



Rendiconto semestrale
del Fondo immobiliare
Mediolanum Real Estate
al 30 giugno 2009

Il presente Rendiconto si compone di numero 37 pagine numerate dalla numero 1 alla numero 37.

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

FONDO IMMOBILIARE MEDIOLANUM REAL ESTATE RENDICONTO AL 30 GIUGNO 2009

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 2008, e, per la sezione reddituale, vengono riportati i dati relativi al semestre in esame, il secondo semestre 2008 e l'anno 2008.

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 Intesa-Sanpaolo S.p.A..

Il Valore Complessivo Netto del Fondo al 30 giugno 2009 è pari ad euro 273.607.456 con un incremento dall'avvio dell'operatività, del 9.57% (2,75% su base annua), ripartito nelle due classi di quote, nel dettaglio: euro 55.242.830 Classe "A", euro 218.364.626 Classe "B".

L'utile conseguito nel semestre ammonta ad euro 382.552.

L'ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

Nel periodo in esame, a seguito della delibera del Consiglio di Amministrazione del 26 gennaio 2009, si è provveduto alla distribuzione dei proventi ai sottoscrittori delle quote di Classe "B" per euro 4.407.955,90. Inoltre, a seguito del richiamo degli impegni sottoscritti nel periodo di offerta 1 ottobre – 31 dicembre 2008, sono state emesse n. 405.145 quote di Classe "A" per un controvalore di euro 2.222.220 e n. 3.137.169 quote di Classe "B" per un controvalore di euro 15.406.637. Contemporaneamente si è provveduto al rimborso anticipato di n. 551.411 quote di Classe "A" per un controvalore di euro 3.024.489 e di n. 2.815.687 quote di Classe "B" per un controvalore di euro 13.827.839.

Dopo tali operazioni il patrimonio del Fondo ha raggiunto il valore di euro 55.165.591 di pertinenza delle quote di Classe "A" e di euro 222.467.269 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 21.991.

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

(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

LA DISTRIBUZIONE DEI PROVENTI

Il 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.

Viste le modalità previste dall'art. 13 del Regolamento Fondo, il Consiglio di Amministrazione con riferimento al semestre al 30 giugno 2009, ha deliberato di distribuire un ammontare pro quota di euro 0,100 per le quote di classe "B" (n. 44.401.041), che determina la distribuzione di un ammontare complessivo di euro 4.440.104,10. La distribuzione verrà effettuata con stacco cedola in data 17 agosto 2009 e con valuta 20 agosto 2009 tramite Monte Titoli S.p.A..

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

Descrizione	Rendiconto al 30/06/2009
Utile del periodo	382.551,81
Plusvalenze non realizzate su beni	-2.159.519,13
Minusvalenze non realizzate su beni	6.934.865,58
Totale proventi del Fondo nel semestre	5.157.898,26
Proventi distribuibili da esercizi precedenti	651.943,77
Totale proventi distribuibili	5.809.842,03
Totale proventi distribuiti alle quote di Classe "B"	4.440.104,10
Totale proventi accumulati alle quote di Classe "A"	1.123.276,79
Totale proventi distribuibili negli esercizi successivi	246.461,14

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.

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. Si segnala che il descritto regime potrebbe essere modificato in sede di conversione in Legge.

IL MERCATO

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Il mercato immobiliare italiano sta risentendo della crisi economica globale, anche se in misura minore rispetto alle economie anglosassoni. Il prezzo delle case nel periodo giugno 2009 / giugno 2008, nel Regno Unito è diminuito dell'11% circa, mentre negli USA la riduzione ha sfiorato il 20% (fonte "The Economist"). In Italia la riduzione della ricchezza immobiliare è stata più contenuta, attestandosi nel 2008 a -2% e su base annua a giugno 2009 al 3,5%.

Variatione dei prezzi delle abitazioni nei principali mercati

	Var.% annuale	Var.% 2009/1997
Svizzera	5,3	26
Cina	-1,1	-
Sud Africa	-2,7	384
Giappone	-3,4	-35
ITALIA	-3,5	101
Canada	-3,6	64
Svezia	-4,1	136
Germania	-4,2	-
Francia	-6,6	133
Australia	-6,7	156
Spagna	-6,8	175
Nuova Zelanda	-9,2	97
Olanda	-10,2	78
Danimarca	-10,5	103
Irlanda	-10,7	182
Gran Bretagna	-11,3	158
Hong Kong	-14,5	-34
USA (indice 10 città)	-18,6	89
USA (indice nazionale)	-19,1	54
Singapore	-21,0	-13

Fonte: The Economist.

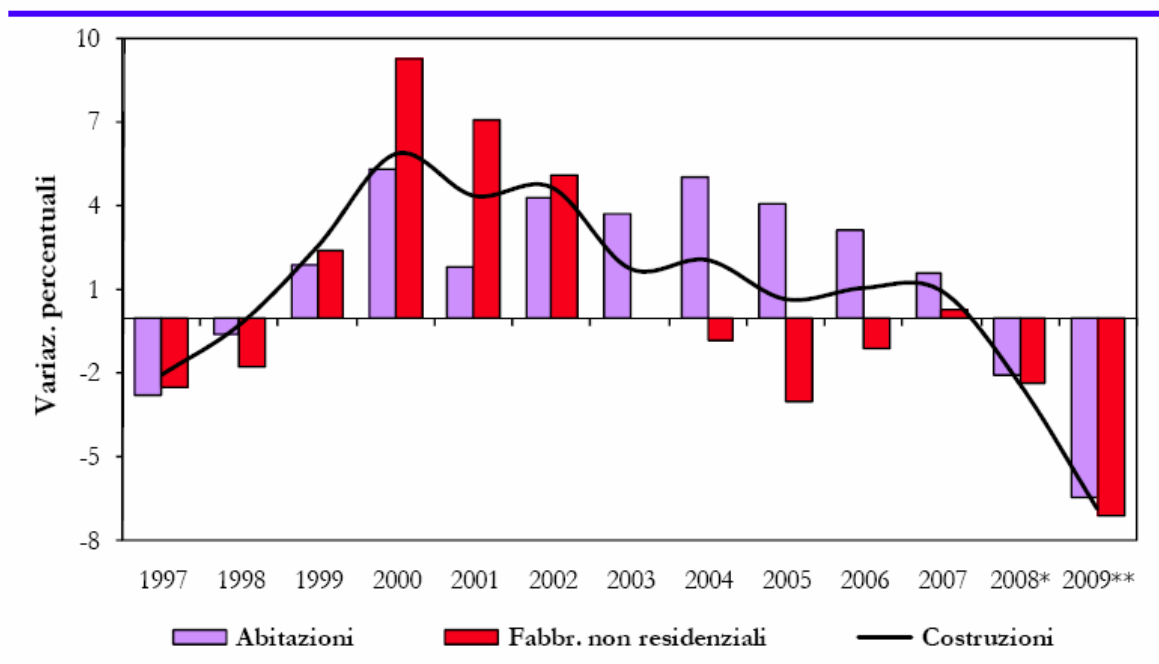
Se i prezzi degli immobili registrano in Italia una certa tenuta, in comparazione con la situazione internazionale, le compravendite si sono ridotte drasticamente, sintomo di una forte rigidità del mercato immobiliare italiano alle variazioni della domanda.

Le rilevazioni di Nomisma sul mercato immobiliare Italiano, in particolar modo sul comparto residenziale, non sono particolarmente negative, se confrontate con gli altri Paesi Europei. La tenuta dei prezzi è determinata dal fatto che nel decennio 1997-2007 la crescita dei prezzi degli immobili in Italia è stata molto più contenuta che all'estero e non si sono verificati eccessi di produzione, come in Spagna, che hanno comportato pressioni deflazionistiche rilevanti. Una diminuzione di prezzi dovrebbe registrarsi anche sul mercato cosiddetto "istituzionale", in particolar modo sul comparto commerciale, dove la riduzione dei consumi ha un impatto maggiore.

Dal lato dell'offerta, nel settore delle costruzioni nel quarto trimestre del 2008 si è intensificata la contrazione degli investimenti, scesi del 5,1% sul periodo precedente. La situazione dovrebbe rimanere difficile anche nel 2009. Il clima di fiducia delle imprese del settore ha segnato un andamento altalenante nei primi due mesi del 2009, attorno ai minimi dell'ultimo decennio.

Per il 2009 si prevede una contrazione degli investimenti peggiore che nel 2008, sia nel comparto residenziale che negli altri settori (vedi grafico in basso).

Investimenti in costruzioni (variazioni percentuali annuali in quantità)



(**) Previsioni ANCE.

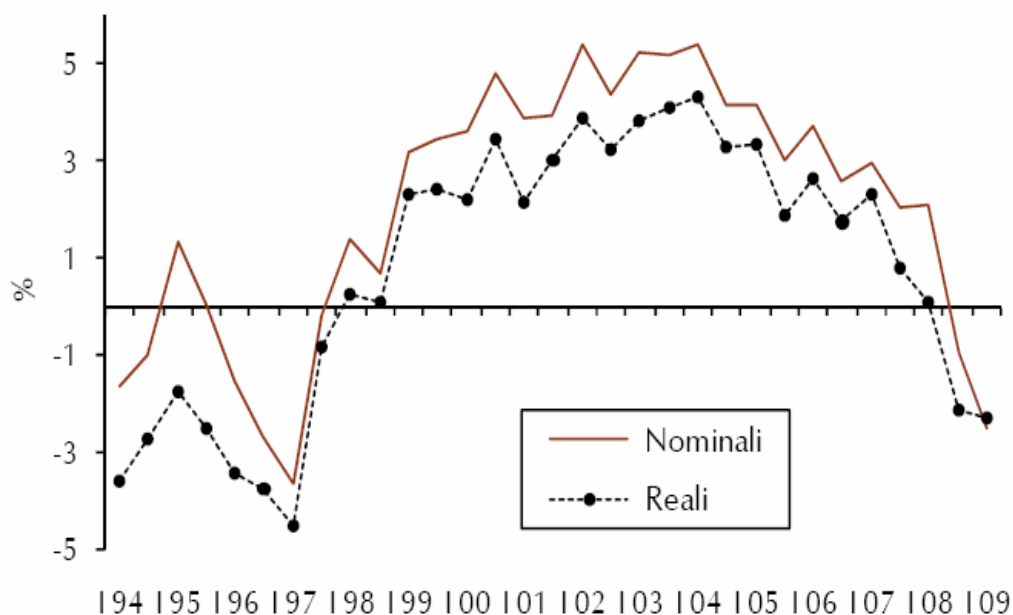
Fonte: Elaborazioni anace su dati Istat.

Le cause della riduzione degli investimenti sono da ricercarsi nella stretta creditizia attuata dalle banche, nel calo della fiducia (quindi della domanda) delle famiglie e delle imprese e, per quanto concerne le Opere Pubbliche, ai forti ritardi dei pagamenti da parte della Pubblica Amministrazione a fronte dei lavori eseguiti.

Vediamo ora nel dettaglio i singoli segmenti:

Residenziale: Il settore delle costruzioni ad uso abitativo è contrassegnato nel primo semestre del 2009 da una rarefazione delle transazioni, un allungamento dei tempi di vendita e uno sconto sempre più alto sul prezzo proposto praticato all'atto della vendita. La variazione su base annua (giugno 2009/giugno 2008) è quantificabile al 2,5% sul semestre (- 3,5% su base annua). Le previsioni per il secondo semestre del 2009 sono ancora peggiori, in quanto a dicembre 2009 la riduzione dei prezzi delle abitazioni è prevista essere più incisiva. Sembra invece resistere alla crisi il mercato delle locazioni residenziali, che registra nel 2009 una performance positiva nel numero di contratti stipulati.

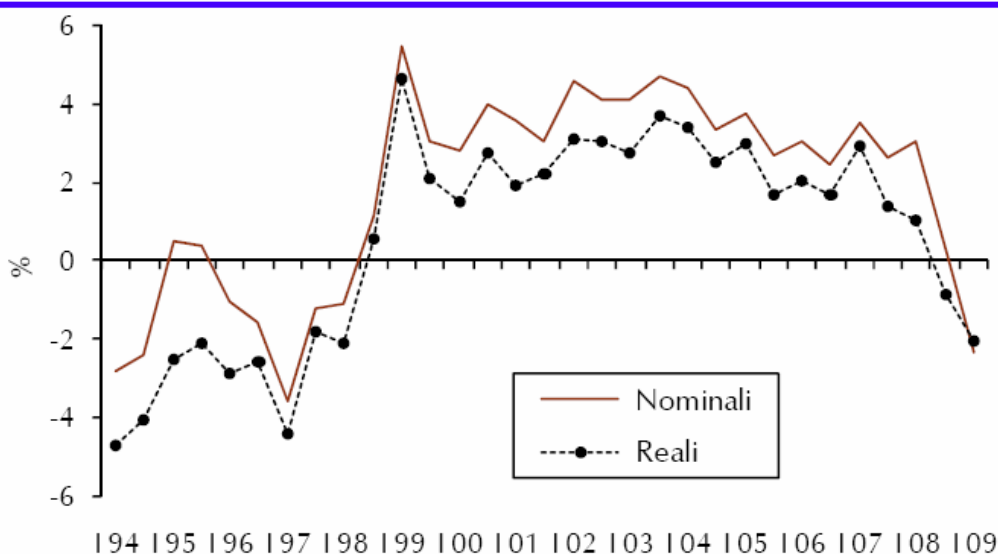
Abitazioni – Media 13 grandi aree urbane – Variazioni % semestrali dei prezzi nominali e reali



Fonte: Nomisma.

Uffici: Il mercato degli uffici mette a segno una performance deludente, connotata indubbiamente da una riduzione ulteriore sul fronte della domanda di spazi direzionali e transazioni che si assottigliano sempre di più. La riduzione è quantificabile al 2,3% su base semestrale. A fine 2009, le previsioni di Nomisma si attestano a -5.2% su base annua.

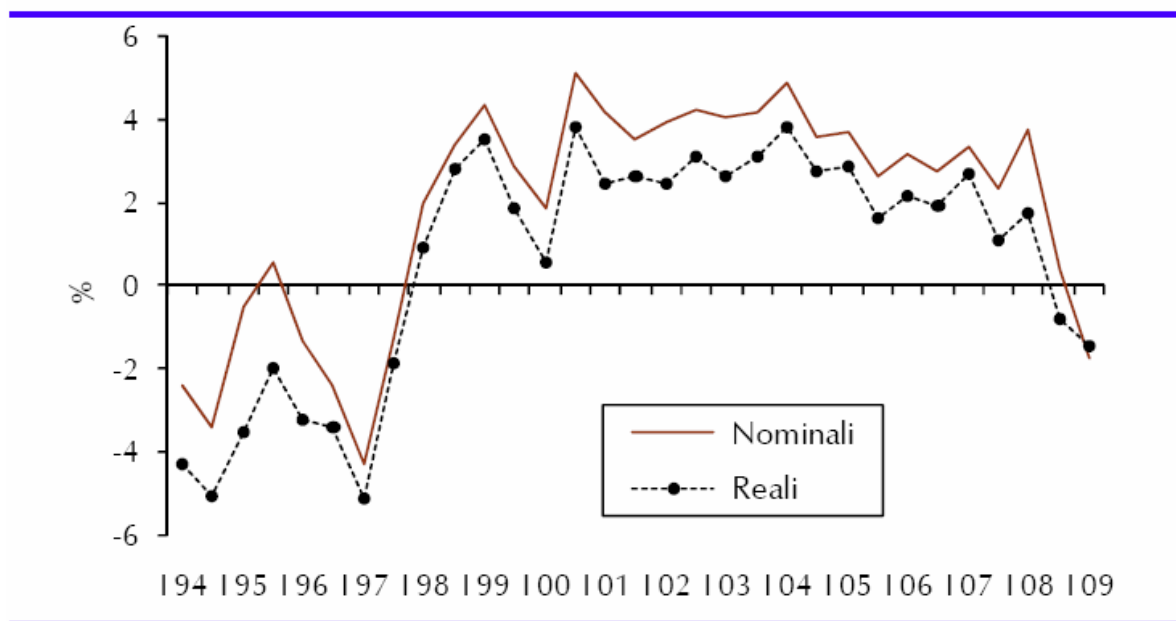
Uffici – Media 13 grandi aree urbane – Variazioni % semestrali dei prezzi nominali e reali



Fonte: Nomisma.

Commerciale: Il settore dei negozi, che più risente del ciclo economico negativo, registra nel primo semestre del 2009 una flessione di domanda e numero di contratti, sia di compravendita che di locazione. Anche in questo segmento assistiamo ad allungamento dei tempi di negoziazione nonché maggiori sconti sul prezzo di acquisto. La riduzione semestrale dei prezzi è quantificabile all'1,7%. Le previsioni a fine 2009 di Nomisma riportano una riduzione del 4,1% su base annua.

Negozi – Media 13 grandi aree urbane – Variazioni % semestrali dei prezzi nominali e reali



Fonte: Nomisma.

Variazioni percentuali dei prezzi medi di immobili nelle 13 aree urbane

	Variazione % semestrale (Giu '09 – Dic '08)	Variazione % annuale (Giu '09 – Giu'08)
Abitazioni	-2,5	-3,5
Uffici	-2,3	-2,0
Negozi	-1,7	-1,3

Fonte : Nomisma

Per la fine del 2009 è attesa una stabilizzazione del mercato residenziale, in uscita graduale da una pesante crisi; le previsioni di stabilizzazione si intensificano mano a mano si va dalle zone periferiche a quelle più pregiate e centrali, sottolineando la convinzione che le *prime location* facciano da traino per il resto del mercato anticipandone la ripresa.

Anche con riferimento al settore direzionale si osserva un certo miglioramento nella distribuzione delle ipotesi previsive per il prossimo semestre sia per il numero di contratti che per i prezzi.

Il settore commerciale condivide il timido trend di ottimismo. In termini generali migliorano i sentiment per il secondo semestre dell'anno, prevedendo la stabilizzazione delle transazioni e delle locazioni a prezzi e canoni ancora possibilmente in calo, frutto della recessione economica e del calo conseguente dei consumi.

Per quanto concerne il 2010, invece, si ritiene che il mercato immobiliare possa lasciarsi alle spalle la fase più acuta della crisi, anche grazie al nuovo "Piano casa" che sta per essere varato e che, probabilmente avrà degli effetti nel medio periodo. Pertanto, i tassi di variazione dovrebbero in futuro attestarsi su valori decisamente più alti di quelli del 2009, con una sostanziale stabilità dei prezzi correnti per i settori residenziale e direzionale, e variazioni positive per il segmento dei negozi.

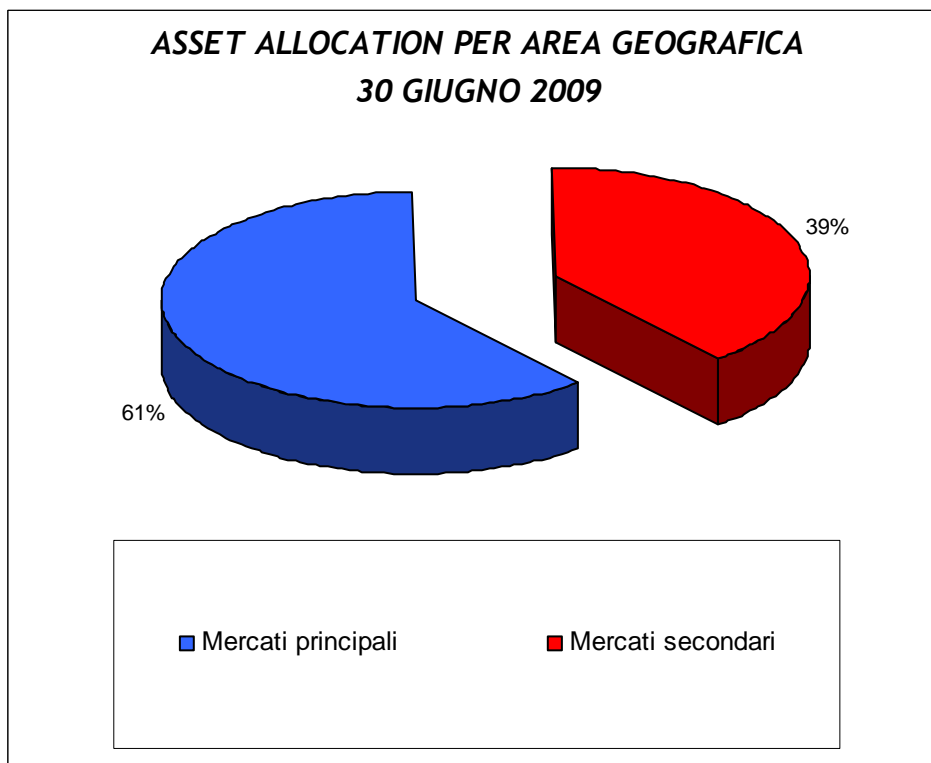
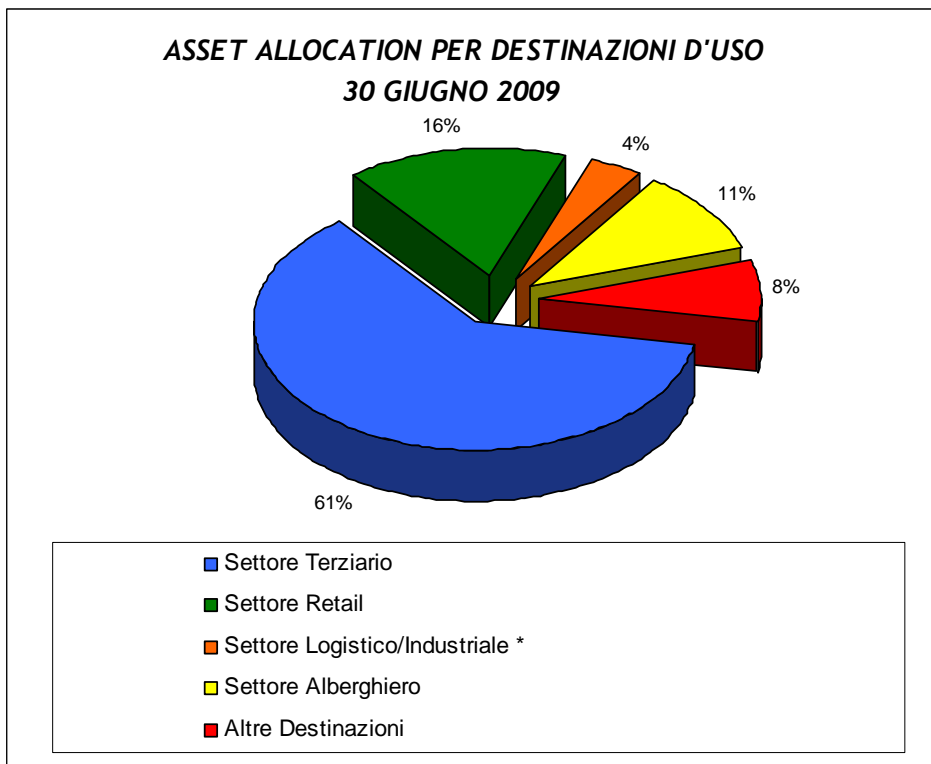
LE POLITICHE DI INVESTIMENTO DEL FONDO E L'ATTIVITA' DI GESTIONE

LE POLITICHE DI INVESTIMENTO E LE LINEE STRATEGICHE FUTURE

La politica di investimento del fondo contempla un portafoglio con investimenti in 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 2009 l'effettiva asset allocation realizzata dal Fondo è quella che si rileva dai grafici sotto riportati.



In data 11 marzo 2009 il Consiglio di Amministrazione della Mediolanum Gestione Fondi ha approvato il nuovo Piano di Asset Allocation annuale.

Il Fondo dovrà avere 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.

Inoltre, il settore uffici richiede una maggiore semplicità gestionale rispetto ad altri settori, consentendo quindi di rendere minimi gli oneri operativi, a fronte di una corretta diversificazione del portafoglio.

Per il settore Retail la proposta è di avere un'asset allocation del 0-30% in virtù dell'evoluzione che il settore della G.D.O. ha in Italia. In particolare sarà 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.

L'interesse nell'investimento alberghiero si evidenzia anche considerando le previsioni di sviluppo del mercato, che in Italia si prospettano abbastanza buone nel medio termine soprattutto per le strutture alberghiere gestite dagli operatori dell'hotellerie internazionale.

Il Fondo valuta la possibilità di investimenti in altre tipologie immobiliari, per esempio le R.S.A., in presenza di adeguati profili qualitativi e di buona redditività.

Considerata la situazione globale di mercato e l'andamento dei settori immobiliari di interesse per il Fondo precedentemente descritti, l'obiettivo di diversificazione settoriale è indicativamente il seguente:

Settore Terziario	40%-70%
Settore Commerciale	0%-30%
Settore Logistico-Industriale	0%-10%
Settore Alberghiero	0%-25%
Altro	0%-20%

Nella realizzazione del Fondo Mediolanum Real Estate si ritiene che si debbano individuare tre macro aree geografiche, afferenti al mercato primario di Milano e Roma e il loro hinterland, al mercato secondario dei principali capoluoghi di provincia delle altre principali aree urbane e ai mercati emergenti dei principali capoluoghi del Sud Italia.

Questa segmentazione è dettata in virtù di una continua ricerca su tutto il territorio nazionale di prodotti disponibili che abbiano quelle caratteristiche di profilo rischio-rendimento idonee per il 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. Inoltre, nella seconda parte del 2008, si è verificata una inversione di tendenza relativa ai rendimenti delle nuove operazioni di compravendita, decisamente in rialzo rispetto alle contrazioni di inizio 2008. Se anche per i prossimi mesi continueranno queste tendenze, riteniamo che si possano concretizzare opportunità di investimento su immobili di qualità afferenti i mercati principali. Rimane comunque opportuno valutare le realtà offerte dei mercati secondari (e non escluderle a priori), puntando sulle occasioni per massimizzare i rendimenti attuali, ovvero comprando anche immobili, che abbiano buone potenzialità di valorizzazione nel "medio periodo" grazie a prezzi di acquisto particolarmente convenienti, L'obiettivo di Asset Allocation orientativa per area geografica è pertanto il seguente:

Mercati Principali	40%-70%
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 appena concluso, il Fondo ha completato l'acquisizione di tre operazioni immobiliari valutando con molta attenzione tutte le opportunità offerte dal mercato e gli obiettivi previsti nel piano di asset allocation deliberato dal Consiglio di Amministrazione il 11 Marzo 2009.

- In data 20 marzo è stata perfezionata l'acquisizione di una porzione dell'immobile direzionale di Milano P.za Missori, 2 al prezzo di euro 26.650.000,00.
- In data 8 aprile è stato perfezionato l'acquisto di un immobile, a destinazione direzionale, sito nel comune di Corsico in provincia di Milano in Via Caboto, 1. Il prezzo di acquisto è stato di euro 23.000.000,00.
- In data 12 giugno è stata perfezionata l'operazione di acquisto della galleria commerciale del Centro denominato "Piazza Umbra" sito in Trevi (PG) sulla S.S. Flaminia al km 147. Il prezzo di acquisto è pari ad € 17.884.496,00.

Per far fronte a parte delle acquisizioni effettuate nel periodo, il fondo ha utilizzato parte della linea di credito concessa da Banca Mediolanum, come meglio specificato nel paragrafo "*Rapporti con società del gruppo Mediolanum*"

Al 30 giugno 2009 la valutazione del patrimonio immobiliare, effettuata dagli esperti indipendenti, è stata di euro 256.700.000 e ha generato nel semestre plusvalenze per euro 1.656.651 e minusvalenze per euro 6.114.406.

Le minusvalenze riflettono valutazioni effettuate tenendo conto della particolare situazione creatasi in seguito al perdurare della fase di crisi finanziaria estesi anche alle attività immobiliari a partire dagli ultimi mesi del 2008.

Nel corso del primo semestre 2009 il Fondo non ha perfezionato operazioni in strumenti finanziari.

Nel periodo in esame l'attività di gestione degli immobili in portafoglio si è focalizzata sulla massimizzazione del reddito derivante dai canoni di locazione e sulla valorizzazione degli immobili attraverso interventi di manutenzione straordinaria e di miglioria.

Nel corso del semestre sono stati rinegoziati nuovi contratti di locazione che hanno portato ad un conseguente incremento della redditività degli immobili di Torino e Milano Via Tocqueville.

L'attività di manutenzione straordinaria ha invece riguardato i seguenti immobili: Basiglio e Cernusco sul Naviglio.

Sono stati anche completati gli adeguamenti normativi relativi ai 3 supermercati Unes di Milano e alle Residenze Sanitarie Assistenziali di Milano Via Darwin, 17 e Canzo Via Brusa, 20.

I RAPPORTI CON SOCIETA' DEL GRUPPO MEDIOLANUM

In data 30 marzo 2009, Banca Mediolanum, controllante della Società di Gestione, ha concesso un linea di credito per complessivi 55 milioni di euro, con durata 1 anno rinnovabile, alle condizioni applicate alla migliore clientela (Euribor a 3 mesi più spread 1,5%). Il tasso applicato fino al 30 giugno 2009 è stato del 3,01%. L'importo della linea di credito è stato utilizzato per euro 18.880.000.

GLI EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

In data 13 luglio si è perfezionata l'acquisizione della società Talete Srl. Tale società costituisce il veicolo per la gestione amministrativa del centro commerciale di Trevi (PG).

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 30 giugno 2009 ha avuto luogo l'offerta relativa alla sesta emissione di quote in conformità a quanto previsto nel Regolamento del Fondo.

Al 30 giugno 2009 erano pervenute domande di sottoscrizione da parte della clientela pari ad euro 4.557.141 per la Classe "A" ed euro 26.318.861 per la Classe "B". Le domande di rimborso ricevute nel periodo riguardano n. 678.733 quote di Classe "A" e n. 1.788.078 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	79,94	n. 17 contratti d'affitto	Dal 31/12/2009 al 04/11/2014	Imprese commerciali	26.075.000	-	-
2	Emilia Romagna Modena Via Allegri 179	Supermercato	1998	2.056 mq	110,99	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	94,24	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	163,53	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	131,53	n. 15 contratti di affitto	Dal 28/02/2010 al 29/02/2016	Imprese commerciali	8.000.000	-	-
6	Lombardia Provincia Milano Cernusco Sul Naviglio "Villa Fiorita"	uffici	1992	9.631 mq	85,29	n. 3 contratti di affitto	Dal 31/01/2012 al 14/03/2012	Imprese commerciali	12.350.000	-	-
7	Lombardia Provincia Milano Corsico Via Caboto 1	uffici	1980	13.931 mq	129,80	n. 1 contratto di affitto	31/12/2011	Imprese commerciali	23.000.000	-	-

8	Lombardia Provincia Milano Crescenzo Via Cascia 5	uffici	Anteriore al 1967	4.572 mq	137,22	n. 1 contratto d'affitto	31/12/2012	Imprese commerciali	9.800.000	-	-
9	Lombardia Provincia Milano Sesto San Giovanni Via Carducci 125	uffici	1990	14.128 mq	74,44	n. 15 contratti di affitto	Dal 31/03/2009 al 30/09/2014	Imprese commerciali	19.000.000	-	-
10	Lombardia Provincia Milano Trezzo sull'Adda Via Mazzini 42	Supermercato	1999	1.544 mq	119,64	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	169,91	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	148,86	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	403,43	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	143,80	n. 6 contratti di affitto	Dal 30/06/2010 al 30/06/2012	Imprese commerciali antenne telefonia	35.000.000	-	-
15	Lombardia Milano Via Val di Sole 12/14	Supermercato	Anni '70	600 mq	144,89	n. 1 contratto d'affitto	09/12/2019	Imprese commerciali	1.512.500	-	-
16	Lombardia Milano Via Varesina 92	Supermercato	Anni '70	562 mq	96,68	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	2.954 mq 3.492 mq	113,94 161,79	contratti di affitto n. 13 n. 17	Dal 31/03/2009 al 31/10/2014	Imprese commerciali	13.700.000	-	-
18	Umbria Trevi (PG) Via Flaminia	Galleria commerciale	1995	6.971 mq	186,34	n. 1 contratto di affitto	07/07/2011	Commerciale	17.884.496	-	-
19	Veneto Padova Via N. Tommaseo	hotel	2006	15.228 mq	118,20	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	23.497.284	1.620.534		1.620.534	9,67
Da oltre 1 a 3 anni	81.469.694	5.442.552		5.442.552	32,48
Da oltre 3 a 5 anni	44.071.510	2.871.047		2.871.047	17,14
Da oltre 5 a 7 anni	50.002.000	3.110.586		3.110.586	18,56
Da oltre 7 a 9 anni	3.369.512	200.000		200.000	1,19
Oltre 9 anni	54.290.000	3.511.373		3.511.373	20,96
A) Totale beni immobili locati	256.700.000	16.756.092		16.756.092	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 2009

Euro 37.940.000

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 2.252.025 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 6,43% rispetto al prezzo di acquisto e al 5,93% rispetto al valore al 30/06/2009



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 2009

Euro 7.990.000

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

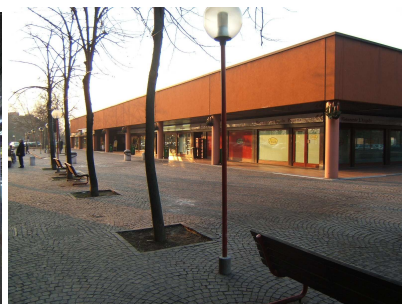
L'immobile è locato a diverse società operanti nel settore del commercio al dettaglio, oltre al supermercato che è concesso in locazione ad un affiliato UNES

Canone complessivo

Euro 560.314 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 7,0% rispetto al prezzo di acquisto e al 7,01% rispetto al valore al 30/06/2009



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 ospedaliere 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 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 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 2009

Euro 12.000.000

Decorrenza contratti di locazione

1 luglio 2001

Scadenza contratti di locazione

30 giugno 2021

Conduttore

RSA Anni Azzurri

Canone complessivo

Euro 787.719 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,43% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,56% rispetto al valore al 30/06/2009



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 2009

Euro 14.110.000 totali

- Euro 8.690.000 per l'immobile di via Lagrange
- Euro 5.420.000 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 901.525 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75% e 100%)

- Euro 564.956 annuo per l'immobile di via Lagrange
- Euro 336.569 annuo per l'immobile di via Doria

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento per l'intero complesso immobiliare è pari al 6,58% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,39% rispetto al valore al 30/06/2009



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 2009

Euro 27.700.000

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 7,15% rispetto al valore al 30/06/2009



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 2009

Euro 2.100.000

Decorrenza contratti di locazione

10 dicembre 2004

Scadenza contratti di locazione

9 dicembre 2019

Conduttore

Unes Maxi Spa

Canone complessivo

Euro 141.265 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,49% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,73% rispetto al valore al 30/06/2009



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 2009

Euro 900.000

Decorrenza contratti di locazione

10 dicembre 2004

Scadenza contratti di locazione

9 dicembre 2019

Conduttore

Unes Maxi Spa

Canone complessivo

Euro 54.333 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 6,03% rispetto al valore al 30/06/2009



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 2009

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 86.932 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 5,75% rispetto al prezzo di acquisto e al 5,95% rispetto al valore al 30/06/2009



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 2009

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

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 5,76% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,02% rispetto al valore al 30/06/2009



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 2009

Euro 3.500.000

Decorrenza contratti di locazione

10 dicembre 2004

Scadenza contratti di locazione

9 dicembre 2019

Conduttore/i

Unes Maxi Spa

Canone complessivo

Euro 228.197 per l'intero anno (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,31% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,52% rispetto al valore al 30/06/2009



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 2009

Euro 3.560.000

Decorrenza contratti di locazione

10 dicembre 2004

Scadenza contratti di locazione

9 dicembre 2019

Conduttore

Unes Maxi Spa

Canone complessivo

Euro 228.197 per l'intero anno (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,20% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,41% rispetto al valore al 30/06/2009



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 2009

Euro 9.500.000

Decorrenza contratti di locazione

1 gennaio 1998

Scadenza contratti di locazione

31 dicembre 2020

Conduttore

Mediosystem S.p.A.

Canone complessivo

Euro 627.375 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,40% rispetto al prezzo di acquisto e del 6,60% rispetto al valore al 30/06/2009



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 2009

Euro 11.940.000

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 821.450 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,65% rispetto al prezzo di acquisto e al 6,88% rispetto al valore al 30/06/2009



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 2009

Euro 17.660.000

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

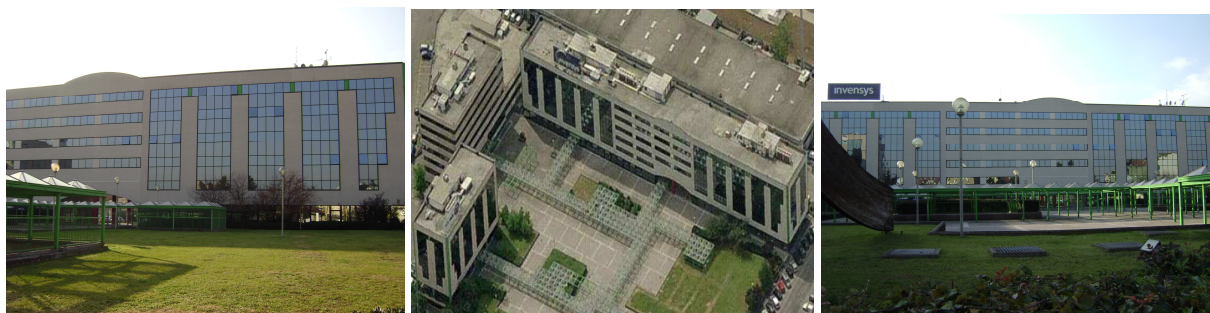
Diversi conduttori, il principale è Invensys System Italia S.p.A.

Canone complessivo

Euro 1.051.703 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 5,53% rispetto al prezzo di acquisto e al 5,96% rispetto al valore al 30/06/2009



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 attualmente sfitti nei tre anni successivi alla data di acquisizione

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2009

Euro 24.450.000

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 1.789.124 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,86% rispetto al prezzo di acquisto e al 7,32% rispetto al valore al 30/06/2009



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 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 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 2009

Euro 7.700.000

Decorrenza contratti di locazione

4 giugno 2003

Scadenza contratti di locazione

3 giugno 2018

Conduttore

Croce di Malta Srl

Canone complessivo

Euro 567.139 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 7,12% rispetto al prezzo di acquisto e al 7,36% rispetto al valore al 30/06/2009



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 2009

Euro 27.630.000

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 Credit Agricòle

Canone complessivo

Euro 1.723.050 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 6,23 % rispetto al valore al 30/06/2009



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 2009

Euro 24.290.000

Decorrenza contratti di locazione

1 gennaio 2006

Scadenza contratti di locazione

31 dicembre 2017

Conduttore

Foster Wheeler Italia SpA

Canone complessivo

Euro 1.808.230 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 7,87% rispetto al prezzo di acquisto e al 7,44% rispetto al valore al 30/06/2009



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 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 2009

Euro 19.200.000

Decorrenza contratti di locazione

L'immobile è locato 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 1.636.246 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 9,15% rispetto al prezzo di acquisto e al 8,52% rispetto al valore al 30/06/2009



RENDICONTO SEMESTRALE DEL FONDO MEDIOLANUM REAL ESTATE AL 30 GIUGNO 2009
SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2009		Situazione al 31/12/2008	
	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati	33.982.482	11,486%	35.223.632	12,612%
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.	33.982.482	11,486%	35.223.632	12,612%
Strumenti finanziari quotati	3.950.000	1,335%	3.450.000	1,235%
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.	3.950.000	1,335%	3.450.000	1,235%
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	256.700.000	86,760%	191.630.000	68,614%
B1. Immobili dati in locazione	256.700.000	86,760%	191.630.000	68,614%
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'	97.908	0,033%	43.180.561	15,462%
F1. Liquidità disponibile	68.562	0,023%	43.176.114	15,460%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	29.346	0,010%	4.447	0,002%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	1.141.887	0,386%	5.800.122	2,077%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	231.459	0,078%	352.456	0,126%
G3. Risparmio di imposta	-	-	5.101.700	1,827%
G4. Altre	910.428	0,308%	345.966	0,124%
TOTALE ATTIVITA'	295.872.277	100%	279.284.315	100%

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/2009	Situazione al 31/12/2008
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-18.880.000	-
H1. Finanziamenti ipotecari		
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri	-18.880.000	-
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'	-3.384.821	-2.427.984
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-457.096	-405.013
M2. Debiti di imposta	-10.515	-
M3. Ratei e risconti passivi	-328.469	-182.954
M4. Cauzioni Ricevute	-351.590	-350.197
M5. Altre	-2.237.151	-1.489.820
TOTALE PASSIVITA'	-22.264.821	-2.427.984
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "A"	55.242.830	55.967.860
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "B"	218.364.626	220.888.471
Numero delle quote in circolazione quote Classe "A"	10.056.818,00	10.203.084,00
Numero delle quote in circolazione quote Classe "B"	44.401.041,00	44.079.559,00
Valore unitario delle quote Classe "A"	5,493	5,485
Valore unitario delle quote Classe "B"	4,918	5,011
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	0,100	0,184

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 2009	Rendiconto 2° SEMESTRE 2008	Rendiconto anno 2008
A. STRUMENTI FINANZIARI			
Strumenti finanziari non quotati			
A1. PARTECIPAZIONI			
A1.1 dividendi e altri proventi			
A1.2 utili/perdite da realizzi			
A1.3 plus/minusvalenze			
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI			
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	607.040	686.700	686.700
A2.2 utili/perdite da realizzi	-	-	-134.536
A2.3 plus/minusvalenze	-817.592	-981.328	-1.444.728
Strumenti finanziari quotati			
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI			
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	150.000	142.500	285.000
A3.2 utili/perdite da realizzi			
A3.3 plus/minusvalenze	500.000	-850.000	-1.420.000
Strumenti finanziari derivati			
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI			
A4.1 di copertura			
A4.2 non di copertura			
Risultato gestione strumenti finanziari	439.448	-1.002.128	-2.027.564
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI			
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	7.564.867	6.556.430	13.518.317
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-	16.745	2.216.745
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-4.457.754	-6.556.053	-6.096.062
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-897.890	-894.121	-1.826.846
B5. AMMORTAMENTI			
B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI	-272.450	-244.926	-506.759
Risultato gestione beni immobili	1.936.773	-1.121.925	7.305.395
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	-	698.385	698.385
E. ALTRI BENI			
E1. Proventi			
E2. Utile/Perdita da realizzi			
E3. Plusvalenze/minusvalenze			
Risultato gestione investimenti	2.376.221	-1.425.668	5.976.216

	Rendiconto 1° SEMESTRE 2009	Rendiconto 2° SEMESTRE 2008	Rendiconto anno 2008
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	2.376.221	-1.425.668	5.976.216
H. ONERI FINANZIARI			
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			
H1.1 su finanziamenti ipotecari			
H1.2 su altri finanziamenti	-36.772	-	-
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-27.872	-5.174	-10.217
Risultato netto della gestione caratteristica	2.311.577	-1.430.842	5.965.999
I. ONERI DI GESTIONE			
I1. Provvigione di gestione SGR			
Parte relativa alle quote di Classe "A"	-438.164	-420.685	-827.543
Parte relativa alle quote di Classe "B"	-1.731.979	-1.660.319	-3.291.587
I2. Commissioni banca depositaria	-42.904	-44.148	-87.550
I3. Oneri per esperti indipendenti	-29.000	-70.000	-80.700
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-38.573	-6.863	-19.170
I5. Altri oneri di gestione	-10.496	-9.122	-18.512
L. ALTRI RICAVI ED ONERI			
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	247.705	218.369	823.184
L2. Altri ricavi	137.990	48.408	63.507
L3. Altri oneri	-23.604	-24.888	-58.640
Risultato della gestione prima delle imposte	382.552	-3.400.090	2.468.988
M. IMPOSTE			
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio			
M2. Risparmio di imposta			
M3. Altre imposte			
Utile/Perdita dell'esercizio	382.552	-3.400.090	2.468.988
Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "A"	77.239	-687.345	499.118
Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "B"	305.313	-2.712.745	1.969.870

Il presente rendiconto si compone di numero 37 pagine numerate dalla numero 1 alla numero 37.

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

**Relazione della società di revisione
ai sensi dell'art. 156 e dell'art. 9 del D. Lgs. 24.2.1998, n. 58**

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

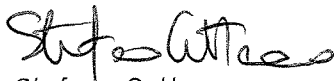
1. Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Mediolanum Real Estate, costituito da situazione patrimoniale, sezione reddituale e criteri di valutazione, per il periodo semestrale chiuso al 30 giugno 2009. La responsabilità 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 6 febbraio 2009.

3. A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Mediolanum Real Estate per il periodo semestrale chiuso al 30 giugno 2009 è conforme, in tutti gli aspetti significativi, al Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005.

Milano, 6 agosto 2009

Reconta Ernst & Young S.p.A.


Stefano Cattaneo
(Socio)