



Rendiconto semestrale  
del Fondo immobiliare  
***Mediolanum Real Estate***  
al 30 giugno 2014

Il presente Rendiconto si compone di numero 38 pagine numerate dalla numero 1 alla numero 38.

MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR p.A.  
Ø  Vittorio Gaudio

## **FONDO IMMOBILIARE MEDIOLANUM REAL ESTATE RENDICONTO AL 30 GIUGNO 2014**

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 dell' 8 maggio 2012 e successivi aggiornamenti. 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 2013 e, per la sezione reddituale, vengono riportati i dati relativi al semestre in esame, il secondo semestre 2013 e l'anno 2013.

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 2014 è pari ad euro 328.038.374 con un incremento dall'avvio dell'operatività del 13,84% (1,56% su base annua), ripartito nelle due classi di quote, nel dettaglio: euro 49.825.319 Classe "A", euro 278.213.055 Classe "B".

Il fondo nel semestre ha conseguito un risultato negativo pari ad euro 1.098.836,64.

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

Nel periodo in esame, a seguito della delibera del Consiglio di Amministrazione del 13 febbraio 2014, si è provveduto alla distribuzione dei proventi ai sottoscrittori delle quote di Classe "B" per euro 4.849.041,11. La raccolta relativa al periodo di offerta 1° ottobre - 31 dicembre 2013 non ha raggiunto l'importo minimo di euro 5.000.000 deliberato dal CDA, pertanto, in occasione della predetta finestra, non sono stati effettuati nuovi richiami né versamenti.

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

Le transazioni giornaliere nel corso del primo semestre 2014 hanno interessato in media n. 1.861 quote di classe A e n. 13.815 quote di classe B, a fronte delle rispettive n. 8.685.519 e n. 66.175.661 quote in circolazione.

Le quote di classe A hanno registrato un prezzo minimo pari ad euro 3,4 ed un prezzo massimo pari ad euro 4,00; le quote di classe B hanno registrato un prezzo minimo pari ad euro 2,852 ed un prezzo massimo pari ad euro 3,278.

Il valore di Borsa al 30 giugno 2014 è pari ad euro 3,802 per le quote di classe A e ad euro 3,06 per le quote di classe B.

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

Descrizione	Quote Classe A			Quote Classe B		
	Valore	Numero quote	Valore unitario	Valore	Numero quote	Valore unitario
Valore di sottoscrizione	37.684.795	7.536.959	5,000	176.453.270	35.290.654	5,000
N.A.V. al 30/06/06	38.751.407	7.536.959	5,142	181.447.518	35.290.654	5,142
N.A.V. al 31/12/06	39.066.411	7.536.959	5,183	182.922.474	35.290.654	5,183
N.A.V. al 30/06/07	47.580.166	9.030.144	5,269	207.337.919	40.733.286 (1)	5,090
N.A.V. al 31/12/07	52.439.978	9.647.037	5,436	216.894.183	42.130.687 (2)	5,148
N.A.V. al 30/06/08	55.660.962	10.024.038	5,553	223.168.399	43.277.639 (3)	5,157
N.A.V. al 31/12/08	55.967.860	10.203.084	5,485	220.888.471	44.079.559 (4)	5,011
N.A.V. al 30/06/09	55.242.830	10.056.818	5,493	218.364.626	44.401.041 (5)	4,918
N.A.V. al 31/12/09	56.366.698	10.182.542	5,536	233.226.476	48.015.679 (6)	4,857
N.A.V. al 30/06/10	63.594.007	11.325.352	5,615	276.659.359	57.331.632 (7)	4,826
N.A.V. al 31/12/10	66.857.196	11.671.184	5,728	295.752.398	61.258.910 (8)	4,828
N.A.V. al 30/06/11	67.742.164	11.601.797	5,839	301.837.493	62.579.004 (9)	4,823
N.A.V. al 31/12/11	64.877.385	11.173.540	5,806	295.030.835	62.779.353 (10)	4,701
N.A.V. al 30/06/12	60.839.378	10.601.232	5,739	289.555.560	63.598.231 (11)	4,555
N.A.V. al 31/12/12	60.761.716	10.601.232	5,732	282.951.536	63.598.231 (12)	4,449
N.A.V. al 30/06/13	60.839.205	10.601.232	5,739	277.797.750	63.598.231 (13)	4,368
N.A.V. al 31/12/13	51.976.762	9.030.297	5,756	282.009.476	65.705.164 (14)	4,292
N.A.V. al 30/06/14	49.825.319	8.685.519	5,737	278.213.055	66.175.661 (15)	4,204

(1) al netto della distribuzione di euro 0,176 del 15/02/07

(3) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 14/02/08

(5) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 19/02/09

(7) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 18/02/10

(9) al netto della distribuzione di euro 0,0986 del 24/02/11

(11) al netto della distribuzione di euro 0,0942 del 23/02/12

(13) al netto della distribuzione di euro 0,0866 del 28/02/13

(15) al netto della distribuzione di euro 0,0738 del 27/02/14

(2) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 23/08/07

(4) al netto della distribuzione di euro 0,084 del 21/08/08

(6) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 20/08/09

(8) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 19/08/10

(10) al netto della distribuzione di euro 0,0991 del 11/08/11

(12) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 09/08/12

(14) al netto della distribuzione di euro 0,0886 del 01/08/13

## LA DISTRIBUZIONE DEI PROVENTI

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

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di distribuire un ammontare pro quota di euro 0,0646 per n. 66.175.661 quote di classe "B". La distribuzione verrà effettuata con stacco cedola in data 4 agosto 2014 e con valuta 7 agosto 2014 tramite Monte Titoli S.p.A..

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

Descrizione	Rendiconto al 30/06/2014
Risultato del periodo	-1.098.836,64
Plusvalenze non realizzate su beni	0
Minusvalenze non realizzate su beni	6.152.594,67
Plusvalenze non realizzate su OICVM	-1.020.500,00
Minusvalenze non realizzate su OICVM	1.010.338,68
Totale proventi del Fondo nel semestre	5.043.596,71
Proventi distribuibili da esercizi precedenti	3.633,96
Totale proventi distribuibili	5.047.230,67
Totale proventi distribuiti alle quote di Classe "B"	4.274.947,70
Totale proventi distribuiti alle quote di Classe "B" pro rata temporis	0
Totale proventi accumulati alle quote di Classe "A"	765.602,58
Totale proventi distribuibili negli esercizi successivi	6.680,39

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

## 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.

Tali principi sono di seguito descritti:

### **Strumenti finanziari non quotati**

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

### **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.

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

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

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

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

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

Sulla base del regime transitorio contenuto nel comma 12 dell'art. 3 del decreto legge 24 aprile 2014 n.66, sui proventi realizzati a decorrere dal 1° luglio 2014, se riferibili ad importi maturati fino al 30 giugno 2014, continua ad applicarsi l'aliquota previgente nella misura del 20% limitatamente ad un numero di quote pari a quelle possedute alla data del 30 giugno 2014 e fino a concorrenza dell'ammontare dei proventi maturato alla medesima data.

Per i proventi periodici si applica la regola generale dell'esigibilità e pertanto la nuova aliquota del 26% si applica sui proventi distribuiti in costanza di partecipazione all'organismo di investimento dal 01.07.2014. A tal fine rileva la data di messa in pagamento dei proventi a prescindere dalla data della delibera di distribuzione.

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

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

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

Per gli investitori non istituzionali che detengono una partecipazione al fondo superiore al 5% del patrimonio del fondo, è prevista l'applicazione di un regime di tassazione per trasparenza dei redditi conseguiti dal fondo medesimo, ossia i suddetti redditi concorrono alla formazione del reddito complessivo del partecipante, indipendentemente dalla percezione del provento e proporzionalmente alla quota di partecipazione.

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

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

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

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

## **IL MERCATO**

### **LO SCENARIO MACROECONOMICO**

Nel corso del semestre, l'andamento dei mercati finanziari è stato influenzato dall'incerto andamento economico mondiale, dalle dichiarazioni dei principali banchieri centrali in tema di politica monetaria, dalle elezioni del Parlamento Europeo e dal permanere di isolate tensioni politiche e militari internazionali.

I dati relativi alla crescita economica nel primo trimestre del 2014 hanno deluso le positive attese degli analisti. Negli USA, la crescita è stata pari a -2,9% su base trimestrale (annualizzata), nettamente inferiore alla stima iniziale degli economisti (+1,2%) e ai due trimestri precedenti (+4,1% del terzo e +2,6% del quarto trimestre del 2013). Molte componenti del prodotto interno lordo statunitense sono state condizionate da distorsioni temporanee, riconducibili al grave maltempo. Alla luce delle positive indicazioni fornite recentemente da dati con maggiore valenza predittiva, gli analisti del Fondo Monetario Internazionale concordano che la crescita statunitense torni ad accelerare nel secondo trimestre, per assestarsi in un intorno del 2,0% nel 2014. Nell'area euro, la crescita è stata pari +0,2% su base trimestrale (non annualizzato), inferiore alla stima degli analisti (+0,4%) e alla rilevazione del trimestre precedente (+0,3%). Nel dettaglio, il prodotto interno lordo è variato nella misura di -0,1% in Italia (da +0,1%), +0,8% in Germania (da +0,4%), +0% in Francia (da +0,2%), +0,37% in Spagna (da +0,17%), -0,6% in Portogallo (da +0,5%), -0,6% in Olanda (da +0,5%). Sul lato della domanda, le dinamiche occupazionali rappresentano la principale criticità dell'attuale fase economica, a causa degli effetti su fiducia e domanda dei consumatori, e sono oggetto di costante monitoraggio da parte di operatori finanziari e banche centrali. Il tasso di disoccupazione è al 6,3% negli Usa e all'11,6% nell'area della moneta unica, in particolare al 12,6% in Italia e al 6,7% in Germania.

La trascorsa prolungata fase congiunturale negativa e l'attuale incerta espansione economica limitano le pressioni inflazionistiche. In maggio, i prezzi al consumo sono aumentati su base annua negli USA del 2,1% e nell'area euro dello 0,5%.

Nella riunione del 5 giugno, la Banca Centrale Europea ha formulato una serie di manovre congiunte allo scopo di contrastare il rischio di un protratto periodo di bassa inflazione. Con decisione unanime, l'istituto ha ridotto il tasso di riferimento di 10 punti base al nuovo minimo storico di 0,15% e, per la prima volta, ha portato il tasso sui depositi in negativo a -0,10%. E' stato, inoltre, ridotto in misura superiore alle attese il tasso sulle operazioni di rifinanziamento marginale di 35 punti base allo 0,40% dal precedente 0,75%. L'Istituto ha, infine, lanciato una serie di misure volte a supportare i prestiti

bancari alle famiglie ed al settore privato non finanziario e ad assicurare la liquidità nel sistema. Per la prima volta, la BCE effettuerà una serie di operazioni a lungo termine condizionate ai prestiti alle imprese non finanziarie (TLTRO, *targeted longer-term refinancing operations*) con scadenza 2018 ad un tasso pari a quello di riferimento maggiorato di 10 punti base.

## IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

La strada della ripresa del mercato immobiliare si conferma lunga e tortuosa. L'ottimismo che aveva accompagnato il miglioramento del clima di fiducia delle famiglie e la fiammata dei volumi sul mercato corporate sul finire dello scorso anno, ha lasciato spazio alla consapevolezza della perdurante problematicità del quadro.

Se dagli indicatori di *sentiment* continuano ad arrivare segnali, tutto sommato, incoraggianti, è dagli indicatori reali che faticano ad emergere conferme del definitivo superamento della fase critica e dell'avvio della risalita. Con il passare dei mesi sembra rafforzarsi il rischio, peraltro più volte paventato, che ad una recessione di inusitata durezza faccia seguito un periodo di stagnazione non necessariamente breve.

Alla base di tale prospettiva si pongono alcuni fattori esogeni, oltre ad elementi endogeni che caratterizzano sia il mercato al dettaglio che quello degli investimenti. Sul primo fronte, la perdurante debolezza economica, riflessasi in un brusco ridimensionamento delle previsioni di crescita del PIL sia per quest'anno che per il prossimo, rappresenta un elemento di indiscutibile penalizzazione della possibilità di acquisto di beni durevoli. A ciò si aggiunge la crescente divaricazione delle capacità reddituali (la metà delle famiglie detiene il 90% della ricchezza e l'altra metà il restante 10%), che finisce inevitabilmente per ridurre il novero dei nuclei nelle condizioni di accedere al mercato immobiliare.

I riflessi negativi degli elementi di debolezza citati non risultano circoscritti al solo mercato residenziale, ma investono in pieno anche quello *corporate*, alle prese con il continuo ampliamento del tasso di *vacancy* e i problemi di solvibilità delle imprese domestiche.

Ai fattori di contesto si sommano quelli creditizi, la cui dinamica risulta fortemente correlata con le prospettive dell'attività economica. Se anche su questo versante non vi sono dubbi sul superamento degli eccessi restrittivi che hanno caratterizzato la fase più acuta della crisi, pare altrettanto evidente che il ritorno alla normalità allocativa sia un processo appena avviato e, per il momento, limitato al sostegno alle famiglie.

L'inconsistenza dei segnali di miglioramento, già chiaramente percepibili in altri contesti continentali, è inoltre da imputare all'inadeguatezza delle correzioni dei prezzi e delle strategie di sostegno della domanda. E', dunque, un elemento prettamente settoriale l'ulteriore ostacolo sulla strada del rilancio dell'immobiliare nostrano. Con la flessione registrata nella prima parte dell'anno, l'arretramento in termini nominali fatto segnare dalle quotazioni rispetto ai picchi pre-crisi è arrivato ad attestarsi nell'ordine del 19%, senza significative differenze a livello tipologico.

### 13 grandi città – Variazioni dei prezzi correnti degli immobili (%)

	I sem. 2014 / I sem. 2013	I sem. 2014 / I sem. 2008
Abitazioni nuove	-2,2	-18,6
Abitazioni usate	-2,6	-19,1
Uffici	-2,7	-19,3
Negozi	-2,5	-16,0

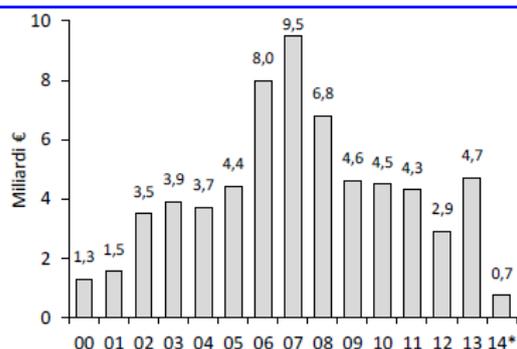
Fonte: Nomisma

Una maggiore intensità del *repricing*, favorita dall'eclatante eccesso di offerta alimentato, tra l'altro, da una politica fiscale fortemente penalizzante e tutt'altro che coerente e lineare, favorirebbe un'intensificazione dei fenomeni in atto, attenuando gli effetti negativi che il deterioramento del clima di fiducia e delle prospettive economiche potrebbe ingenerare.

A conclusioni analoghe è possibile giungere con riferimento al mercato corporate, per il quale le possibilità di effettivo rilancio paiono, nel breve periodo, unicamente riconducibili all'operatività degli investitori stranieri.

L'orientamento ancora fortemente selettivo del sistema bancario nei confronti del comparto, associato alla persistente debolezza delle prospettive economiche delle imprese italiane, riducono significativamente le possibilità di attivazione interna. La dipendenza dall'estero, che scaturisce da tale quadro, implica ricadute sul livello dei prezzi della maggior parte degli asset ben più marcate rispetto a quelle fin qui registrate. Esiste, infatti, una quota non trascurabile di offerta per la quale gli spread rispetto ai parametri degli immobili *prime* devono essere più marcati rispetto agli attuali, specie in un contesto in cui la componente opportunistica della domanda è così rilevante.

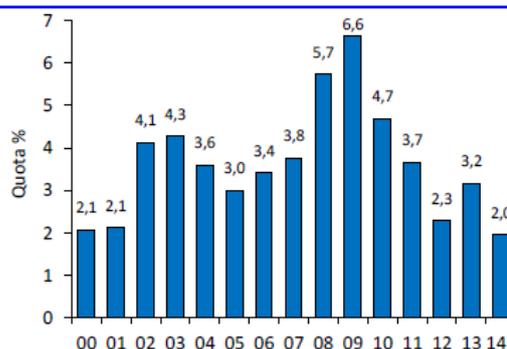
**Italia – Volume degli investimenti immobiliari corporate (miliardi di euro)**



\* Dato riferito al primo trimestre

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

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



\* Dato riferito al primo trimestre

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

Se non vi sono dubbi che, anche in questo caso, il punto più basso dell'attività transattiva sia ormai alle spalle, pare altrettanto evidente che una ripresa generalizzata che annulli il potenziale recessivo insito negli attuali valori non rappresenti un'ipotesi verosimile. In tale quadro, le possibilità di disinvestimento dei veicoli prossimi a scadenza o costretti alla chiusura perché elusivi paiono strettamente legate, non solo alla qualità degli asset, ma al riconoscimento di minusvalenze rispetto al NAV.

**13 grandi città – Previsioni dei prezzi medi degli immobili a valori correnti (variazioni % annuali)**

	Abitazioni	Uffici	Negozi
2014	-4,6	-4,9	-4,4
2015	-1,2	-1,4	-1,3
2016	+1,4	+1,3	+1,1

Fonte: Nomisma

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

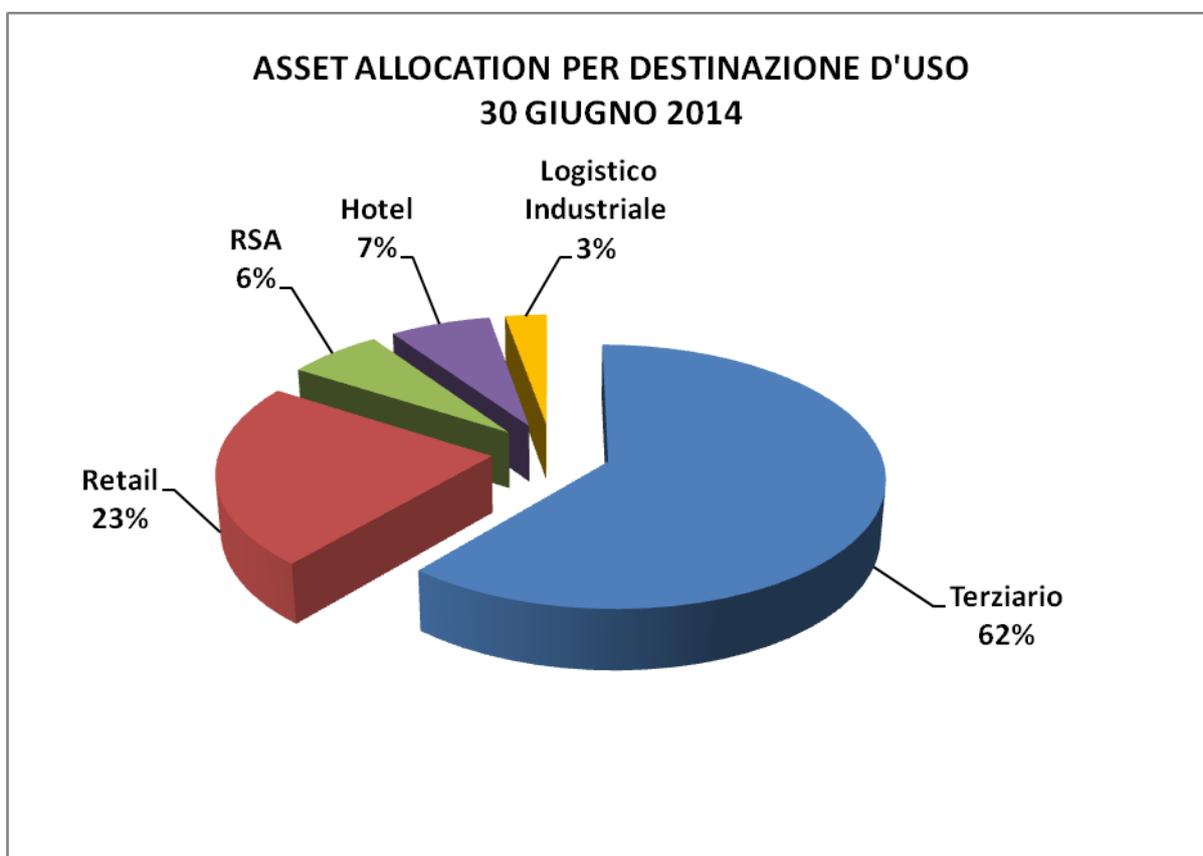
### LE POLITICHE DI INVESTIMENTO E LE LINEE STRATEGICHE FUTURE

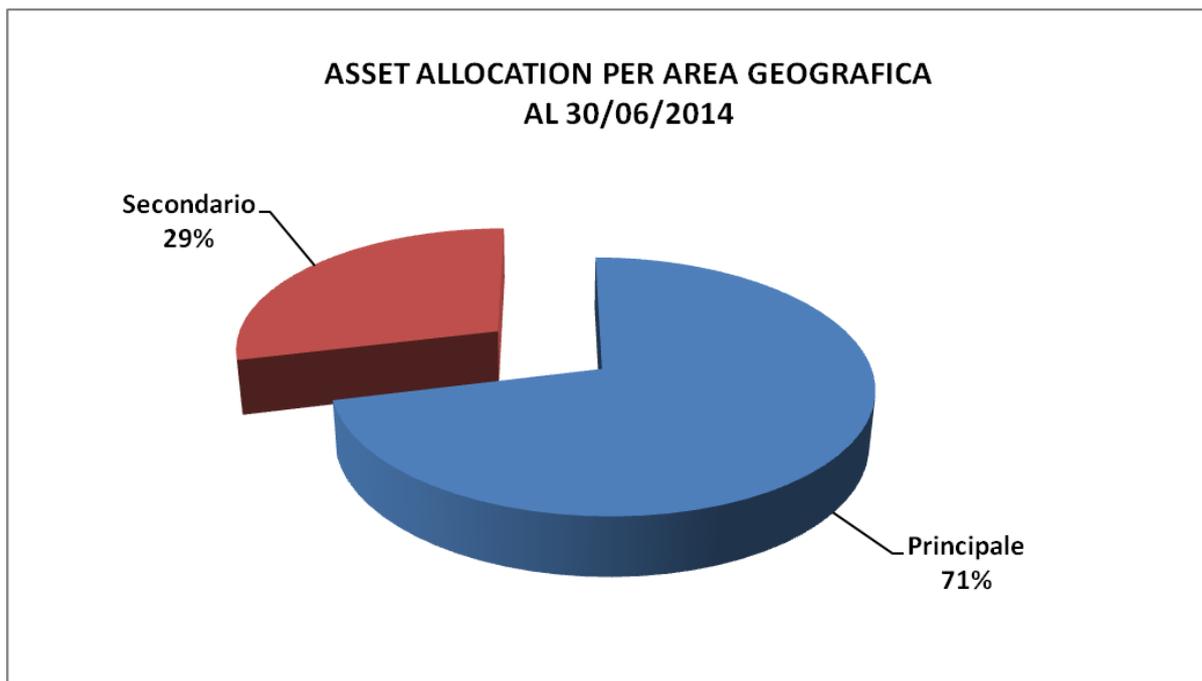
La politica di investimento del Fondo prevede un portafoglio immobiliare composto principalmente da investimenti concentrati sul territorio nazionale; immobili a destinazione d'uso direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, assistenziale e sanitario.

L'obiettivo del Fondo è costruire un portafoglio di investimenti immobiliari, con concentrazione geografica principalmente sul territorio nazionale, che consenta di ottenere un rendimento lordo e permetta una regolare distribuzione dei proventi per le quote di classe "B" ed accumulazione dei proventi per le quote di classe "A".

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 2014 l'effettiva asset allocation realizzata dal Fondo è quella che si rileva dai grafici sotto riportati.





In data 13 marzo 2014 il Consiglio di Amministrazione della Mediolanum Gestione Fondi ha approvato il nuovo Piano di Asset Allocation annuale.

Mediolanum Real Estate dovrà mantenere un peso significativo nel settore Uffici, in quanto il comparto è in grado ad oggi di garantire una redditività corretta per il rischio più stabile rispetto alle altre destinazioni d'uso e volumi adeguati di cash flow, in linea con le aspettative di distribuzione dei proventi. Inoltre, il settore uffici richiede sforzi gestionali inferiori 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 della continua evoluzione che il settore della G.D.O. ha in Italia. In particolare dovrebbero essere monitorati i cambiamenti nel settore e l'evoluzione dei nuovi format distributivi e dovrebbe essere data precedenza alle opportunità d'investimento in economie locali caratterizzate da un PIL pro capite elevato 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). Fondamentale è anche la qualità dell'immobile.

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 4 stelle e locati a gestori appartenenti al circuito dell'hotellerie internazionale.

E' opportuno considerare la possibilità di investimenti in altre tipologie immobiliari, per esempio le R.S.A. e "Housing Sociale".

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.

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%

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 corso del primo semestre del 2014 il Fondo ha concentrato la propria attività sulla valorizzazione del proprio portafoglio immobiliare dedicandosi alla gestione degli asset sia dal punto di vista manutentivo che locativo. Interventi di manutenzione straordinaria sono stati eseguiti a Corsico, dove, in seguito al rilascio dell'immobile da parte del conduttore, si è provveduto ad appaltare taluni interventi di revisione e ripristino impianti tecnologici ed a Cernusco sul Naviglio dove invece è stata effettuata una manutenzione straordinaria degli impianti.

Per quanto concerne gli aspetti locativi, si evidenzia che il Fondo ha provveduto a rinegoziare quattro contratti di locazione per gli asset di Torino e Sesto San Giovanni, tali rinegoziazioni hanno comportato una lieve riduzione del canone annuo ma hanno consentito di posticipare le scadenze dei rapporti contrattuali. Inoltre, sempre nel semestre, sono stati stipulati dalla controllata Talete Srl per il centro commerciale di Trevi (PG) S.S. Flaminia e per il centro commerciale di Parma, rispettivamente un rinnovo di affitto di ramo d'azienda ed un nuovo contratto di affitto di ramo d'azienda.

A seguito della difficile congiuntura economica, il Fondo prudenzialmente, ha deciso di svalutare una parte dei crediti da locazioni per un importo pari ad € 118.518.

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

Al 30 giugno 2014 la valutazione del patrimonio immobiliare, effettuata dagli esperti indipendenti, è stata di euro 291.912.000 ed ha generato nel semestre minusvalenze per euro 6.152.594,67.

## **I RAPPORTI CON SOCIETA' DEL GRUPPO MEDIOLANUM**

Alla data del 30 giugno 2014 non vi sono rapporti in essere con le società del Gruppo.

## GLI EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

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

## L'ATTIVITA' DI COLLOCAMENTO DELLE QUOTE

Il collocamento delle quote è stato effettuato, oltre che da 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 2014 e fino al 30 giugno 2014, ha avuto luogo l'offerta relativa alla diciassettesima emissione di quote.

Al 30 giugno 2014, le domande di sottoscrizione pervenute erano pari ad euro 888.175 lordi per la Classe "A" ed euro 1.339.059,63 lordi per la Classe "B". Le domande di rimborso ricevute nel periodo riguardano n. 25.090 quote di Classe "A" e n. 153.349 quote di Classe "B".

L'ammontare delle sottoscrizioni pervenute nel suddetto periodo è risultato inferiore all'importo minimo di € 5.000.000,00 stabilito dalla delibera del Consiglio di Amministrazione del 14 febbraio 2013 per la predetta emissione di quote pertanto, ai sensi di quanto previsto dal Regolamento del Fondo, la Società non procederà al richiamo degli impegni relativi alla quindicesima emissione di quote, né si potrà dar corso alle richieste di rimborso anticipato pervenute, secondo quanto previsto dall'art. 31, comma 6 del Regolamento del Fondo.

## 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 Commerciale	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	17.987 mq	57,26	n. 11 contratti d'affitto+ 2 indennità di occupazione	Dal 04/11/2014 al 31/10/2020	Imprese commerciali	26.075.000	-	-
2	Emilia Romagna Modena Via Allegri 179	Supermercato	1998	1.776 mq	139,87	n. 1 contratto d'affitto	09/12/2019	Impresa commerciale	3.675.375	-	-
3	Lombardia Provincia Bergamo Nembro Via Roma 30	Supermercato	2000	1.681 mq	89,74	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	3.376 mq	179,30	n. 1 contratto d'affitto	03/06/2018	Operatore sanitario	7.960.000	-	-
5	Lombardia Provincia Milano Basiglio Piazza Marco Polo	Comm.le	1981-82	3.605 mq	166,87	n. 14 contratti di affitto	Dal 30/09/2014 al 31/12/2019	Imprese commerciali	8.000.000	-	-
6	Lombardia Provincia Milano Cernusco Sul Naviglio "Villa Fiorita"	Uffici	1992	6.980 mq	115,74	n. 4 contratti di affitto	Dal 30/06/2016 al 30/06/2019	Imprese commerciali	12.350.000	-	-
7	Lombardia Provincia Milano Corsico Via Caboto 1	Uffici	1980	12.892 mq	-	sfitto	-	-	23.000.000	-	-
8	Lombardia Provincia Milano Crescenzago Via Cascia 5	Uffici	Anteriore al 1967	5.097 mq	131,63	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	10.698 mq	101,03	n. 16 contratti di affitto	Dal 28/02/2015 al 31/03/2020	Imprese commerciali	19.000.000	-	-
10	Lombardia Provincia Milano Trezzo sull'Adda Via Mazzini 42	Supermercato	1999	1.575 mq	127,68	n. 1 contratto d'affitto	09/12/2019	Imprese commerciali	3.206.500	-	-

11	Lombardia Milano Via Darwin 17	Residenza anziani	1996	4.401 mq	180,64	n. 1 contratto d'affitto	30/06/2021	Operatore sanitario	12.250.000	-	-
12	Lombardia Milano Via Minerbi 1	Supermercato	Fine anni '70	942 mq	163,25	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	4.200 mq	121,98	n. 3 contratti di affitto	Dal 31/12/2017 al 31/01/2020	Imprese assicurative/ bancarie	26.650.000	-	-
14	Lombardia Milano Via Montecuccoli 20	Uffici	1983	23.470 mq	141,28	n. 4 contratti d'affitto	Dal 30/11/2014 al 31/03/2015	Imprese Commerciali	45.500.000	-	-
15	Lombardia Milano Via Tocqueville, 13	Uffici	1968- 1972	12.369 mq	177,45	n. 4 contratti di affitto	Dal 31/12/2014 al 31/12/2018	Imprese commerciali antenne telefonica	35.000.000	-	-
16	Lombardia Milano Via Val di Sole 12/14	Supermercato	Anni '70	678 mq	139,58	n. 1 contratto d'affitto	09/12/2019	Imprese commerciali	1.512.500	-	-
17	Lombardia Milano Via Varesina 92	Supermercato	Anni '70	574 mq	103,04	n. 1 contratto d'affitto	09/12/2019	Imprese commerciali	937.750	-	-
18	Piemonte Torino Via Lagrange 35	Comm.le e uffici	Anteriore al 1967	2.993 mq	161,12	contratti di affitto n. 14	Dal 31/07/2014 al 31/03/2020	Imprese commerciali	8.500.000	-	-
19	Piemonte Torino Via Doria 7	Comm.le e uffici	Anteriore al 1967	2.185 mq	136,54	n.13 contratti di affitto	Dal 31/10/2014 al 31/12/2020	Imprese commerciali	5.200.000	-	-
20	Umbria Trevi (PG) Via Flaminia	Galleria commerciale	1995	5.693 mq	244,04	n. 1 contratto di affitto	07/07/2017	Commerciale	17.884.496	-	-
21	Veneto Padova Via N. Tommaseo	Hotel	2006	14.250 mq	84,21	n. 1 contratto d'affitto	22/04/2019	Operatore alberghiero	29.600.000	-	-
22	Emilia Romagna Parma Galleria Eurosia	Commerciale	2011	7.016 mq	256,56	n. 1 contratto d'affitto	25/07/2017	Commerciale	28.038.578	-	-
<b>TOTALE</b>									<b>329.933.074</b>		

La redditività del portafoglio immobiliare è dettagliata nella seguente tabella.

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore dei beni immobili	Importo dei canoni			
		Locazione non finanziaria (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo totale (c)= (a) + (b)	%
Fino a 1 anno	51.611.195,69	6.711.695,64		6.711.695,64	37,94
Da oltre 1 a 3 anni	16.931.480,09	1.367.148,84		1.367.148,84	7,73
Da oltre 3 a 5 anni	122.945.230,69	7.277.349,48		7.277.349,48	41,13
Da oltre 5 a 7 anni	62.039.075,53	2.336.245,68		2.336.245,68	13,20
Da oltre 7 a 9 anni					
Oltre 9 anni					
A) Totale beni immobili locati	253.526.982,00	17.692.439,64		17.692.439,64	100
B) Totale beni immobili non locati	38.385.018,00				

## IMMOBILI

### IMMOBILE IN MILANO - VIA TOCQUEVILLE, 13

#### Localizzazione

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

#### Descrizione

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

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

#### Consistenza

Superficie Commerciale: 12.369 mq

#### Tipologia

Direzionale, Commerciale

#### Data di acquisto

20 febbraio 2006

#### Venditore

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

#### Prezzo di acquisto

Euro 35.000.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

#### Canone complessivo

Euro 2.194.915 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 6,27% rispetto al prezzo di acquisto



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

### **Localizzazione**

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

### **Descrizione**

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

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 3.605 mq

### **Tipologia**

Centro Commerciale di vicinato

### **Data di acquisto**

29 dicembre 2006

### **Venditore**

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

### **Prezzo di acquisto**

Euro 8.000.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 601.547 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 7,52% rispetto al prezzo di acquisto



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

### **Localizzazione**

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

### **Descrizione**

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

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 4.401 mq

### **Tipologia**

Residenza per anziani (RSA)

### **Data di acquisto**

16 febbraio 2007

### **Venditore**

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

### **Prezzo di acquisto**

Euro 12.250.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 795.000 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,49% rispetto al prezzo di acquisto



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

### Localizzazione

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

### Descrizione

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

### Consistenza

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

### Tipologia

Direzionale, Commerciale

### Data di acquisto

16 febbraio 2007

### Venditore

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

### Prezzo di acquisto

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

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

### Canone complessivo

Euro 780.266 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75% e 100%)

- Euro 482.230 annuo per l'immobile di via Lagrange
- Euro 298.036 annuo per l'immobile di via Doria

### Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento per l'intero complesso immobiliare è pari al 5,69% rispetto al prezzo di acquisto



Torino - Via Lagrange



Torino -Via Lagrange



Torino - Via Doria

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

### **Localizzazione**

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

### **Descrizione**

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

### **Tipologia**

Alberghiera

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 14.250 mq

### **Data di acquisto**

7 maggio 2007

### **Venditore**

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

### **Prezzo di acquisto**

Euro 29.600.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 1.200.000 oltre a componente variabile in funzione del fatturato

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo dell'investimento è pari al 4,05% rispetto al prezzo di acquisto esclusa la componente variabile sul fatturato.



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

### **Localizzazione**

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

### **Descrizione**

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

### **Tipologia**

Supermercato

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 942 mq

### **Data di acquisto**

26 giugno 2007

### **Venditore**

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

### **Prezzo di acquisto**

Euro 2.178.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 153.783 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 7,06% rispetto al prezzo di acquisto



## **IMMOBILE IN MILANO – VIA VARESINA, 92**

### **Localizzazione**

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

### **Descrizione**

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

### **Tipologia**

Supermercato

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 574 mq

### **Data di acquisto**

26 giugno 2007

### **Venditore**

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

### **Prezzo di acquisto**

Euro 937.750 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 59.147 annuo (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



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

### Localizzazione

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

### Descrizione

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

### Tipologia

Supermercato

### Consistenza

Superficie Commerciale: 678 mq

### Data di acquisto

26 giugno 2007

### Venditore

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

### Prezzo di acquisto

Euro 1.512.500 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### Canone complessivo

Euro 94.635 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

### Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,26% rispetto al prezzo di acquisto



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

### **Localizzazione**

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

### **Descrizione**

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

### **Tipologia**

Supermercato

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 1.575 mq

### **Data di acquisto**

26 giugno 2007

### **Venditore**

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

### **Prezzo di acquisto**

Euro 3.206.500 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 201.100 per l'intero anno (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

### **Rendimento lordo**

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



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

### **Localizzazione**

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

### **Descrizione**

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

### **Tipologia**

Supermercato

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 1.681 mq

### **Data di acquisto**

26 giugno 2007

### **Venditore**

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

### **Prezzo di acquisto**

Euro 3.614.875 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 150.847 (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%). E' stata concessa una riduzione per i prossimi tre anni fronte di una ristrutturazione del punto vendita da parte del conduttore.

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 4,17% rispetto al prezzo di acquisto



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

### **Localizzazione**

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

### **Descrizione**

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

### **Tipologia**

Supermercato

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 1.776 mq

### **Data di acquisto**

26 giugno 2007

### **Venditore**

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

### **Prezzo di acquisto**

Euro 3.675.375 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 248.418 per l'intero anno (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,76% rispetto al prezzo di acquisto



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

### **Localizzazione**

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

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

### **Descrizione**

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

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 5.097

### **Tipologia**

Centro Elaborazione Dati

### **Data di acquisto**

5 ottobre 2007

### **Venditore**

IVG Italia Srl

### **Prezzo di acquisto**

Euro 9.800.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 670.907 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,85% rispetto al prezzo di acquisto



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

### **Localizzazione**

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

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

### **Descrizione**

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

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 6.980 mq

### **Tipologia**

Direzionale, Uffici

### **Data di acquisto**

5 ottobre 2007

### **Venditore**

IVG Italia Srl

### **Prezzo di acquisto**

Euro 12.350.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 807.876 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,54% rispetto al prezzo di acquisto



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

### **Localizzazione**

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

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

### **Descrizione**

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

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 10.698 mq

### **Tipologia**

Direzionale, Uffici

### **Data di acquisto**

5 ottobre 2007

### **Venditore**

Stodiek Italia Srl

### **Prezzo di acquisto**

Euro 19.000.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 1.080.840 a regime (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 5,69% rispetto al prezzo di acquisto



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

### **Localizzazione**

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

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

### **Descrizione**

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

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 17.987 mq

### **Tipologia**

Direzionale, Commerciale

### **Data di acquisto**

22 ottobre 2007

### **Venditore**

Immobiliare Serena S.r.l.

### **Prezzo di acquisto**

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

### **Canone complessivo**

Euro 1.029.892 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 3,95% rispetto al prezzo di acquisto



## IMMOBILE IN CANZO – VIA BRUSA, 20

### Localizzazione

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

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

### Descrizione

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

### Consistenza

Superficie Commerciale: 3.376 mq

### Tipologia

Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA)

### Data di acquisto

20 dicembre 2007

### Venditore

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

### Prezzo di acquisto

Euro 7.960.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### Canone complessivo

Euro 603.620 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 7,58% rispetto al prezzo di acquisto



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

### Localizzazione

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

### Descrizione

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

### Consistenza

Superficie Commerciale: 4.200 mq

### Tipologia

Direzionale, Uffici

### Data di acquisto

20 marzo 2009

### Venditore

U.G.F. Assicurazioni SpA

### Prezzo di acquisto

Euro 26.650.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### Canone complessivo

Euro 512.314 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 1,92% rispetto al prezzo di acquisto



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

### **Localizzazione**

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

### **Descrizione**

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 Commerciale: 12.892 mq

### **Tipologia**

Direzionale, Uffici

### **Data di acquisto**

8 aprile 2009

### **Venditore**

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

### **Prezzo di acquisto**

Euro 23.000.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

L'immobile alla data del presente rendiconto risulta libero.



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

### **Localizzazione**

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

### **Descrizione**

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

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 5.693 mq

### **Tipologia**

Commerciale

### **Data di acquisto**

12 giugno 2009

### **Venditore**

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

### **Prezzo di acquisto**

Euro 17.884.496 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 1.782.165 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 9,96% rispetto al prezzo di acquisto



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

### **Localizzazione**

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

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

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

### **Descrizione**

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

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

Sulla copertura sono stati ricavati circa 83 posti auto scoperti.

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

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

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 23.470 mq

### **Tipologia**

Direzionale, Uffici

### **Data di acquisto**

26 luglio 2010

### **Venditore**

Montecuccoli Properties Srl

### **Prezzo di acquisto**

Euro 45.500.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 3.315.923 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 7,29% rispetto al prezzo di acquisto



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

### Localizzazione

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

### Descrizione

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

### Consistenza

Superficie Commerciale: 7.016 mq

### Tipologia

Commerciale

### Data di acquisto

26 luglio 2011

### Venditore

Eurosia Srl

### Prezzo di acquisto

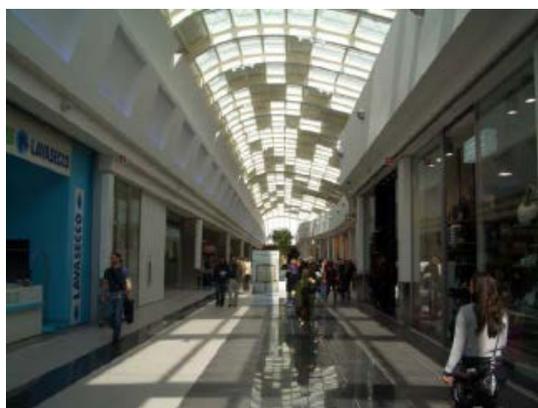
Euro 28.038.578 oltre ad imposte ed oneri connessi all’acquisizione

### Canone complessivo

Euro 1.999.839 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%), riferito alle sublocazioni

### Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell’investimento, riferito alle sublocazioni, è pari al 7,13% rispetto al prezzo di acquisto



**RENDICONTO SEMESTRALE DEL FONDO MEDIOLANUM REAL ESTATE AL 30 GIUGNO 2014**
**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2014		Situazione al 31/12/2013	
	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>22.494.090</b>	<b>6,824%</b>	<b>23.583.389</b>	<b>7,008%</b>
A1. Partecipazioni di controllo	415.504	0,126%	415.504	0,123%
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.	22.078.586	6,698%	23.167.885	6,885%
<b>Strumenti finanziari quotati</b>	<b>3.530.000</b>	<b>1,071%</b>	<b>2.529.000</b>	<b>0,752%</b>
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.	3.530.000	1,071%	2.529.000	0,752%
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>291.912.000</b>	<b>88,553%</b>	<b>297.830.000</b>	<b>88,511%</b>
B1. Immobili dati in locazione	291.912.000	88,553%	297.830.000	88,511%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operaz.di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>9.940.540</b>	<b>3,016%</b>	<b>10.136.824</b>	<b>3,013%</b>
F1. Liquidità disponibile	9.940.540	3,016%	10.136.824	3,013%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>1.770.582</b>	<b>0,536%</b>	<b>2.409.619</b>	<b>0,716%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	151.137	0,046%	103.346	0,031%
G3. Risparmio di imposta			52.297	0,016%
G4. Altre	1.619.445	0,490%	2.253.976	0,669%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>329.647.212</b>	<b>100,00%</b>	<b>336.488.832</b>	<b>100,00%</b>

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Situazione al 30/06/2014</b>	<b>Situazione al 31/12/2013</b>
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		
H1. Finanziamenti ipotecari		
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>-1.608.838</b>	<b>-2.502.594</b>
M1. Provigioni ed oneri maturati e non liquidati	51.595	-38.910
M2. Debiti di imposta	-58.621	-4.577
M3. Ratei e risconti passivi	-128.036	-66.757
M4. Cauzioni Ricevute	-380.238	-397.547
M5. Altre	-1.093.538	-1.994.803
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>-1.608.838</b>	<b>-2.502.594</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "A"</b>	<b>49.825.319</b>	<b>51.976.762</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "B"</b>	<b>278.213.055</b>	<b>282.009.476</b>
<b>Numero delle quote in circolazione quote Classe "A"</b>	<b>8.685.519</b>	<b>9.030.297</b>
<b>Numero delle quote in circolazione quote Classe "B"</b>	<b>66.175.661</b>	<b>65.705.164</b>
<b>Valore unitario delle quote Classe "A"</b>	<b>5,737</b>	<b>5,756</b>
<b>Valore unitario delle quote Classe "B" di godimento regolare</b>	<b>4,204</b>	<b>4,292</b>
<b>Rimborsi o proventi distribuiti per quota</b>	<b>0,0738</b>	<b>0,1752</b>

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

**SEZIONE REDDITUALE**

	Rendiconto 1° semestre 2014	Rendiconto 2° semestre 2013	Rendiconto anno 2013
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>			
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>			
A1. PARTECIPAZIONI			
A1.1 dividendi e altri proventi	124.794		99.669
A1.2 utili/perdite da realizzi			
A1.3 plus/minusvalenze			
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI			
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	606.340	754.460	1.382.500
A2.2 utili/perdite da realizzi			
A2.3 plus/minusvalenze	-1.010.339	-1.886.197	-2.608.094
<b>Strumenti finanziari quotati</b>			
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI			
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	55.000	95.000	215.000
A3.2 utili/perdite da realizzi			
A3.3 plus/minusvalenze	1.020.500	79.000	805.800
<b>Strumenti finanziari derivati</b>			
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI			
A4.1 di copertura			
A4.2 non di copertura			
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>	<b>796.295</b>	<b>-957.737</b>	<b>-105.125</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>			
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	9.554.089	10.633.998	21.920.952
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI			
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-6.152.595	-2.952.837	-9.391.457
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-1.447.964	-1.865.571	-3.288.879
B5. AMMORTAMENTI			
B6. IMPOSTA MUNICIPALE UNICA	-1.083.046	-1.097.766	-2.166.190
<b>Risultato gestione beni immobili</b>	<b>870.484</b>	<b>4.717.824</b>	<b>7.074.426</b>
<b>C. CREDITI</b>			
C1. interessi attivi e proventi assimilati			
C2. incrementi/decrementi di valore			
<b>Risultato gestione crediti</b>			
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>			
D1. interessi attivi e proventi assimilati			567
<b>E. ALTRI BENI</b>			
E1. Proventi			
E2. Utile/Perdita da realizzi			
E3. Plusvalenze/minusvalenze			
<b>Risultato gestione investimenti</b>	<b>1.666.779</b>	<b>3.760.087</b>	<b>6.969.868</b>

	Rendiconto 1° semestre 2014	Rendiconto 2° semestre 2013	Rendiconto anno 2013
<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>			
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA			
F1.1 Risultati realizzati			
F1.2 Risultati non realizzati			
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA			
F2.1 Risultati realizzati			
F2.2 Risultati non realizzati			
F3. LIQUIDITA'			
F3.1 Risultati realizzati			
F3.2 Risultati non realizzati			
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>			
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE			
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI			
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>	<b>1.666.779</b>	<b>3.760.087</b>	<b>6.969.868</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>			
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			
H1.1 su finanziamenti ipotecari			
H1.2 su altri finanziamenti			
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-32.428	-31.257	-63.227
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>	<b>1.634.351</b>	<b>3.728.830</b>	<b>6.906.641</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>			
I1. Provigione di gestione SGR			
Parte relativa alle quote di Classe "A"	-375.107	-396.248	-851.494
Parte relativa alle quote di Classe "B"	-2.094.510	-2.149.914	-4.228.614
I2. Commissioni banca depositaria	-51.562	-53.222	-106.279
I3. Oneri per esperti indipendenti	-18.950	-19.553	-38.503
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-7.635	-7.636	-15.272
I5. Altri oneri di gestione	-15.655	-16.269	-31.831
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>			
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	7.497	1.502	2.377
L2. Altri ricavi	10.726	76.799	96.235
L3. Altri oneri	-187.992	-180.173	-317.835
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>	<b>-1.098.837</b>	<b>984.116</b>	<b>1.415.425</b>
<b>M. IMPOSTE</b>			
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio			
M2. Risparmio di imposta			
M3. Altre imposte			
<b>Utile/Perdita dell'esercizio</b>	<b>-1.098.837</b>	<b>984.116</b>	<b>1.415.425</b>
<b>Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "A"</b>	<b>-166.901</b>	<b>153.153</b>	<b>230.642</b>
<b>Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "B"</b>	<b>-931.936</b>	<b>830.963</b>	<b>1.184.783</b>

Il presente rendiconto si compone di numero 38 pagine numerate dalla numero 1 alla numero 38.

## RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL RENDICONTO DI GESTIONE DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO MEDIOLANUM REAL ESTATE PREDISPOSTO AI FINI DELLA DISTRIBUZIONE DEI PROVENTI

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

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Mediolanum Real Estate, costituito dalla situazione patrimoniale e dalla sezione reddituale, per il periodo infrannuale dal 1 gennaio 2014 al 30 giugno 2014, predisposto al fine di procedere alla distribuzione dei proventi da parte del Fondo come deliberato dal competente organo amministrativo di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.. La responsabilità della redazione del rendiconto di gestione in conformità al Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012 e successive modifiche compete agli Amministratori di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul rendiconto di gestione e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il rendiconto di 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 di 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 di gestione dell'esercizio precedente (1 gennaio 2013 – 31 dicembre 2013) i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla specifica normativa, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 21 marzo 2014.

3. Si richiama l'attenzione su quanto illustrato nella relazione degli Amministratori in merito alla distribuzione di proventi, computati secondo la metodologia prevista dal regolamento del Fondo. In particolare si evidenzia che, essendo il risultato del periodo di competenza delle quote a distribuzione dei proventi (quote di classe B) negativo, il provento distribuito rappresenta un rimborso parziale del valore della quota.

4. A nostro giudizio, il rendiconto di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Mediolanum Real Estate per il periodo infrannuale dal 1 gennaio 2014 al 30 giugno 2014 è conforme, in tutti gli aspetti significativi, al Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012 e successive modifiche.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Paolo Gibello Ribatto  
Socio

Milano, 7 agosto 2014