione al consumo sui dodici mesi è salita di circa mezzo punto percentuale nei primi mesi dell'anno, sospinta dall'accelerazione dei prezzi dei beni energetici. In giugno si è portata all'1,4 per

cento. In assenza di pressioni dal lato della domanda il ritmo di crescita sui dodici mesi dell'indice al netto delle componenti più volatili (beni alimentari ed energetici) si è mantenuto, dall'inizio del 2010, poco sotto l'1 per cento. Sempre in giugno, le aspettative d'inflazione per il 2010 degli operatori professionali, lievemente riviste al rialzo dal dato di aprile, si sono attestate all'1,4 per cento.

Nel secondo trimestre del 2010 le preoccupazioni sulla sostenibilità del debito pubblico di alcuni paesi dell'area si sono riflesse in forti turbolenze nei mercati finanziari. Le quotazioni azionarie sono scese; i premi per il rischio sulle obbligazioni societarie sono saliti; si sono ridotti i rendimenti delle obbligazioni pubbliche emesse dai paesi ritenuti meno rischiosi. In risposta a queste tensioni è stato varato dall'Unione europea un imponente meccanismo di sostegno finanziario, cui l'FMI potrà apportare risorse aggiuntive, e che potrà essere attivato per gestire situazioni di crisi; inoltre, molti paesi hanno adottato o annunciato misure di risanamento dei conti pubblici.

Il PIL italiano è cresciuto dello 0,4 per cento nel primo trimestre del 2010. Le esportazioni hanno dato il contributo maggiore, mentre la domanda interna è rimasta debole: l'accumulazione in macchinari e attrezzature è risultata modesta, gli investimenti in costruzioni e i consumi delle famiglie hanno ristagnato. Secondo gli indicatori congiunturali la crescita nel secondo trimestre sarebbe proseguita, ancora trainata dalle esportazioni.

Gli investimenti sono frenati da incertezze sulle future condizioni della domanda e dagli ancora ampi margini di capacità produttiva inutilizzata. Il recupero dell'attività industriale comunque prosegue: la produzione è cresciuta dell'1,7 per cento nel primo trimestre e sarebbe ancora aumentata del 2 per cento nel secondo; il portafoglio ordini, specie esteri, si è irrobustito; la competitività di prezzo è migliorata. La produttività manifatturiera è salita nel primo trimestre rispetto a un anno prima, anche per la riduzione delle ore lavorate. Nei dodici mesi terminanti in marzo la redditività delle imprese è aumentata, dopo due anni di calo pressoché continuo. I livelli produttivi nell'industria rimangono peraltro inferiori di quasi 20 punti percentuali rispetto al picco del 2008.

La ripresa dell'attività economica non è stata sufficiente a invertire la dinamica dell'occupazione, che nel primo trimestre ha tuttavia smesso di ridursi; secondo dati provvisori, nel secondo trimestre non sarebbe significativamente migliorata. Il tasso di disoccupazione, al netto dei fattori stagionali, è all'8,7 per cento, le ore di cassa integrazione sono lievemente diminuite.

Sempre in Italia l'inflazione sui dodici mesi, dopo un rialzo all'inizio del 2010 indotto dalla componente energetica, si è stabilizzata intorno all'1,5 per cento, anche nella definizione al netto delle componenti più volatili e viene contenuta dalla perdurante debolezza dei consumi delle famiglie. Dall'inizio dell'anno la crescita tendenziale dei prezzi dei beni non alimentari e non energetici si è mantenuta poco sotto l'1 per cento, mentre quella dei servizi è rimasta su livelli storicamente molto bassi. Sulla base dell'indice armonizzato tra i paesi dell'area dell'euro, il differenziale di inflazione dell'Italia nei confronti della media dell'area si è annullato a partire da marzo, mentre nello scorso biennio era risultato pressoché sempre positivo.

Quest'anno e nel 2011 la ripresa in Italia sarebbe sostenuta dalla domanda estera, come in analoghe fasi cicliche del passato. L'andamento del commercio mondiale, che gli organismi internazionali prevedono in crescita più sostenuta rispetto a quello ipotizzato nello scenario presentato nel Bollettino economico della Banca d'Italia dello scorso gennaio, sospingerebbe la crescita dell'economia italiana nel biennio 2010-11 all'1 per cento in entrambi gli anni. Nella seconda parte del 2010 l'esaurirsi delle misure di stimolo fiscale e nel 2011 gli effetti restrittivi del piano di risanamento dei conti pubblici disposto dal Governo determinerebbero un rallentamento dell'attività produttiva rispetto al primo semestre di quest'anno. Spinta dal deprezzamento dell'euro, l'inflazione - misurata con l'indice armonizzato dei prezzi al consumo - risalirebbe all'1,5 per cento nella media di quest'anno e si porterebbe all'1,9 nel 2011; al netto delle componenti energetiche e alimentari l'aumento dell'indice rimarrebbe attorno a circa l'1,5 per cento nella media del 2010-11. Il marcato miglioramento ciclico della produttività del lavoro si tradurrebbe in un notevole raffreddamento della dinamica del costo del lavoro per unità di prodotto (CLUP) del settore privato e in un deciso calo della componente interna dell'inflazione, che si manterrebbe inferiore all'1 per cento quest'anno e al 2 nella media del 2011.

I margini di incertezza sulla ripresa internazionale permangono ampi, in entrambe le direzioni: le economie emergenti potrebbero ulteriormente accelerare, ma un loro surriscaldamento innescherebbe politiche restrittive; nelle economie avanzate (ivi compresa l'Italia) sarà cruciale la solidità delle

componenti interne della domanda una volta che si saranno esaurite le misure di stimolo introdotte dai governi all'inizio della crisi.

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

La domanda di immobili si sta tendenzialmente stabilizzando solamente per il settore delle abitazioni, mentre la richiesta di spazi per le attività di impresa è tuttora fortemente depressa, complice la lentezza della ripresa economica e la perdurante incertezza sulla evoluzione della congiuntura che si ripercuote su un peggioramento generalizzato del clima di fiducia. L'impatto sulle quantità che rimangono sul mercato è piuttosto evidente, con una crescita diffusa dell'offerta.

Le transazioni sono cresciute rispetto all'inizio dell'anno scorso solo in corrispondenza delle abitazioni (+4,2%), ma ci si trova ad un livello del 30% inferiore a quello del 2007. Per gli immobili non residenziali si registrano ancora diminuzioni nei volumi scambiati, sebbene contenuti (intorno ad un punto percentuale), attutendo il ritmo di caduta che per tutto il 2009 è stato a doppia cifra.

Il mercato resta comunque sostanzialmente ingessato, connotato da tempi di vendita che si sono stabilizzati poco al di sopra dei 6 mesi per le abitazioni ma che sfiorano i 7 per i negozi ed anche i 7 e mezzo per il settore direzionale, evidentemente quello più in difficoltà.

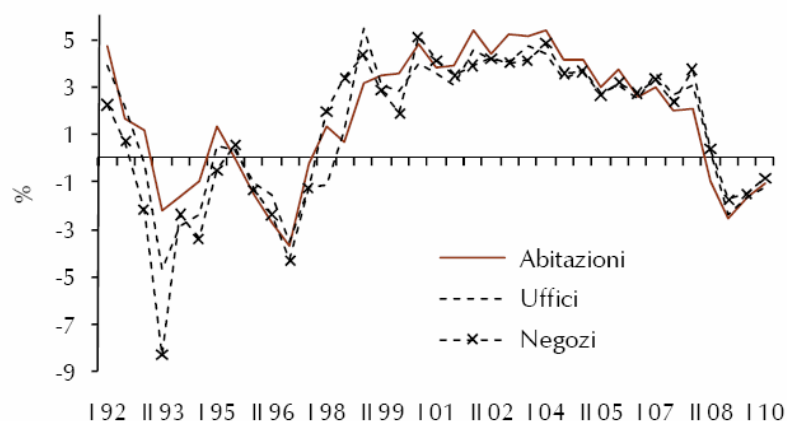
Una indicazione parzialmente positiva può essere intravista nel fatto che gli sconti applicati sui prezzi di compravendita abbiano smesso di aumentare, avendo raggiunto comunque livelli record oltre i quali evidentemente l'offerta decide di ritirare il bene dal mercato in attesa di tempi migliori. La tendenza alla crescita degli sconti è riscontrabile quasi esclusivamente nelle periferie urbane, a sottolineare una accentuazione della polarizzazione dei mercati.

Il mercato della locazione si trova in una situazione di stallo, connotato da canoni in riduzione e tempi di locazione in progressivo aumento e non riesce ad avvantaggiarsi della congiuntura negativa attraversata dal mercato della compravendita.

Continua, poi, la propensione all'acquisto degli immobili residenziali attraverso l'utilizzo del capitale proprio. Il basso costo del denaro non riesce a sopperire alle difficoltà incontrate dalle famiglie nel ricorrere al prestito bancario, incentivando l'acquisto per necessità di prima casa (la cui quota è cresciuta) e deprimendo quello per investimento, basandosi solo su risorse proprie (con un mercato dei mutui che vede progressivamente diminuire le erogazioni).

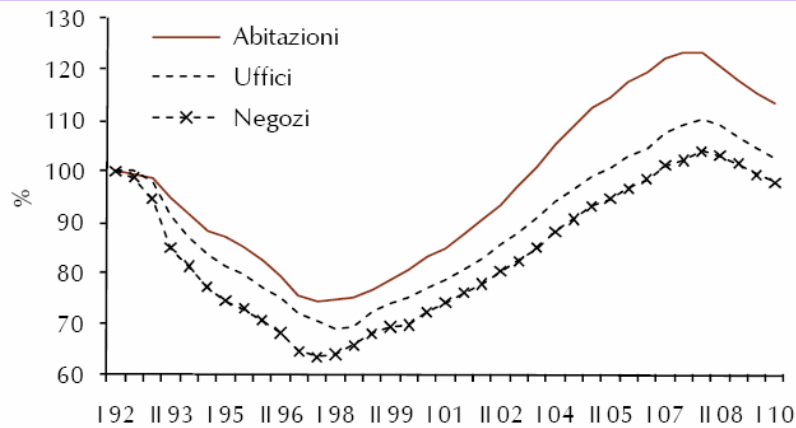
Dall'inizio della fase negativa del mercato, le grandi città italiane hanno mediamente perso circa il 5% in sede nominale sui prezzi e circa il 7% sui canoni. I valori reali sono tornati ai livelli di circa 5 anni fa. Tuttavia, la riduzione dei prezzi in Italia è stata molto più ridotta che all'estero, ma in alcuni mercati si sono evidenziate crescite anche marcate rispetto all'anno passato, mentre il nostro è ancora in territorio negativo.

Media 13 grandi città – Variazioni % semestrali dei prezzi degli immobili



Fonte: Nomisma.

Media 13 grandi città – Prezzi reali degli immobili
(numeri indice, 1992 = 100)



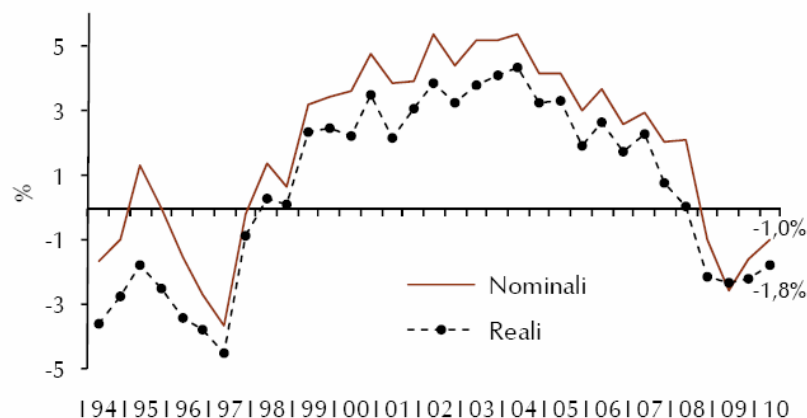
Fonte: Nomisma.

Vediamo ora nel dettaglio i singoli segmenti:

Residenziale: La domanda di abitazioni nelle maggiori città italiane si sta gradualmente stabilizzando, ma è comunque su livelli piuttosto deboli, così come si sta progressivamente stabilizzando la quantità di scambi effettuati nel corso del 1° semestre del 2010. Dalla combinazione di una domanda ancora sostanzialmente fiacca ed una quota di contratti ben lontana dall'effervescenza di tre anni fa consegue il perdurare di uno stock offerto tuttora massiccio che non sembra venire facilmente riassorbito. Una intonazione ancora alquanto negativa che si traduce in una tendenziale pressione riflessiva sui prezzi di compravendita.

La riduzione dei prezzi si attesta su base semestrale all' 1%, che si porta ad una flessione del 2,6% su base annua.

Abitazioni – Media 13 grandi città – Variazioni % semestrali dei prezzi nominali e reali

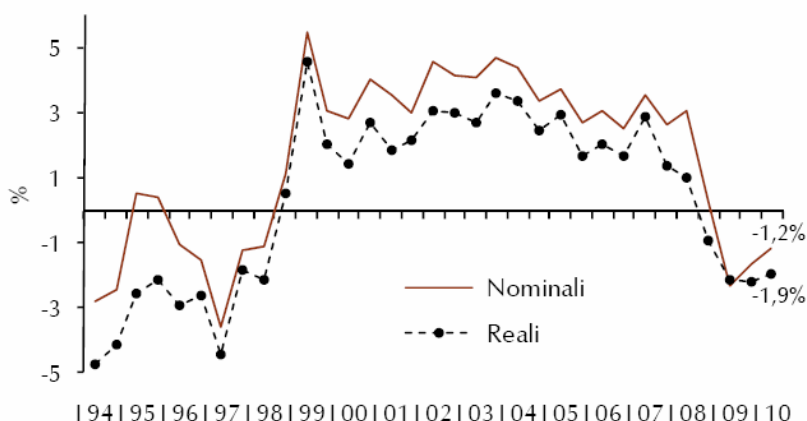


Fonte: Nomisma.

Uffici: Più nettamente improntata alla negatività di quanto visto a proposito delle abitazioni la situazione del mercato direzionale, con domanda e numero di contratti, sia che si tratti di compravendita che di locazione, ancora in marcata riduzione a fronte di una quantità di stock offerto che non viene assorbito. Il ritardo nell'intraprendere la via della ripresa sul fronte economico complessivo frena la domanda di nuovi spazi per lo svolgimento delle attività economiche.

Anche il segmento degli uffici vede un ripiegamento sui valori di compravendita e locazione rispetto alla fine del 2009, testimoniando che non si è ancora esaurita la spinta deflativa che ha investito il mercato negli ultimi 18/24 mesi. I prezzi quindi calano dell'1,2% su base semestrale, mentre i canoni si flettono di più e in misura del 2,2%

**Uffici – Media 13 grandi città – Variazioni % semestrali
dei prezzi nominali e reali**

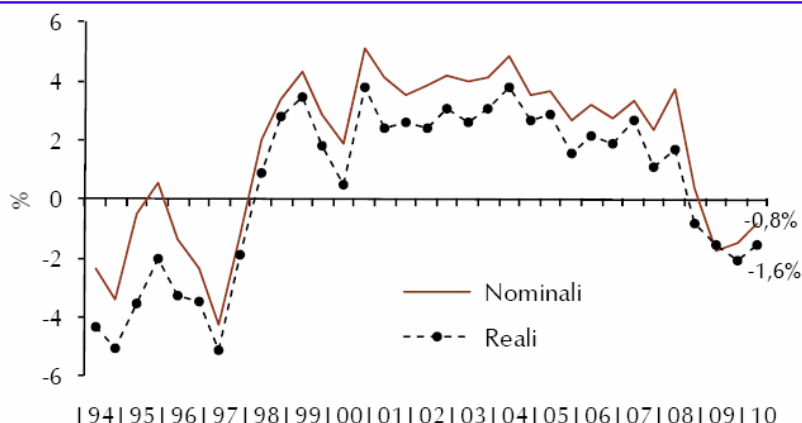


Fonte: Nomisma.

Commerciale: Per quanto concerne il settore commerciale, si ripetono molte considerazioni formulate già a proposito del mercato degli uffici. In riduzione, quindi, i volumi scambiati e aumento dell'offerta, con tempi di negoziazione che si stabilizzano (7 mesi per vendere e poco più di 5 per affittare) e sconti applicati in riduzione, ma comunque su livelli elevati (12,5%). I prezzi ed i canoni calano ancora, anche se in misura inferiore a quanto registrato nei semestri precedenti, con flessioni nominali che si attestano sul -0,8% e -1,6%, rispettivamente, su base semestrale.

Per il 2010 si prevede una flessione dei prezzi meno forte di quella prospettata quattro mesi fa, anche in considerazione del fatto che al primo semestre la variazione è stata pari a -0,8% anziché -1,5% previsto a Marzo.

**Negozi – Media 13 grandi città – Variazioni % semestrali
dei prezzi nominali e reali**



Fonte: Nomisma.

Variazioni percentuali dei prezzi medi di immobili nelle 13 aree urbane

	Variazione % semestrale (Giu '10 – Dic '09)	Variazione % annuale (Giu '10 – Giu'09)
Abitazioni	-1,0	-2,6
Uffici	-1,2	-2,8
Negozi	-0,8	-2,3

Fonte : Nomisma

A fronte di un controverso quadro macroeconomico generale, con variazioni che sono di impulso per il mercato immobiliare su alcune variabili (PIL, investimenti in costruzioni, Euroibor a 3 mesi), mentre sono di freno su altre (tasso di disoccupazione, tasso di inflazione, tasso di interesse di lungo periodo, spese per consumi delle famiglie italiane), le previsioni di Nomisma per il 2010 confermano una flessione dei prezzi per tutti i comparti con un calo più consistente per il settore direzionale.

Nel 2011, invece, sempre secondo le previsioni di Nomisma, si dovrebbe assistere ad un'inversione di tendenza, risultante in una crescita moderata per tutti i settori (residenziale, direzionale e commerciale).

Anche nelle percezioni degli operatori le previsioni qualitative sul numero di compravendite di abitazioni nel prossimo semestre subiscono una battuta di arresto rispetto al trend di crescita iniziato nel secondo semestre del 2008, facendo segnare una diminuzione del saldo tra giudizi di aumento e giudizi di diminuzione, seppure si mantenga su valori positivi. Sul versante dei prezzi, i sentiment previsionali mostrano una crescita modesta, rimanendo ben al di sotto della soglia positiva: la maggioranza degli operatori sostiene che i prezzi si manterranno costanti nel prossimo semestre, mentre un consistente 37,8% è del parere che continueranno a calare. Se ne deduce, pertanto, un raffreddamento delle aspettative da parte degli operatori nei riguardi di una ripresa del mercato, così come sembrava palesarsi dai dati previsionali dello scorso semestre.

L'inversione di tendenza nei saldi previsionali sul numero di compravendite investe anche il mercato direzionale, con un valore che si allontana dalla soglia di crescita: se la maggior parte degli intervistati confida in una stabilità degli scambi, il 34,4% continua a ritenere più probabile una contrazione. Sul fronte dei prezzi, non ci sono variazioni evidenti rispetto allo scorso semestre, per cui si conferma la sfiducia degli operatori: essi sostanzialmente si dividono tra chi sostiene che nei prossimi sei mesi ci sarà una stabilità nei valori (53%), e chi, invece, propende per una diminuzione (44,9%).

Le previsioni riguardanti il comparto commerciale non si discostano significativamente da quanto già esposto a proposito degli uffici: il saldo previsionale sul numero di compravendite è diminuito rispetto allo scorso semestre, ritornando su valori negativi, mentre sul versante dei prezzi il saldo rimane pressoché invariato, arrestando la crescita delle ultime due rilevazioni, e confermando la preponderanza dei giudizi di calo su quelli di crescita. Nonostante i saldi previsionali siano negativi, va sottolineato che, sia per quanto riguarda i prezzi sia per il numero di compravendite, più della metà degli operatori propende per una sostanziale stabilità del mercato (rispettivamente il 55,8 e il 58,4% degli intervistati).

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

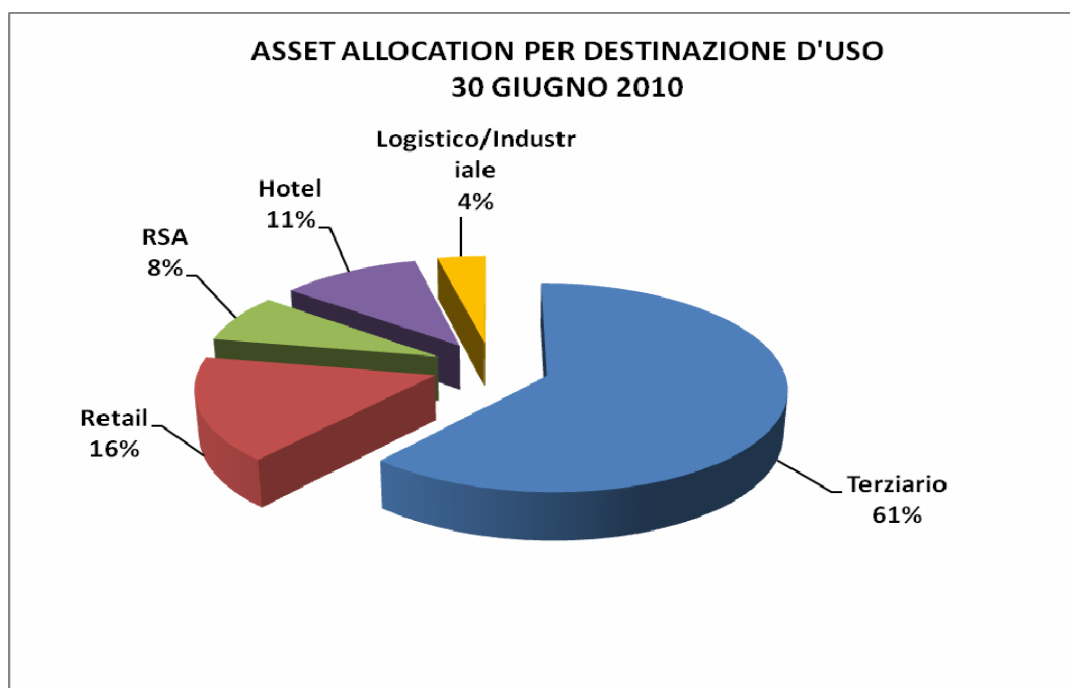
LE POLITICHE DI INVESTIMENTO E LE LINEE STRATEGICHE FUTURE

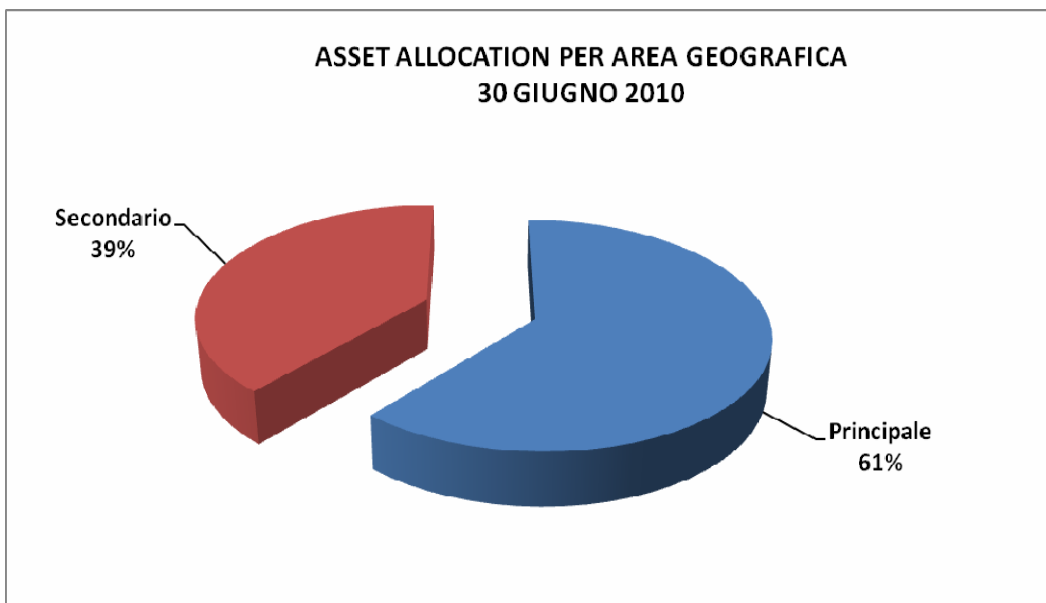
La politica di investimento del fondo prevede un portafoglio immobiliare composto principalmente da investimenti concentrati sul territorio nazionale; immobili a destinazione d'uso direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, assistenziale e sanitario.

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.

Le linee di gestione del Fondo effettivamente realizzate si sono ispirate costantemente a tali obiettivi, riflessi nelle delibere programmatiche assunte dal C.d.A.

Al 30 giugno 2010 l'effettiva asset allocation realizzata dal Fondo è quella che si rileva dai grafici sotto riportati.





In data 11 marzo 2010 il Consiglio di Amministrazione della Mediolanum Gestione Fondi ha approvato il nuovo Piano di Asset Allocation annuale.

Il Fondo manterrà un peso significativo nel settore Uffici, in quanto il comparto è in grado di produrre una redditività corretta per il rischio stabile e volumi adeguati di cash flow, in linea con le aspettative di distribuzione dei proventi; il settore uffici richiede inoltre minori complessità gestionali rispetto ad altri settori, consentendo quindi di contenere gli oneri a carico del Fondo, e permettendo una corretta diversificazione del portafoglio.

Per il settore Retail è prevista un'asset allocation del 0-30% in virtù dell'evoluzione che il settore della G.D.O. ha in Italia. In particolare viene data precedenza alle opportunità d'investimento in economie locali caratterizzate da un elevato PIL procapite e da una spesa per consumi media superiore alla media nazionale.

Con riferimento al settore Industriale/Logistico, l'obiettivo è di allocare circa il 0%-10% delle risorse disponibili con un focus particolare per le aree intorno ai principali assi infrastrutturali con potenzialità di sviluppo internazionale (Corridoi).

Per il settore Ricettivo Alberghiero, l'obiettivo è di allocare il 0-25% delle risorse disponibili in immobili ad uso alberghiero già realizzati di classe non inferiore a quattro stelle e locati a gestori appartenenti al circuito dell'hotellerie internazionale.

Il Fondo valuta la possibilità di investimenti in altre tipologie immobiliari, per esempio le R.S.A.. Tali immobili possono essere presi in considerazione qualora si verificano le opportune condizioni di mercato a parità di profilo di rischio rispetto alle altre destinazioni già previste.

Considerando la particolare situazione del mercato italiano, ed escludendo la destinazione ad uffici (per la quale è da considerarsi una quota minima di investimento per almeno il 40%), le altre destinazioni potrebbero anche avere un range minimo più basso rispetto a quello evidenziato, anche arrivando al valore di 0%, qualora non si individuassero valide opportunità di investimento in determinati segmenti. Alla luce di quest'ultima considerazione e dell'andamento dei settori immobiliari di interesse per il Fondo precedentemente descritti, l'obiettivo di diversificazione settoriale è indicativamente il seguente:

Settore Terziario	40%-75%
Settore Commerciale	0%-30%
Settore Logistico-Industriale	0%-10%
Settore Alberghiero	0%-25%
Altro	0%-20%

In termini di diversificazione geografica sono state individuate tre macro aree, una afferente al mercato primario di Milano e Roma e al loro hinterland, la seconda al mercato secondario delle altre principali aree urbane e la terza ai mercati emergenti dei principali capoluoghi del centro-sud d'Italia.

Questa segmentazione è dettata da una continua ricerca su tutto il territorio nazionale di prodotti disponibili che abbiano le caratteristiche di profilo rischio-rendimento conformi alle politiche del Fondo. Analizzando i dati di mercato dell'anno trascorso (in particolare il secondo semestre), si è evidenziata un'iniziale disponibilità di immobili di buona qualità, posizionati in location centrali e strategiche. Dopo aver registrato per tutto il 2009 una sensibile tendenza al rialzo dei rendimenti attesi degli investitori, ultimamente, anche sotto l'influenza dall'effetto "Scudo Fiscale", si è verificata un'altra inversione di tendenza (rispetto all'anno trascorso), con la curva dei rendimenti rivolta nuovamente verso il basso per le top locations o Trophy Assets. Visto il lento ritorno alla stabilità dei rendimenti, si ritiene che gli obiettivi di investimento si debbano focalizzare su immobili di qualità localizzati nei mercati principali, senza trascurare le realtà offerte dai mercati secondari.

L'obiettivo di Asset Allocation orientativa per area geografica è pertanto il seguente:

Mercati Principali	40%-75%
Mercati Secondari	20%-50%
Mercati Emergenti	0%-25%

E' importante inoltre ricordare che, qualora se ne presentasse l'occasione, Mediolanum Real Estate potrà effettuare investimenti in mercati internazionali, con preferenza per altri Paesi dell'area Euro.

Considerata la particolarità dell'investimento immobiliare, il Piano di Asset Allocation non dovrà essere considerato in maniera rigida, in quanto la costituzione del portafoglio si manterrà flessibile in funzione delle opportunità presentate dal mercato, tenendo conto degli obiettivi di redditività del Fondo.

L'ATTIVITA' DI GESTIONE

Nel periodo in esame, sono state analizzate e valutate diverse opportunità di investimento immobiliare, in particolare nel comparto direzionale a Milano e Roma.

Anche per il secondo semestre 2010 è obiettivo del fondo vagliare proposte di investimenti in comparti di particolare interesse, nel rispetto delle linee guida dettate dal piano di Asset Allocation, come sopra descritto.

Al 30 giugno 2010 la valutazione del patrimonio immobiliare, effettuata dagli esperti indipendenti, è stata di euro 254.610.000 e ha generato nel semestre plusvalenze per euro 429.754 e minusvalenze per euro 396.627.

Nel corso del primo semestre 2010 al fine di investire la liquidità disponibile del fondo, sono state poste in essere operazioni in depositi bancari.

Nel periodo in esame l'attività di gestione degli immobili in portafoglio si è focalizzata su due importanti fronti: il primo valorizzare il patrimonio; il secondo massimizzare il reddito.

Per il primo punto ci si è concentrati su come migliorare l'assetto generale degli immobili con interventi di manutenzione straordinaria che hanno riguardato in particolare i camminamenti ed i percorsi carrai presso l'immobile di Corsico, gli ingressi di via Carducci a Sesto, la pavimentazione delle terrazze dell'immobile di Pescara.

Inoltre, riteniamo importante citare il nuovo assetto stradale di via Doria a Torino che da un lato permetterà un allargamento dei marciapiedi con conseguente migliore pedonabilità a favore degli esercizi commerciali, dall'altro si congiungerà in maniera uniforme a via Lagrange, già ristrutturata e resa accessibile solo ai pedoni rendendo la zona ancora più appetibile da grandi firme commerciali.

Il secondo obiettivo è stato quello di ottimizzare l'occupazione degli edifici e rivedere ove possibile i termini economici e temporali dei contratti di locazione in scadenza in questa fase critica del mercato, attività che ha riguardato in particolare gli immobili di Sesto San Giovanni e Pescara.

I RAPPORTI CON SOCIETA' DEL GRUPPO MEDIOLANUM

I rapporti con le società del Gruppo hanno riguardato operazioni in depositi bancari con Banca Mediolanum: la media dei tassi applicati è pari allo 0,89% annuo.

GLI EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

Sono proseguite le trattative per l'acquisizione di un immobile in Milano Via Montecuccoli, 20 ang. Via Nizzoli, 1/3 al prezzo di acquisto di euro 45.500.000,00 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione. Il perfezionamento dell'operazione è previsto entro la fine di luglio 2010

L'ATTIVITA' DI COLLOCAMENTO DELLE QUOTE

Il collocamento delle quote è stato effettuato, oltre che dalla Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A., da Banca Mediolanum S.p.A., autorizzata dalla Banca d'Italia con provvedimento del Governatore in data 5 giugno 1997 ad effettuare offerta fuori sede.

In data 1 aprile e fino al 18 giugno 2010 ha avuto luogo l'offerta relativa alla nona emissione di quote in conformità a quanto previsto nel Regolamento del Fondo, con chiusura anticipata delle sottoscrizioni rispetto al termine del 30 giugno 2010 inizialmente previsto.

Nel periodo sono pervenute domande di sottoscrizione da parte della clientela pari ad euro 4.383.652 per la Classe "A" ed euro 24.369.205 per la Classe "B". Le domande di rimborso ricevute nel periodo riguardano n. 410.064 quote di Classe "A" e n. 1.208.579 quote di Classe "B".

ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO ALLA DATA DEL RENDICONTO

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei beni locati				Costo storico	Ipoteche	Ulteriori informazioni
					Canone Per m2/m3	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario			
1	Abruzzo Pescara Via Conte di Ruvo 74	uffici	1960	22.381 mq	79,22	n. 20 contratti d'affitto	Dal 15/2/2010 al 30/6/2016	Imprese commerciali	26.075.000	-	-
2	Emilia Romagna Modena Via Allegrì 179	Supermercato	1998	2.056 mq	111,73	n. 1 contratto d'affitto	09/12/2019	Impresa commerciale	3.675.375	-	-
3	Lombardia Provincia Bergamo Nembro Via Roma 30	Supermercato	2000	2.421 mq	94,89	n. 1 contratto d'affitto	09/12/2019	Imprese commerciali	3.614.875	-	-
4	Lombardia Provincia Como Canzo Via Brusa 20	Residenza anziani	Anteriore al 1967	3.468 mq	165,35	n. 1 contratto d'affitto	03/06/2012	Operatore sanitario	7.960.000	-	-
5	Lombardia Provincia Milano Basiglio Piazza Marco Polo	Comm.le	1981-82	4.260 mq	136,13	n. 15 contratti di affitto	Dal 31/7/2011 al 29/02/2016	Imprese commerciali	8.000.000	-	-
6	Lombardia Provincia Milano Cernusco Sul Naviglio "Villa Fiorita"	uffici	1992	9.631 mq	86,13	n. 3 contratti di affitto	Dal 31/01/2012 al 30/11/2016	Imprese commerciali	12.350.000	-	-
7	Lombardia Provincia Milano Corsico Via Caboto 1	uffici	1980	13.931 mq	130,45	n. 1 contratto di affitto	31/12/2011	Imprese commerciali	23.000.000	-	-
8	Lombardia Provincia Milano Crescenzago Via Cascia 5	uffici	Anteriore al 1967	4.572 mq	138,22	n. 1 contratto d'affitto	31/12/2014	Imprese commerciali	9.800.000	-	-
9	Lombardia Provincia Milano Sesto San Giovanni Via Carducci 125	uffici	1990	14.128 mq	74,90	n. 14 contratti di affitto	Dal 30/11/2010 al 31/03/2016	Imprese commerciali	19.000.000	-	-
10	Lombardia Provincia Milano Trezzo sull'Adda Via Mazzini 42	Supermercato	1999	1.544 mq	120,44	n. 1 contratto d'affitto	09/12/2019	Imprese commerciali	3.206.500	-	-
11	Lombardia Milano Via Darwin 17	Residenza anziani	1996	4.636 mq	170,77	n. 1 contratto d'affitto	30/06/2021	Operatore sanitario	12.250.000	-	-
12	Lombardia Milano Via Minerbi 1	Supermercato	Fine anni '70	949 mq	149,85	n. 1 contratto d'affitto	09/12/2019	Imprese commerciali	2.178.000	-	-
13	Lombardia Milano Piazza Missori 2	uffici	Anteriore al 1/9/1967	4.271 mq	406,30	n. 5 contratti di affitto	Dal 30/11/2013 al 03/06/2015	Imprese assicurative/ bancarie	26.650.000	-	-
14	Lombardia Milano Via Tocqueville, 13	uffici	1968-1972	15.661 mq	146,16	n. 6 contratti di affitto	Dal 30/11/2010 al 31/12/2017	Imprese commerciali antenne telefonia	35.000.000	-	-
15	Lombardia Milano Via Val di Sole 12/14	Supermercato	Anni '70	600 mq	145,86	n. 1 contratto d'affitto	09/12/2019	Imprese commerciali	1.512.500	-	-
16	Lombardia Milano Via Varesina 92	Supermercato	Anni '70	562 mq	97,32	n. 1 contratto d'affitto	09/12/2019	Imprese commerciali	937.750	-	-
17	Piemonte Torino Via Doria 7 Via Lagrange 35	Comm.le e uffici	Anteriore al 1967	2.679 mq 3.492 mq	127,58 160,62	contratti di affitto n. 12 n. 19	Dal 31/12/2010 al 30/6/2016	Imprese commerciali	13.700.000	-	-
18	Umbria Trevi (PG) Via Flaminia	Galleria commerciale	1995	6.971 mq	187,72	n. 1 contratto di affitto	07/07/2011	Commerciale	17.884.496	-	-
19	Veneto Padova Via N. Tommaseo	hotel	2006	15.228 mq	121,49	n. 1 contratto d'affitto	22/04/2019	Operatore alberghiero	29.600.000	-	-
								Totale	256.394.496		

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	9.886.707	1.225.663		1.225.663	7,18
Da oltre 1 a 3 anni	82.369.999	5.768.801		5.768.801	33,79
Da oltre 3 a 5 anni	79.370.032	5.078.213		5.078.213	29,75
Da oltre 5 a 7 anni	25.769.446	1.211.272		1.211.272	7,10
Da oltre 7 a 9 anni	30.873.816	2.065.000		2.065.000	12,10
Oltre 9 anni	26.340.000	1.721.492		1.721.492	10,08
A) Totale beni immobili locati	254.610.000	17.070.441		17.070.441	100,00
B) Totale beni immobili non locati					

GLI 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 Lorda: 15.661 mq.

Superficie Commerciale: 10.660 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

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2010

Euro 38.050.000

Decorrenza contratti di locazione

Diverse date di decorrenza

Scadenza contratti di locazione

Diverse date di scadenza

Conduttori

Diversi conduttori, il principale è SISAL S.p.A.

Canone complessivo

Euro 2.289.226 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 6,54% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,02% rispetto al valore al 30/06/2010



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 similari. Il centro affaccia su un ampio parcheggio scoperto.

Consistenza

Superficie Lorda: 4.260 mq

Superficie Commerciale: 3.316 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

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2010

Euro 8.030.000

Decorrenza contratti di locazione

L'immobile è locato a 14 conduttori con diverse date di decorrenza

Scadenza contratti di locazione

Diverse date di scadenza a seconda dei contratti in essere

Conduttori

L'immobile è locato a diverse società operanti nel settore del commercio al dettaglio, oltre al supermercato che è concesso in locazione ad un affiliato UNES

Canone complessivo

Euro 579.902 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 7,25% rispetto al prezzo di acquisto e al 7,22% rispetto al valore al 30/06/2010



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 di istruzione superiore e per il tempo libero, che rendono la zona eterogenea dal punto di vista funzionale.

Descrizione

L'immobile, di pianta rettangolare, risulta costituito da quattro piani fuori terra ed un piano interrato. Presenta le caratteristiche standard delle strutture ricettive: 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 Lorda: 4.636 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

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2010

Euro 11.800.000

Decorrenza contratti di locazione

1 luglio 2001

Scadenza contratti di locazione

30 giugno 2021

Conduttore

RSA Anni Azzurri

Canone complessivo

Euro 791.667 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,46% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,71% rispetto al valore al 30/06/2010



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 buon livello; l'accessibilità alla zona risulta buona sia con i mezzi privati che pubblici.

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 Lorda: Via Lagrange 3.492 mq; Via Doria 2.679 mq

Superficie Commerciale: Via Lagrange 2.954 mq; Via Doria 2.213 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

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2010

Euro 14.430.000 totali

- Euro 8.910.000 per l'immobile di via Lagrange
- Euro 5.520.000 per l'immobile di via Doria

Decorrenza contratti di locazione

L'immobile è locato diversi conduttori con diverse date di decorrenza

Scadenza contratti di locazione

Diverse date di scadenza a seconda dei contratti in essere

Conduttore

L'immobile è locato a diverse società operanti nel settore del commercio al dettaglio, ed a studi/società operanti nel settore terziario

Canone complessivo

Euro 902.690 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75% e 100%)

- Euro 549.684 annuo per l'immobile di via Lagrange
- Euro 353.006 annuo per l'immobile di via Doria

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento per l'intero complesso immobiliare è pari al 6,59% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,26% rispetto al valore al 30/06/2010



IMMOBILE IN PADOVA - VIA TOMMASEO - HOTEL MANTEGNA

Localizzazione

Il complesso alberghiero è ubicato in prossimità della Fiera Campionaria di Padova nella periferia 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, è 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 Lorda: 15.228 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

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2010

Euro 27.300.000

Decorrenza contratti di locazione

23 aprile 2007

Scadenza contratti di locazione

22 aprile 2019

Conduttore

NH – Framon Italy Hotels Management S.r.l.

Canone complessivo

Euro 1.980.000 a regime aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%

Rendimento lordo

Il rendimento lordo a regime dell'investimento è pari al 6,69% rispetto al prezzo di acquisto e al 7,26% rispetto al valore al 30/06/2010



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 Lorda: 949 mq

Superficie Commerciale: 835 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

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2010

Euro 2.090.000

Decorrenza contratti di locazione

10 dicembre 2004

Scadenza contratti di locazione

9 dicembre 2019

Conduttore

Unes Maxi Spa

Canone complessivo

Euro 142.209 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,53% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,80% rispetto al valore al 30/06/2010



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 Lorda: 562 mq

Superficie Commerciale: 532 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

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2010

Euro 900.000

Decorrenza contratti di locazione

10 dicembre 2004

Scadenza contratti di locazione

9 dicembre 2019

Conduttore

Unes Maxi Spa

Canone complessivo

Euro 54.696 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 5,83% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,08% rispetto al valore al 30/06/2010



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 Lorda 600 mq

Superficie Commerciale: 532 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

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2010

Euro 1.460.000

Decorrenza contratti di locazione

10 dicembre 2004

Scadenza contratti di locazione

9 dicembre 2019

Conduttore

Unes Maxi Spa

Canone complessivo

Euro 87.513 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 5,79% rispetto al prezzo di acquisto e al 5,99% rispetto al valore al 30/06/2010



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 Lorda: 1.544 mq

Superficie Commerciale: 1.447 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

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2010

Euro 3.070.000

Decorrenza contratti di locazione

10 dicembre 2004

Scadenza contratti di locazione

9 dicembre 2019

Conduttore

Unes Maxi Spa

Canone complessivo

Euro 185.965 per l'intero anno (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 5,80% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,06% rispetto al valore al 30/06/2010



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 Lorda: 2.421 mq

Superficie Commerciale: 2.042 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

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2010

Euro 3.480.000

Decorrenza contratti di locazione

10 dicembre 2004

Scadenza contratti di locazione

9 dicembre 2019

Conduttore/i

Unes Maxi Spa

Canone complessivo

Euro 229.722 per l'intero anno (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,35% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,60% rispetto al valore al 30/06/2010



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 Lorda: 2.056 mq

Superficie Commerciale: 1.677 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

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2010

Euro 3.540.000

Decorrenza contratti di locazione

10 dicembre 2004

Scadenza contratti di locazione

9 dicembre 2019

Conduttore

Unes Maxi Spa

Canone complessivo

Euro 229.722 per l'intero anno (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,25% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,49% rispetto al valore al 30/06/2010



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 Lorda: 4.572 mq

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

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2010

Euro 9.480.000

Decorrenza contratti di locazione

1 gennaio 1998

Scadenza contratti di locazione

31 dicembre 2020

Conduttore

Mediosystem S.p.A.

Canone complessivo

Euro 631.923 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,45% rispetto al prezzo di acquisto e del 6,67% rispetto al valore al 30/06/2010



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 Lorda: 9.631 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

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2010

Euro 11.820.000

Decorrenza contratti di locazione

L'immobile è locato diversi conduttori con diverse date di decorrenza

Scadenza contratti di locazione

Diverse date di scadenza a seconda dei contratti in essere

Conduttore

Diversi conduttori, il principale è Agilent S.p.A.

Canone complessivo

Euro 829.511 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,71% rispetto al prezzo di acquisto e al 7,02% rispetto al valore al 30/06/2010



IMMOBILE IN SESTO SAN GIOVANNI (MI) – 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 risulta costituito da sei piani fuori terra ad uso uffici suddiviso in tre scale, 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 Lorda: 14.128 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

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2010

Euro 17.610.000

Decorrenza contratti di locazione

L'immobile è locato diversi conduttori con diverse date di decorrenza

Scadenza contratti di locazione

Diverse date di scadenza a seconda dei contratti in essere

Conduttore

Diversi conduttori, il principale è Invensys System Italia S.p.A.

Canone complessivo

Euro 1.060.923 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 5,58% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,02% rispetto al valore al 30/06/2010



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 Lorda: 22.381 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 sfitti nei tre anni successivi alla data di acquisizione

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2010

Euro 22.510.000

Decorrenza contratti di locazione

L'immobile è locato diversi conduttori con diverse date di decorrenza

Scadenza contratti di locazione

Diverse date di scadenza a seconda dei contratti in essere

Conduttore

Diversi conduttori, il principale è Telecom Italia S.p.A.

Canone complessivo

Euro 1.772.945 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,80% rispetto al prezzo di acquisto e al 7,87% rispetto al valore al 30/06/2010



IMMOBILE IN CANZO (CO) – 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 50 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 Lorda: 3.468 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

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2010

Euro 7.600.000

Decorrenza contratti di locazione

4 giugno 2003

Scadenza contratti di locazione

3 giugno 2018

Conduttore

Croce di Malta Srl

Canone complessivo

Euro 573.436 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 7,20% rispetto al prezzo di acquisto e al 7,55% rispetto al valore al 30/06/2010



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 Lorda: 4.271 mq

Superficie Commerciale: 4.221 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

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2010

Euro 27.610.000

Decorrenza contratti di locazione

L'immobile è locato a due conduttori con diverse date di decorrenza

Scadenza contratti di locazione

Diverse date di scadenza a seconda dei contratti in essere

Conduttore

Diversi conduttori del Gruppo Crédit Agricole

Canone complessivo

Euro 1.735.309 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,51% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,28% rispetto al valore al 30/06/2010



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

L'edificio è costituito da tre fabbricati cielo-terra rispettivamente di 3, 5 e 6 piani fuori terra, tutti a destinazione terziaria. All'interno della recinzione che delimita la proprietà è presente un cortile che ospita complessivamente n. 236 posti auto scoperti. Le condizioni di manutenzione e conservazione degli immobili complessivamente sono buone.

Consistenza

Superficie Lorda: 13.931 mq

Superficie Commerciale: 11.666 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

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2010

Euro 24.430.000

Decorrenza contratti di locazione

1 gennaio 2006

Scadenza contratti di locazione

31 dicembre 2017

Conduttore

Foster Wheeler Italia SpA

Canone complessivo

Euro 1.817.291 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 7,90% rispetto al prezzo di acquisto e al 7,44% rispetto al valore al 30/06/2010



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, quest'ultimo di altra proprietà. 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 Lorda: 6.971 mq

Superficie Commerciale: 6.666 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

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2010

Euro 19.400.000

Decorrenza contratti di locazione

L'immobile è sublocato a diversi conduttori con diverse date di decorrenza

Scadenza contratti di locazione

Diverse date di scadenza a seconda dei contratti in essere

Conduttore

Talete Srl, posseduta al 100% dal Fondo Mediolanum Real Estate. Diversi conduttori in sublocazione

Canone complessivo

Euro 1.675.270 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%), riferito alle sublocazioni. Il canone corrisposto da Talete Srl al fondo è di euro 1.308.618. Quale unico socio di Talete Srl, il Fondo Mediolanum Real Estate percepisce inoltre i dividendi distribuiti dalla stessa.

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento, riferito alle sublocazioni, è pari al 9,37% rispetto al prezzo di acquisto e al 8,63% rispetto al valore al 30/06/2010



RENDICONTO SEMESTRALE DEL FONDO MEDIOLANUM REAL ESTATE AL 30 GIUGNO 2010
SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2010		Situazione al 31/12/2009	
	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati	29.596.525	8,641%	31.781.085	10,878%
A1. Partecipazioni di controllo	15.504	0,005%	15.504	0,005%
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.	29.581.021	8,636%	31.765.581	10,873%
Strumenti finanziari quotati	4.290.000	1,252%	4.310.000	1,475%
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.	4.290.000	1,252%	4.310.000	1,475%
Strumenti finanziari derivati				
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. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	254.610.000	74,334%	254.560.000	87,130%
B1. Immobili dati in locazione	254.610.000	74,334%	254.560.000	87,130%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operaz.di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	53.286.327	15,557%	768.105	0,263%
F1. Liquidità disponibile	53.286.327	15,557%	745.573	0,255%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	-	22.532	0,008%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	738.249	0,216%	741.905	0,254%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	191.093	0,056%	121.656	0,042%
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	547.156	0,160%	620.249	0,212%
TOTALE ATTIVITA'	342.521.101	100%	292.161.095	100%

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/2010	Situazione al 31/12/2009
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1. Finanziamenti ipotecari		
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	-2.267.734	-2.567.921
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-531.394	-407.371
M2. Debiti di imposta	-21.649	-20.069
M3. Ratei e risconti passivi	-238.667	-334.394
M4. Cauzioni Ricevute	-391.170	-365.170
M5. Altre	-1.084.854	-1.440.917
TOTALE PASSIVITA'	-2.267.734	-2.567.921
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "A"	63.594.007	56.366.698
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "B"	276.659.359	233.226.476
Numero delle quote in circolazione quote Classe "A"	11.325.352,00	10.182.542,00
Numero delle quote in circolazione quote Classe "B"	57.331.632,00	48.015.679,00
Valore unitario delle quote Classe "A"	5,615	5,536
Valore unitario delle quote Classe "B"	4,826	4,857
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	0,100	0,200

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".

RENDICONTO SEMESTRALE DEL FONDO MEDIOLANUM REAL ESTATE AL 30 GIUGNO 2009
SEZIONE REDDITUALE

	Rendiconto 1° SEMESTRE 2010	Rendiconto 2° SEMESTRE 2009	Rendiconto anno 2009
A. STRUMENTI FINANZIARI			
Strumenti finanziari non quotati			
A1. PARTECIPAZIONI			
A1.1 dividendi e altri proventi	16.945	-	-
A1.2 utili/perdite da realizzi			
A1.3 plus/minusvalenze			
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI			
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	853.160	589.680	1.196.720
A2.2 utili/perdite da realizzi			
A2.3 plus/minusvalenze	-1.738.941	-1.852.909	-2.670.501
Strumenti finanziari quotati			
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI			
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	175.000	140.000	290.000
A3.2 utili/perdite da realizzi			
A3.3 plus/minusvalenze	31.700	360.000	860.000
Strumenti finanziari derivati			
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI			
A4.1 di copertura			
A4.2 non di copertura			
Risultato gestione strumenti finanziari	-662.136	-763.229	-323.781
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI			
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	9.024.636	9.170.770	16.735.637
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI			
B3. PLUS/MINUSVALENZE	33.127	-2.194.691	-6.652.445
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-899.700	-1.104.612	-2.002.502
B5. AMMORTAMENTI			
B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI	-348.149	-311.126	-583.576
Risultato gestione beni immobili	7.809.914	5.560.341	7.497.114
C. CREDITI			
C1. interessi attivi e proventi assimilati			
C2. incrementi/decrementi di valore			
Risultato gestione crediti			
D. DEPOSITI BANCARI			
D1. interessi attivi e proventi assimilati	147.636	-	-
E. ALTRI BENI			
E1. Proventi			
E2. Utile/Perdita da realizzi			
E3. Plusvalenze/minusvalenze			
Risultato gestione investimenti	7.295.414	4.797.112	7.173.333

	Rendiconto 1° SEMESTRE 2010	Rendiconto 2° SEMESTRE 2009	Rendiconto anno 2009
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI			
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			
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE			
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE			
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI			
Risultato lordo della gestione caratteristica	7.295.414	4.797.112	7.173.333
H. ONERI FINANZIARI			
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			
H1.1 su finanziamenti ipotecari			
H1.2 su altri finanziamenti	-	-98.682	-135.454
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-27.327	-39.665	-67.538
Risultato netto della gestione caratteristica	7.268.087	4.658.765	6.970.341
I. ONERI DI GESTIONE			
I1. Provvigione di gestione SGR			
Parte relativa alle quote di Classe "A"	-434.915	-426.599	-864.763
Parte relativa alle quote di Classe "B"	-1.892.055	-1.764.515	-3.496.494
I2. Commissioni banca depositaria	-53.432	-46.161	-89.065
I3. Oneri per esperti indipendenti	-12.100	-9.600	-38.600
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-29.081	-30.495	-69.068
I5. Altri oneri di gestione	-19.865	-16.092	-26.588
L. ALTRI RICAVI ED ONERI			
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	6.422	3.657	251.363
L2. Altri ricavi	39.795	14.031	152.021
L3. Altri oneri	-110.157	-63.097	-86.701
Risultato della gestione prima delle imposte	4.762.699	2.319.894	2.702.446
M. IMPOSTE			
M1. Imposta sostitutiva a carico dell' esercizio			
M2. Risparmio di imposta			
M3. Altre imposte			
Utile/Perdita dell'esercizio	4.762.699	2.319.894	2.702.446
Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "A"	890.158	451.672	510.505
Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "B"	3.872.541	1.868.222	2.191.941

Il presente rendiconto si compone di numero 39 pagine numerate dalla numero 1 alla numero 39.

MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR p.A.

F.to Walter Ottolenghi

MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR p.A.

**Rendiconto della gestione per il periodo infrannuale chiuso al
30 giugno 2010 del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso**

MEDIOLANUM REAL ESTATE

**Relazione della Società di Revisione
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39 e dell'art. 9 del D.Lgs.
24.2.1998, n. 58**

**Relazione della società di revisione
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39 e dell'art. 9 del D.Lgs. 24.2.1998, n. 58**

Ai Partecipanti al
Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso
Mediolanum Real Estate

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Mediolanum Real Estate, costituito dalla situazione patrimoniale e dalla sezione reddituale, per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2010. La responsabilità della redazione del rendiconto della gestione in conformità al Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005 compete agli amministratori di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul rendiconto della gestione e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il rendiconto della gestione sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel rendiconto della gestione, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al rendiconto della gestione dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla specifica normativa, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 12 febbraio 2010.
3. A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Mediolanum Real Estate per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2010 è conforme, in tutti gli aspetti significativi, al Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005.
4. Come descritto nella Relazione degli amministratori, l'articolo 32 del Decreto Legge 31 maggio 2010, n.78 ha introdotto talune modifiche all'attuale regime fiscale dei fondi immobiliari. Tale Decreto, successivamente convertito in legge con alcune modificazioni, è in attesa dell'emanazione delle relative disposizioni di attuazione da parte del Ministro dell'Economia e delle Finanze. Pertanto, l'ambito e le modalità di applicazione del nuovo regime fiscale dei fondi immobiliari potranno essere determinati soltanto dopo l'emanazione dei previsti regolamenti attuativi.

Milano, 5 agosto 2010

Reconta Ernst & Young S.p.A.


Stefano Cattaneo
(Socio)