



Relazione di gestione annuale
del FIA immobiliare
Mediolanum Real Estate
al 31 dicembre 2016

FIA ITALIANO IMMOBILIARE MEDIOLANUM REAL ESTATE RELAZIONE DI GESTIONE ANNUALE

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI AL 31 DICEMBRE 2016

IL FONDO IN SINTESI

Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. in data 17 febbraio 2005 con delibera del proprio Consiglio di Amministrazione, ha istituito il FIA italiano immobiliare di tipo chiuso Mediolanum Real Estate (di seguito il "Fondo"), destinato alla sottoscrizione in Italia da parte del pubblico indistinto attraverso offerta pubblica, nonché alla sottoscrizione da parte di investitori qualificati così come definiti dall'art. 1 comma 1 lettera h) del decreto del Ministro del Tesoro del Bilancio e della Programmazione economica n. 228/99.

L'attività di collocamento avvenuta tramite i promotori finanziari di Banca Mediolanum S.p.A., (soggetto collocatore) è iniziata il 23 settembre 2005 e si è conclusa anticipatamente in data 23 gennaio 2006, avendo raggiunto una raccolta netta totale di euro 214.138.065 comprensiva della sottoscrizione da parte della SGR di euro 4.999.995, come previsto dal Regolamento.

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.

L'operatività del Fondo è iniziata in data 14 febbraio 2006.

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

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.

Il Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2016 è pari ad euro 311.888.051 con un incremento dall'avvio dell'operatività pari al 15,98% (1,37% su base annua), ripartito nelle 2 Classi di quote e più precisamente: euro 47.966.234 Classe "A" per un valore unitario di euro 5,849, ed euro 263.921.817 Classe "B" per un valore unitario di euro 3,947.

Si precisa che nel corso dell'anno 2016, sono stati distribuiti proventi unitari alle quote di Classe "B" per euro 0,1392.

Nell'esercizio il fondo ha registrato un risultato di periodo pari ad euro 6.179.348 (nel 2015 pari ad euro 621.137).

Nel secondo semestre il conto economico evidenzia un risultato pari ad euro 4.351.790.

Le valutazioni del portafoglio mobiliare riflettono gli ultimi dati disponibili relativi agli OICR non quotati al netto di eventuali distribuzioni, mentre per il Fondo First Atlantic, quotato presso la Borsa Italiana, la valorizzazione è quella di mercato. Per quanto riguarda la partecipazione di controllo nella società Talete Srl, la valutazione è riferita al costo di acquisto.

La valutazione del portafoglio immobiliare riflette la stima effettuata dagli esperti indipendenti.

Il Consiglio di Amministrazione della Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A., nella seduta del 16 febbraio 2017, ha deliberato di:

- approvare la relazione di gestione al 31 dicembre 2016;
- distribuire per le quote di Classe "B" (n. 66.870.417) dividendi per un totale di euro 4.012.225,02 e fissare per il 20 febbraio 2017 la relativa messa in pagamento, che sarà effettuata con valuta 22 febbraio 2017 (record date 21 febbraio 2016).

IL MERCATO

LO SCENARIO MACROECONOMICO

Durante il 2016 l'economia mondiale ha mostrato decisi segnali di ripresa e fondamentali in miglioramento, malgrado in molti Paesi permangano debolezze all'interno del tessuto economico e in relazione alle riforme strutturali non ancora implementate e all'assetto politico incerto, in particolar modo con riferimento all'Europa.

L'inversione della tendenza ribassista nei tassi d'interesse ha rappresentato uno dei fenomeni di maggior rilievo a livello globale: dopo aver raggiunto livelli di minimo storico, i rendimenti governativi sono tornati a salire stabilmente, trainati principalmente da un generalizzato fenomeno di "reflazione" (ovvero di rialzo nelle aspettative di inflazione e contestuale riduzione dei rischi deflattivi) e da un crescente ottimismo per le prospettive di crescita in diverse aree geografiche.

Le aspettative di crescita economica per il 2017 si attestano al +3.3%, con un contributo atteso da parte dei Paesi Emergenti e di quelli sviluppati rispettivamente del +5.0% e del +1.8%.

Gli appuntamenti politici dell'anno appena concluso sono stati di straordinaria rilevanza: l'esito del referendum britannico, le elezioni presidenziali negli Stati Uniti e il referendum costituzionale in Italia hanno evidenziato il rafforzarsi di una tendenza *anti-establishment*, alla quale tuttavia i mercati finanziari hanno risposto con una certa "resilienza". Proprio l'elezione del nuovo Presidente americano Donald Trump ha innescato un rafforzamento nelle prospettive di crescita globale, sulla base delle misure economiche annunciate, tra cui un importante stimolo fiscale (derivante sia da un taglio delle tasse personali e societarie, sia da una maggior spesa pubblica), una minor regolamentazione in alcuni settori e una serie interventi atti a sostenere la produzione interna. Nel corso del 2017, sarà fondamentale verificare l'effettiva implementazione di tali iniziative, intorno alle quali rimane ancora notevole incertezza in termini di forma, composizione, portata e tempi di attuazione. Se le aspettative dovessero essere confermate, si potrebbe effettivamente assistere ad una nuova fase di slancio per l'economia statunitense, che risulta già in una fase avanzata del ciclo economico e prossima alla piena occupazione.

La Federal Reserve, i cui interventi saranno fortemente correlati dalla buona tenuta dei dati economici, potrebbe, quindi, proseguire nell'intrapreso sentiero di rialzo dei tassi; ciò favorirebbe un ulteriore innalzamento dei rendimenti sia domestici sia a livello internazionale, oltre a sostenere il trend di rafforzamento del dollaro già in atto negli ultimi mesi nei confronti delle principali valute.

Nell'Eurozona le mosse della Banca Centrale Europea rimarranno al centro dell'attenzione degli operatori, e ci si attende che il contesto monetario rimanga ancora a lungo accomodante, con tassi d'interesse verosimilmente in aumento rispetto ai livelli di minimo raggiunti nel 2016, ma ancora molto bassi rispetto alle medie storiche; ciò dovrebbe facilitare, a sua volta, le attese misure fiscali sopracitate e la sostenibilità dei bilanci pubblici.

I mercati azionari hanno già evidenziato, nell'ultima parte dell'anno, un notevole recupero delle quotazioni; fondamentali, per il proseguimento di tale fenomeno, saranno le indicazioni rivenienti dalla prossima presentazione dei risultati aziendali, che consentirà di appurare la bontà degli utili societari, in un contesto di corretta valutazione dei principali indici. Gli indicatori di attività economica e di fiducia, il rialzo nei prezzi delle materie prime, le attese misure fiscali e la carenza di significative alternative di rendimento, potrebbero sostenere il clima di ottimismo per gli utili e per i corsi azionari; In Europa e in Giappone, un aumento della domanda sia domestica sia globale, unitamente al permanere di condizioni finanziarie favorevoli e all'indebolimento delle rispettive valute nei confronti del dollaro rappresentano fattori di sostegno per i mercati azionari, sebbene le debolezze economiche strutturali e i rischi derivanti dai numerosi eventi politici in programma nel corso dell'anno costituiscano concreti rischi per il rialzo dei listini, specie nel Vecchio Continente.

LE PROSPETTIVE

Sebbene le prospettive per il 2017 presentino interessanti elementi per un potenziale positivo andamento dell'economia globale e un clima di maggior ottimismo si stia delineando tra gli investitori rispetto agli anni precedenti, sarà indispensabile conservare un atteggiamento attivo e costruttivo nelle scelte d'investimento: l'eventualità che si concretizzino le misure protezionistiche preannunciate dall'amministrazione Trump (che ha già spinto la Banca Mondiale a ridurre le proprie stime sulla crescita globale per quest'anno da 2,8% a 2,7%), la debolezza economica e politica in Europa, con il potenziale acuirsi delle tendenze populiste, l'evoluzione della questione "Brexit" e l'andamento dell'economia cinese sono solo alcuni degli elementi che saranno attentamente monitorati dagli analisti

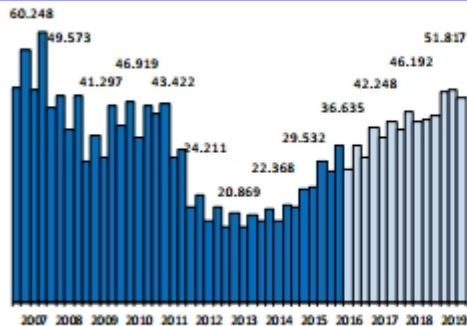
e operatori dei mercati finanziari, unitamente alle relative risposte di politica economica adottate dai rispettivi governi e banche centrali.

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

In un contesto macroeconomico divenuto nuovamente incerto, il mercato immobiliare italiano prosegue il suo percorso di faticosa risalita.

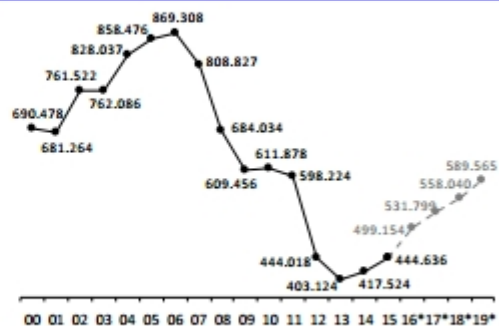
Lasciati alle spalle gli anni della crisi più severa, ad alimentare le ambizioni di rilancio è il ritorno di interesse della domanda per l'investimento immobiliare favorito soprattutto dal calo dei prezzi e dalla compressione dei tassi di interesse per l'accesso al credito.

Italia – Nuove erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni al netto di surroghe e sostituzioni (milioni di euro; consuntivo e previsioni)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia

Italia – Numero di compravendite residenziali annuali e previsioni



* Previsioni Nomisma

Fonte: Agenzia delle Entrate

Tale interesse risulta minato dalla fragilità del quadro politico nazionale e dal sistema bancario, entrambi fattori che favoriscono la propagazione dei segnali di incertezza che contribuiscono a ridimensionare il potenziale espansivo.

Se nella prima parte dell'anno il settore immobiliare ha beneficiato dell'ottimismo diffusosi sul finire del 2015, l'ultimo semestre 2016 registra un maggiore attendismo.

Non si tratta del venir meno di fabbisogni e intenzioni di acquisto, ma del riproporsi di meccanismi di censura preventiva, quando non addirittura di autocensura, che intervengono prima della formalizzazione di eventuali richieste di finanziamento finalizzate a investimenti immobiliari.

A testimonianza di quanto sopra affermato è il minore dinamismo registrato sul mercato residenziale negli ultimi mesi, risultato della minor stabilità del sistema economico-politico e delle sue prospettive.

Nonostante gli andamenti difforni nei due semestri, il 2016 si è chiuso con un incremento dell'attività transattiva, ruolo fondamentale ha ricoperto l'accesso al credito: è cresciuta l'incidenza delle compravendite finanziate sul totale, passata dal 44% del 2014 al 59,8% attuale.

Un'ascesa continua che testimonia la dipendenza da mutuo della ripresa in atto e, con essa, l'esposizione del mercato immobiliare alle vicissitudini del sistema bancario italiano.

Non deve sorprendere, dunque, che al rilancio dell'attività transattiva (+23,8% da fine 2013) non abbia fatto riscontro un'inversione di tendenza sul versante dei prezzi, che hanno invece proseguito la dinamica recessiva, seppure con intensità progressivamente decrescente.

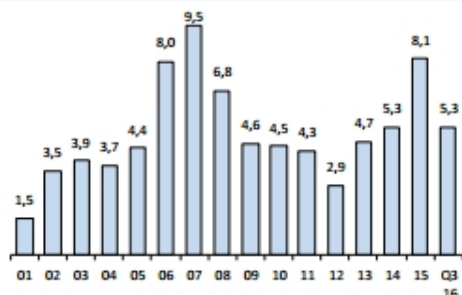
13 grandi città – Variazioni semestrali dei prezzi degli immobili (valori %)

	II 2014	I 2015	II 2015	I 2016	II 2016
Abitazioni nuove	-1,7	-1,0	-1,1	-0,7	-0,5
Abitazioni usate	-1,8	-1,4	-1,2	-0,8	-0,6
Uffici	-1,7	-1,8	-1,3	-1,2	-1,1
Negozi	-1,7	-1,2	-1,1	-0,9	-0,7

Fonte: Nomisma

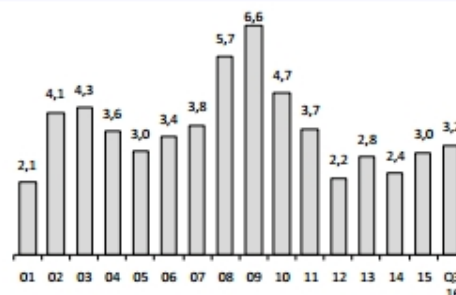
Diversa continua, invece, a risultare la situazione del mercato corporate per effetto del massiccio contributo di provenienza straniera. È proprio il cambio di orientamento degli investitori stranieri ad aver permesso al nostro Paese di riportarsi nell'ultimo triennio su posizioni analoghe a quelle pre-crisi. Nonostante l'exploit, la dimensione del comparto rimane troppo esigua, in relazione sia alla rilevanza della nostra economia (si veda al proposito la modestia della componente italiana sull'asset allocation continentale) sia alle esigenze di movimentazione del mercato.

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



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

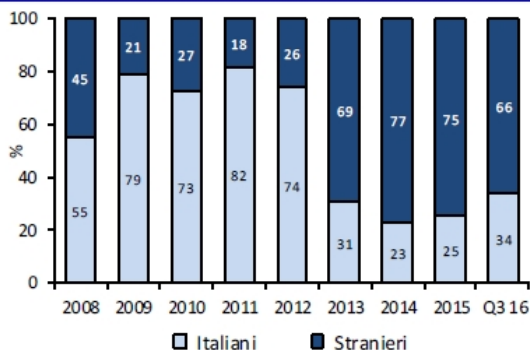
Peso degli investimenti immobiliari in Italia sul totale investimenti in Europa (%)



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

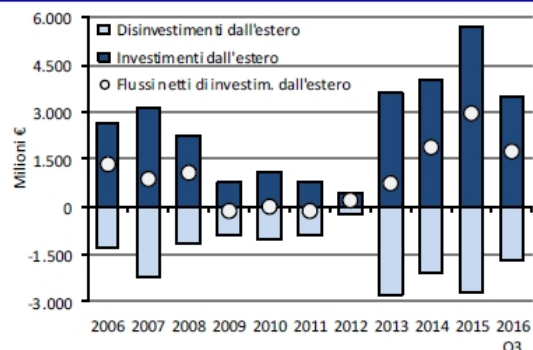
L'inadeguatezza di gran parte dell'offerta e l'inconsistenza della domanda domestica rappresentano i principali fattori che sono da ostacolo alla possibilità di sviluppo del mercato corporate italiano, il cui dinamismo parrebbe, dunque, destinato ad attenuarsi in caso di contrazione dell'afflusso di investimenti verso l'Europa.

Italia – Investimenti corporate per origine dell'investitore (% sul totale)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE e CBRE

Italia – Investimenti e disinvestimenti di operatori stranieri (milioni di euro)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE

In conclusione, sul rilancio del mercato immobiliare italiano incombono rischi di rallentamento, sia di natura esogena che endogena come il progressivo rallentamento delle prospettive di crescita economica, la fragilità del sistema bancario, le difficoltà di smaltimento dell'eccesso di offerta riveniente da contenzioso e la possibile attenuazione degli investimenti stranieri sul versante corporate.

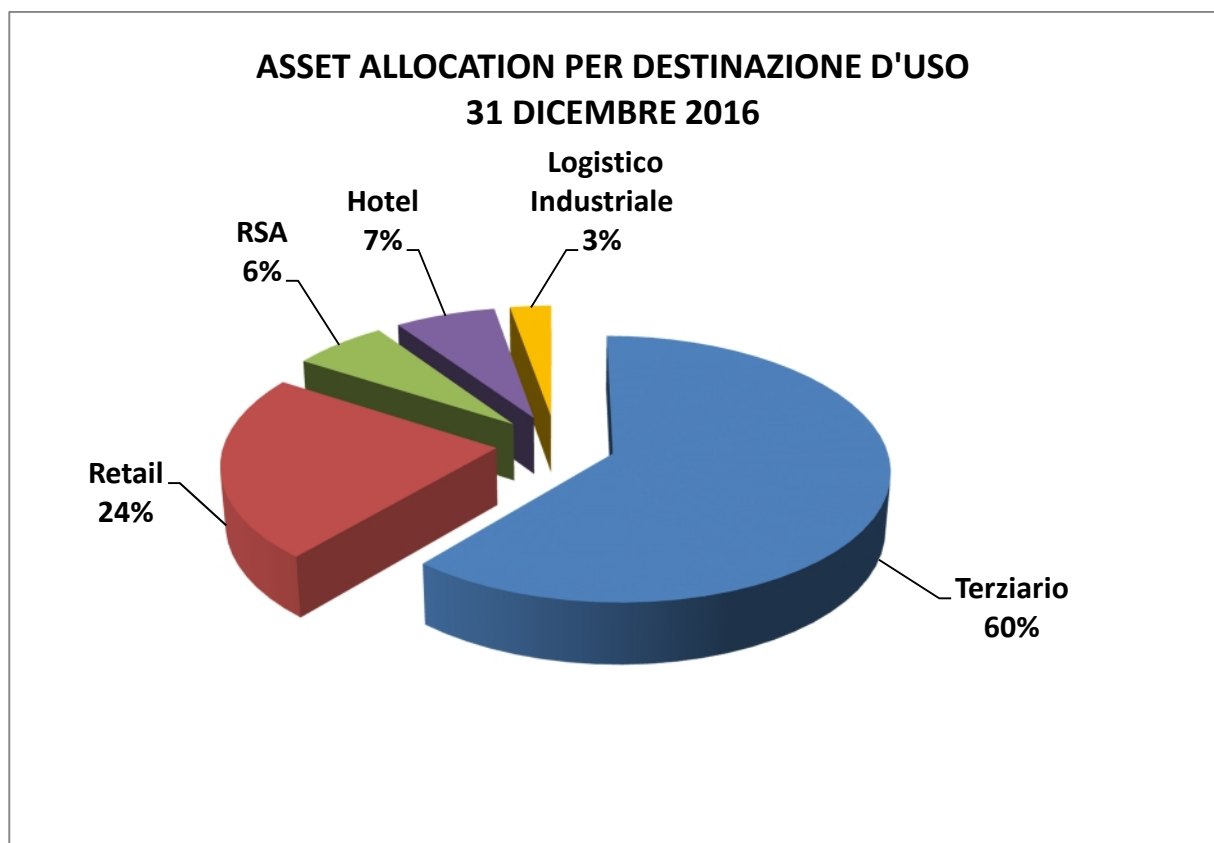
LE POLITICHE DI INVESTIMENTO DEL FONDO E L'ATTIVITA' DI GESTIONE

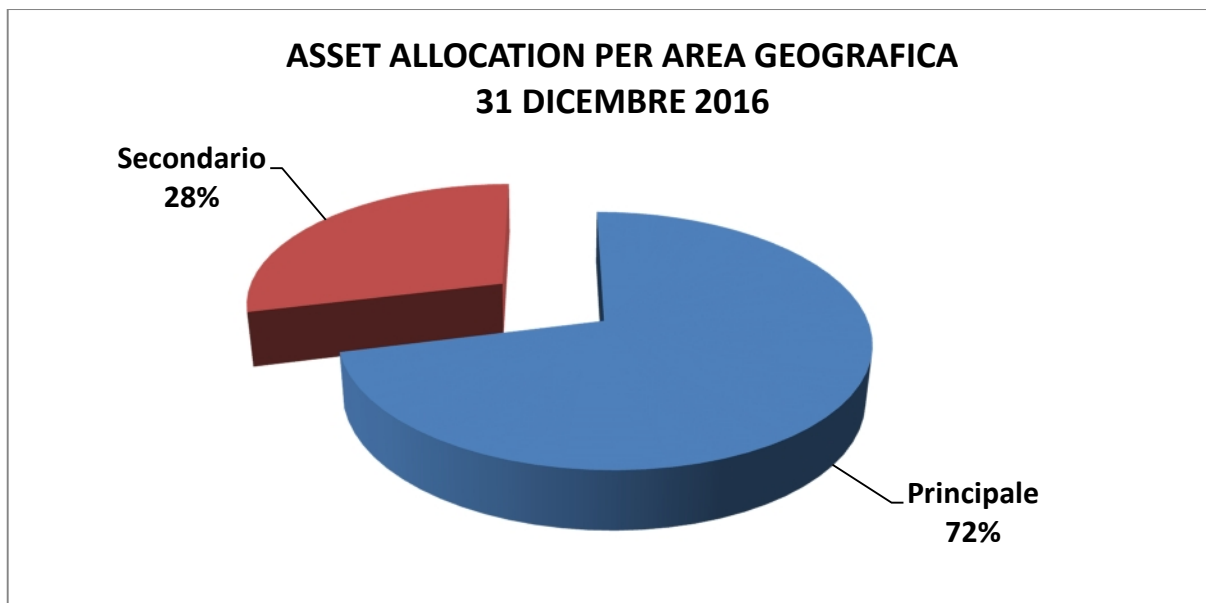
LE POLITICHE DI INVESTIMENTO E LE LINEE STRATEGICHE FUTURE

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

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

Al 31 dicembre 2016 l'effettiva asset allocation realizzata dal Fondo è quella che si rileva dai grafici sotto riportati.





In data 17 marzo 2016 il Consiglio di Amministrazione della Mediolanum Gestione Fondi ha approvato il nuovo Piano di Asset Allocation annuale.

Anche per il 2016 la SGR intende proseguire nell'attività di gestione e asset management orientata alla valorizzazione e massimizzazione del patrimonio immobiliare, tenuto conto sia della composizione dello stesso, sia delle condizioni del mercato immobiliare e del credito sulla base delle seguenti linee guida:

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

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

EVENTI DI RILIEVO INTERVENUTI NELL'ESERCIZIO

Nel corso dell'esercizio, a fronte delle richieste pervenute alla SGR alla data del 30 giugno 2016, ai sensi dell'art. 31 del Regolamento del Fondo sono state effettuate le seguenti conversioni:

- convertite n. 83.556 quote di classe A a fronte di n. 123.830 quote di classe B (rapporto di concambio applicato 1,48201).

L'ATTIVITA' DI GESTIONE

Nel corso dell'anno 2016 la gestione ordinaria del Fondo Mediolanum Real Estate si è indirizzata verso la conservazione ed il miglioramento dello stato locativo degli immobili facenti parte del portafoglio ed il monitoraggio continuo dello stato tecnico degli edifici al fine di mantenere in efficienza gli immobili.

Per il comparto locativo, abbiamo intensificato e rafforzato l'attività di commercializzazione delle unità sfitte. Da evidenziare la stipula di un nuovo contratto per una porzione dell'asset di Corsico, tre nuovi contratti di locazione rispettivamente per una porzione dell'immobile di Milano Via Montecuccoli, un ufficio sito in Torino Via Lagrange e un intero piano dell'immobile sito in Milano P.zza Missori (rilocato a fronte del rilascio da parte di un conduttore che ha esercitato il diritto di recesso per gravi motivi); in riferimento a quest'ultimo immobile segnaliamo la ricezione della disdetta da parte di un altro conduttore. Nello stesso periodo sono state ricevute disdette e relativi rilasci di spazi occupati da parte di altri due conduttori dell'immobile di Sesto San Giovanni via Carducci.

Nell'anno sono stati sottoscritti sei contratti di Affitto di Ramo di Azienda (di cui cinque rinnovi) per attività site nella galleria del Centro Commerciale Eurosia di Parma e 5 contratti di Affitto di Ramo di Azienda (di cui un rinnovo) per attività site nel Centro Commerciale Piazza Umbra di Trevi (PG).

In data 23 agosto 2016 il conduttore Unes Maxi SpA ha comunicato la chiusura del punto vendita di Nembro (BG) a far data dal 3 Settembre 2016; risulta essere in corso una trattativa con il conduttore finalizzata al raggiungimento di un accordo transattivo.

In relazione alle attività di manutenzione, nel periodo sono state completate le opere di adeguamento degli uffici di Milano Via Montecuccoli e Piazza Missori, per rendere gli spazi perfettamente agibili e rispondenti alle esigenze dei nuovi conduttori; sono stati realizzati circa 25 nuovi posti auto presso il centro commerciale di Basiglio per aumentarne la fruibilità e, da ultimo, sull'asset di Torino sono stati ultimati lavori di adeguamento normativo, rimozione e sostituzioni di parti in copertura.

Nel mese di Novembre è stata completata l'importante e complessa opera di riqualificazione del complesso direzionale sito in Corsico – denominato *Green Cube*. L'edificio ha ottenuto la certificazione LEED® GOLD - Leadership in Energy and Environmental Design.

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

Al 31 dicembre 2016 la valutazione del patrimonio immobiliare, effettuata dagli esperti indipendenti, è stata di euro 291.440.000.

Il secondo semestre 2016 ha registrato minusvalenze pari ad euro 345.375, mentre nel corso dell'anno sono state registrate minusvalenze per euro 1.980.123.

Si segnala inoltre, la variazione positiva della valutazione dell'immobile di Corsico dovuta alla capitalizzazione dei lavori di ristrutturazione.

I RAPPORTI CON SOCIETA' DEL GRUPPO MEDIOLANUM

Nell'esercizio non sono state effettuate operazioni con società del gruppo.

GLI EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

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

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 ottobre 2016 e fino al 31 dicembre 2016, ha avuto luogo l'offerta relativa alla ventiduesima ed ultima emissione di quote.

Al 31 dicembre 2016, le domande di sottoscrizione pervenute erano pari ad euro 662.739,04 lordi per la Classe "A" ed euro 988.845,09 lordi per la Classe "B". Le domande di rimborso ricevute nel periodo riguardano n. 24.221 quote di Classe "A" e n. 18.108 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 28 luglio 2016 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 ventiduesima 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.

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 che negli ultimi anni è stata 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

Prezzo di acquisto

Euro 35.000.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Canone complessivo

Euro 2.357.251 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 6,73% 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 similari. 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

Prezzo di acquisto

Euro 8.000.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Canone complessivo

Euro 614.527 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 7,68% 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

Prezzo di acquisto

Euro 12.250.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Canone complessivo

Euro 836.124 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,82% 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

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

- Euro 577.161 annuo per l'immobile di via Lagrange
- Euro 340.174 annuo per l'immobile di via Doria

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento per l'intero complesso immobiliare è pari al 6,70% 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 1.300.000 oltre a componente variabile in funzione del fatturato

Rendimento lordo

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



IMMOBILE IN MILANO – VIA MINERBI, 1

Localizzazione

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

Descrizione

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

Tipologia

Supermercato

Consistenza

Superficie Commerciale: 942 mq

Data di acquisto

26 giugno 2007

Venditore

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

Prezzo di acquisto

Euro 2.178.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Canone complessivo

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

Rendimento lordo

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



IMMOBILE IN MILANO – VIA VARESINA, 92

Localizzazione

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

Descrizione

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

Tipologia

Supermercato

Consistenza

Superficie Commerciale: 574 mq

Data di acquisto

26 giugno 2007

Venditore

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

Prezzo di acquisto

Euro 937.750 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Canone complessivo

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

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,32% rispetto al prezzo di acquisto



IMMOBILE IN MILANO – VIA VAL DI SOLE, 12

Localizzazione

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

Descrizione

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

Tipologia

Supermercato

Consistenza

Superficie Commerciale: 678 mq

Data di acquisto

26 giugno 2007

Venditore

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

Prezzo di acquisto

Euro 1.512.500 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Canone complessivo

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

Rendimento lordo

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



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

Localizzazione

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

Descrizione

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

Tipologia

Supermercato

Consistenza

Superficie Commerciale: 1.575 mq

Data di acquisto

26 giugno 2007

Venditore

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

Prezzo di acquisto

Euro 3.206.500 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Canone complessivo

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

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,28% 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 248.648 a regime (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%).

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,87% 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 249.116 per l'intero anno (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,77% 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 6,84% 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 817.751 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,62% 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 904.693 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 4,76% 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

Canone complessivo

Euro 921.555 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 3,53% rispetto al prezzo di acquisto



IMMOBILE IN CANZO – VIA BRUSA, 20

Localizzazione

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

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

Descrizione

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

Consistenza

Superficie Commerciale: 3.376 mq

Tipologia

Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA)

Data di acquisto

20 dicembre 2007

Venditore

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

Prezzo di acquisto

Euro 7.960.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Canone complessivo

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

Rendimento lordo

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



IMMOBILE IN MILANO – P.ZA MISSORI, 2

Localizzazione

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

Descrizione

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

Consistenza

Superficie Commerciale: 4.200 mq

Tipologia

Direzionale, Uffici

Data di acquisto

20 marzo 2009

Venditore

U.G.F. Assicurazioni SpA

Prezzo di acquisto

Euro 26.650.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Canone complessivo

Euro 930.242 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 3,49% 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

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

Rendimento lordo

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



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

Localizzazione

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

Descrizione

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

Consistenza

Superficie Commerciale: 5.693 mq

Tipologia

Commerciale

Data di acquisto

12 giugno 2009

Venditore

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

Prezzo di acquisto

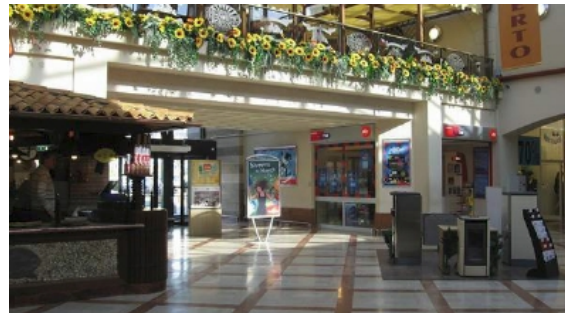
Euro 17.884.496 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Canone complessivo

Euro 1.716.710 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 9,60% rispetto al prezzo di acquisto



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

Localizzazione

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

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

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

Descrizione

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

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

Sulla copertura sono stati ricavati circa 83 posti auto scoperti.

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

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

Consistenza

Superficie Commerciale: 23.470 mq

Tipologia

Direzionale, Uffici

Data di acquisto

26 luglio 2010

Venditore

Montecuccoli Properties Srl

Prezzo di acquisto

Euro 45.500.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

Canone complessivo

Euro 2.572.150 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 5,65% rispetto al prezzo di acquisto



IMMOBILE IN PARMA – S.P. TRAVERSETOLO, SNC

Localizzazione

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

Descrizione

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

Consistenza

Superficie Commerciale: 7.016 mq

Tipologia

Commerciale

Data di acquisto

26 luglio 2011

Venditore

Eurosia Srl

Prezzo di acquisto

Euro 28.038.578 oltre ad imposte ed oneri connessi all’acquisizione

Canone complessivo

Euro 2.010.800 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 7,17% rispetto al prezzo di acquisto



RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO MEDIOLANUM REAL ESTATE AL 31 DICEMBRE 2016

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2016		Situazione al 31/12/2015	
	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati	14.245.305	4,525%	17.358.775	5,466%
A1. Partecipazioni di controllo	415.504	0,132%	415.504	0,131%
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.	13.829.801	4,393%	16.943.271	5,335%
Strumenti finanziari quotati	2.480.000	0,788%	3.251.000	1,024%
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.	2.480.000	0,788%	3.251.000	1,024%
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	291.440.000	92,569%	282.650.000	89,001%
B1. Immobili dati in locazione	291.440.000	92,569%	269.650.000	84,908%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili			13.000.000	4,093%
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'	5.931.960	1,884%	13.491.626	4,248%
F1. Liquidità disponibile	5.931.960	1,884%	13.491.626	4,248%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	737.159	0,234%	826.900	0,261%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	101.576	0,032%	137.234	0,043%
G3. Risparmio di imposta			35.101	0,011%
G4. Altre	635.583	0,202%	654.565	0,207%
TOTALE ATTIVITA'	314.834.424	100,00%	317.578.301	100,00%

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/2016	Situazione al 31/12/2015
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1. Finanziamenti ipotecari		
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	-2.946.373	-2.589.325
M1. Provigioni ed oneri maturati e non liquidati	-35.965	-26.160
M2. Debiti di imposta	-22.349	-5.546
M3. Ratei e risconti passivi	-36.131	-18.903
M4. Cauzioni Ricevute	-515.163	-535.100
M5. Altre	-2.336.765	-2.003.616
TOTALE PASSIVITA'	-2.946.373	-2.589.325
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "A"	47.966.234	48.131.859
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "B"	263.921.817	266.857.117
Numero delle quote in circolazione quote Classe "A"	8.200.226,00	8.394.095,00
Numero delle quote in circolazione quote Classe "B"	66.870.417,00	66.586.044,00
Valore unitario delle quote Classe "A"	5,849	5,734
Valore unitario delle quote Classe "B" di godimento regolare	3,947	4,008
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	0,1392	0,1294

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

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione anno 2016	Relazione anno 2015	Relazione II SEMESTRE 2016
A. STRUMENTI FINANZIARI			
Strumenti finanziari non quotati			
A1. PARTECIPAZIONI			
A1.1 dividendi e altri proventi	126.706	69.921	
A1.2 utili/perdite da realizzi			
A1.3 plus/minusvalenze			
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI			
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	1.131.900	1.262.660	351.820
A2.2 utili/perdite da realizzi			
A2.3 plus/minusvalenze	-1.446.784	-1.196.368	-48.865
Strumenti finanziari quotati			
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI			
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	60.000	470.000	
A3.2 utili/perdite da realizzi			
A3.3 plus/minusvalenze	-771.000	146.000	10.000
Strumenti finanziari derivati			
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI			
A4.1 di copertura			
A4.2 non di copertura			
Risultato gestione strumenti finanziari	-899.178	752.213	312.955
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI			
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	19.428.136	19.428.599	9.804.038
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZATI			
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-1.980.123	-8.991.214	-345.375
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-3.206.774	-3.305.467	-1.842.846
B5. AMMORTAMENTI			
B6. IMPOSTA MUNICIPALE UNICA	-2.172.863	-2.177.901	-1.079.743
Risultato gestione beni immobili	12.068.376	4.954.017	6.536.074
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			
E. ALTRI BENI			
E1. Proventi			
E2. Utile/Perdita da realizzi			
E3. Plusvalenze/minusvalenze			
Risultato gestione investimenti	11.169.198	5.706.230	6.849.029

	Relazione anno 2016	Relazione anno 2015	Relazione II SEMESTRE 2016
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	11.169.198	5.706.230	6.849.029
H. ONERI FINANZIARI			
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			
H1.1 su finanziamenti ipotecari			
H1.2 su altri finanziamenti			
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-2.298	-2.603	-1.520
Risultato netto della gestione caratteristica	11.166.900	5.703.627	6.847.509
I. ONERI DI GESTIONE			
I1. Provigione di gestione SGR			
Parte relativa alle quote di Classe "A"	-722.018	-725.568	-362.829
Parte relativa alle quote di Classe "B"	-3.985.086	-4.032.170	-1.996.371
I2. Commissioni depositario	-97.712	-99.245	-49.018
I3. Oneri per esperti indipendenti	-36.635	-58.835	-15.085
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-15.340	-15.300	-7.670
I5. Altri oneri di gestione	-31.532	-31.540	-15.848
L. ALTRI RICAVI ED ONERI			
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide			
L2. Altri ricavi	62.833	40.687	48.541
L3. Altri oneri	-162.062	-160.519	-97.439
Risultato della gestione prima delle imposte	6.179.348	621.137	4.351.790
M. IMPOSTE			
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio			
M2. Risparmio di imposta			
M3. Altre imposte			
Utile/Perdita dell'esercizio	6.179.348	621.137	4.351.790
Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "A"	950.341	95.830	669.275
Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "B"	5.229.007	525.307	3.682.515

NOTA INTEGRATIVA

FORMA E CONTENUTO DELLA RELAZIONE

La presente relazione, redatta in conformità a quanto stabilito dal Provvedimento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, si compone di una situazione patrimoniale, di una sezione reddituale, della nota integrativa ed è accompagnato dalla Relazione degli Amministratori.

Si rammenta che, al fine di procedere alla distribuzione semestrale dei proventi, la Società si è avvalsa della facoltà di redazione infrannuale abbreviata al 30.06.2016.

I prospetti contabili sono relativi ad un esercizio di dodici mesi e, per la distribuzione del provento riferito al secondo semestre, il conto economico evidenzia il risultato conseguito in tale periodo.

I prospetti contabili e la nota integrativa sono espressi in unità di euro.

PARTE A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

Nell'esercizio in esame, a seguito delle delibere del Consiglio di Amministrazione, rispettivamente del 16 febbraio 2016 e del 28 luglio 2016, si è provveduto alla distribuzione dei proventi ai sottoscrittori delle quote di Classe "B" per euro 4.501.216,57 ed euro 4.779.055,63.

Le raccolte relative ai periodi di offerta 1° ottobre – 31 dicembre 2015 e 1° aprile - 30 giugno 2016 non hanno raggiunto l'importo minimo deliberato dal CDA, pertanto in occasione delle predette finestre non sono stati effettuati nuovi richiami né versamenti.

Si precisa che il maggior valore unitario delle quote di Classe "A" è attribuibile al beneficio dell'accumulo dei proventi.

Dal 1° ottobre 2012 le quote del fondo di Classe "A" e "B" di pieno godimento sono negoziate in Borsa Italiana (MIV).

Le transazioni giornaliere nel corso dell'anno 2016 hanno interessato in media n. 537.270 quote di classe A e n. 2.930.155 quote di classe B, a fronte delle rispettive n. 8.200.226 e n. 66.870.417 quote in circolazione.

Le quote di classe A hanno registrato un prezzo minimo pari ad euro 3,00 ed un prezzo massimo pari ad euro 3,62; le quote di classe B hanno registrato un prezzo minimo pari ad euro 2,15 ed un prezzo massimo pari ad euro 2,71.

Il valore di Borsa al 30 dicembre 2016 (ultimo giorno di quotazione in Borsa dell'anno 2016) è pari ad euro 3,62 per le quote di classe A e ad euro 2,506 per le quote di classe B.

Nella tabella seguente vengono riepilogati i valori distinti per le due classi di quote, determinati dall'inizio dell'operatività del Fondo.

Le quote del Fondo sono gestite in regime di dematerializzazione ai sensi del Decreto Legislativo del 24.06.98 n. 213 e sono quindi accentrate presso Monte Titoli S.p.A.

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

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

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

Monitoraggio dei rischi

Il monitoraggio del rischio è garantito dal complesso delle azioni svolte dai soggetti coinvolti nell'intero Sistema dei Controlli Interni della Società, costituito dall'insieme delle regole, delle procedure e delle strutture organizzative che mirano ad assicurare l'efficacia ed efficienza dei processi aziendali, la salvaguardia del valore del patrimonio aziendale e la buona gestione di quello detenuto per conto della clientela, l'affidabilità e integrità delle informazioni contabili e gestionali, nonché la conformità delle operazioni con la legge, la normativa di vigilanza, le norme di autoregolamentazione e le disposizioni interne dell'intermediario.

Il mercato immobiliare può essere influenzato da fattori contingenti e prospettici, anche di natura locale, come l'andamento dell'economia e dell'occupazione, l'andamento dei tassi d'interesse sui mercati finanziari, le previsioni demografiche, gli investimenti in infrastrutture e, più in specifico, la qualità e lo stato di conservazione dei beni immobili. Il mercato immobiliare è inoltre caratterizzato da una bassa liquidabilità.

Esiste poi un rischio di credito relativo alla incapacità da parte dei conduttori degli immobili di far fronte al pagamento dei canoni di affitto e delle altre spese di loro spettanza.

Nell'ambito delle attività di monitoraggio dei rischi a cui sono esposti i fondi immobiliari, sono ambito di analisi i rischi finanziari unitamente ai rischi operativi sui principali processi produttivi. Con riferimento specifico ai processi eventualmente conferiti in outsourcing la società si è dotata di idonei presidi di controllo sull'operato degli stessi, al fine di garantire il rispetto delle procedure, della normativa e la tutela degli interessi del sottoscrittore.

Nel corso dell'esercizio 2016 il fondo ha assunto rischi coerenti con la propria tipologia d'investimento, con il regolamento del Fondo e in osservanza di quanto disposto dalla normativa vigente.

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 0,0600 per le n. 66.870.417 quote di classe "B", che avranno godimento regolare.

La distribuzione verrà effettuata con stacco cedola in data 20 febbraio 2017 e con valuta 22 febbraio 2017 tramite Monte Titoli S.p.A (record date 21 febbraio 2017).

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

Descrizione	Relazione II semestre 2016
Risultato del periodo	4.351.789,99
Plusvalenze non realizzate su beni	-1.323.384,18
Minusvalenze non realizzate su beni	1.668.758,98
Plusvalenze non realizzate su OICVM	-145.283,12
Minusvalenze non realizzate su OICVM	184.148,53
Totale proventi del Fondo nel semestre	4.736.030,20
Proventi distribuibili da esercizi precedenti	6.579,19
Totale proventi distribuibili	4.742.609,39
Totale proventi distribuiti alle quote di Classe "B"	4.012.225,02
Totale proventi distribuiti alle quote di Classe "B" pro rata temporis	0
Totale proventi accumulati alle quote di Classe "A"	729.198,24
Totale proventi distribuibili negli esercizi successivi	1.186,13

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.

PARTE B – LE ATTIVITA', LE PASSIVITA' E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

SEZIONE I – CRITERI DI VALUTAZIONE

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

Tali principi sono di seguito descritti:

Strumenti finanziari non quotati

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

Le partecipazioni di controllo immobiliari e non immobiliari sono iscritte:

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

Strumenti finanziari quotati

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

Beni immobili e diritti reali immobiliari

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

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

Altre attività

I ratei ed i risconti sono contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.

Le altre attività e i crediti sono valutati in base al presumibile valore di realizzo.

Altre passività

I ratei e i risconti passivi sono contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.

Le altre passività sono iscritte al loro valore nominale, rappresentativo del valore di presumibile estinzione.

Costi e Ricavi

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

Regime fiscale

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

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

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

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

Per gli investitori non istituzionali che detengono una quota di partecipazione al Fondo non superiore al 5%, è prevista l'applicazione del regime di tassazione ordinario di cui all'art. 7 del D.L. 351/2001, per quanto riguarda i redditi di capitale, che prevede l'applicazione di una ritenuta nella misura del 26% sui proventi realizzati a decorrere dal 1° luglio 2014, di cui all'art. 44 comma 1 lett g) del TUIR, ossia sull'ammontare dei redditi di capitale riferibili a ciascuna quota distribuiti in costanza di partecipazione

al Fondo immobiliare e risultanti dai prospetti periodici, nonché sulla differenza positiva tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote e il costo di sottoscrizione o acquisto.

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

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

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

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

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

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

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

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

Trasparenza degli incarichi assegnati agli esperti indipendenti

La SGR ha adottato un processo valutativo dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari che disciplina le verifiche e i controlli svolte dalle funzioni aziendali della SGR in relazione a tale processo. In particolare sono stati definiti i compiti delle funzioni aziendali che interagiscono con gli esperti indipendenti e lo svolgimento dei controlli di primo e di secondo livello adottati per assicurare il rispetto dei criteri di valutazione dei beni da parte degli esperti medesimi.

Nell'ambito dei controlli di secondo livello la funzione di Risk Management è chiamata a verificare il rispetto dei criteri di valutazione dei beni da parte degli esperti indipendenti per gli immobili presenti nel fondo Mediolanum Real Estate.

L'Esperto Indipendente del Fondo per il triennio 2015 – 2017 è la società Savills Italy Srl.

SEZIONE II – LE ATTIVITA'

Alla data della presente relazione il patrimonio immobiliare del Fondo Mediolanum Real Estate è composto da ventuno asset (l'immobile sito in Torino è considerato come un unico immobile). L'asset allocation del Fondo si è indirizzata principalmente su immobili a destinazione direzionale (otto),

tre sono gli asset a destinazione ricettiva così come tre sono i centri commerciali; sei supermercati ed un immobile a destinazione logistico-industriale completano il portafoglio.

Il Fondo ha investito prevalentemente nel nord Italia, limitando a tre gli investimenti nel centro della penisola.

Al 31 dicembre 2016 la valutazione complessiva del portafoglio immobiliare, effettuata dagli esperti indipendenti, risulta pari ad € 291.440.000.

Non sono presenti in portafoglio strumenti finanziari emessi da uno stesso emittente, diversi da partecipazioni, che superano il 5% delle attività del Fondo, né strumenti finanziari emessi da uno stesso emittente che superino il 10% delle attività.

II.1 STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI

I dati relativi alla situazione e alla movimentazione nell'esercizio di strumenti finanziari non quotati sono espressi nelle seguenti tabelle:

	Paese di residenza dell'emittente			
	Italia	Paesi dell'UE	Altri paese dell'OCSE	Altri paesi
Titoli di capitale (diversi dalle partecipazioni)				
Titoli di debito:				
- di Stato				
- di altri enti pubblici				
- di banche				
- di altri				
Parti di OICR:				
- FIA aperti non riservati				
- FIA riservati				
- di cui: FIA immobiliari	13.829.801			
- altri (da specificare)				
Totali:				
- in valore assoluto	13.829.801			
- in percentuale del totale delle attività	4,393			

Movimenti dell'esercizio

	Controvalore acquisti	Controvalore vendite/rimborsi
Partecipazioni di controllo		
Partecipazioni non di controllo		
Altri titoli di capitale		
Titoli di debito		
Parti di OICR		1.666.686
Totale	0	1.666.686

La movimentazione intervenuta nell'esercizio in esame riguarda i rimborsi in conto capitale del fondo FIP in portafoglio.

Alla data della presente relazione il Fondo detiene una sola partecipazione di controllo in una società non immobiliare non quotata: i dati relativi a tale partecipazione sono riportati nella tabella sottostante.

Denominazione della Società : Talete Srl
Sede della Società : palazzo Meucci via F. Sforza Milano 3 - 20080 Basiglio.
Data di acquisto partecipazione : 13 luglio 2009

L'attività prevalentemente esercitata dalla Società è la locazione dei locali della galleria dell'immobile di Trevi e Parma (Eurosia), sia con contratti di locazione che con contratti di affitto di azienda. La Società non detiene immobili.

A) TITOLI NEL PORTAFOGLIO DEL FONDO

Titoli nel portafoglio del Fondo	Quantità	% del totale titoli emessi	Costo di acquisto	Valore alla data della relazione	Valore alla data della precedente relazione
1) Titoli di capitale con diritto di voto		100%	415.504	415.504	415.504
2) Titoli di capitale senza diritto di voto					
3) Obbligazioni convertibili in azioni dello stesso emittente					
4) Obbligazioni cum warrant su azioni dello stesso emittente					
5) Altri strumenti finanziari					

B) DATI DI BILANCIO DELL'EMITTENTE

Dati patrimoniali	Ultimo esercizio 31/12/2015	Esercizio precedente	Secondo esercizio precedente
1) Totale attività	848.965	985.832	1.348.543
2) Partecipazioni	-	-	-
3) Immobili	-	-	-
4) Indebitamento a breve termine	118.427	266.784	570.070
5) Indebitamento a medio/lungo termine	161.821	186.474	210.800
6) Patrimonio netto	568.717	511.931	566.804
- capitale circolante lordo	253.231	372.229	464.460
- capitale circolante netto	443.304	380.835	361.313
- capitale fisso netto	222.181	275.323	353.786
7) Posizione finanziaria netta	138.286	-48.612	-151.294

Dati reddituali	Ultimo esercizio 31/12/2015	Esercizio precedente	Secondo esercizio precedente
1) Fatturato	4.415.603	4.294.982	4.366.032
2) Margine operativo lordo	1.221.206	1.103.450	1.182.525
3) Risultato operativo	234.354	163.601	215.510
4) Saldo proventi/oneri finanziari	302	730	1676
5) Saldo proventi/oneri straordinari	-230	-27.481	-21.463
6) Risultato prima delle imposte	234.426	136.850	195.723
7) Utile (perdita) netto	126.706	69.921	124.794
8) Ammortamenti dell'esercizio	53.332	78.332	78.332

C) CRITERI E PARAMETRI UTILIZZATI PER LA VALUTAZIONE

La partecipazione è valorizzata al costo corrispondente al prezzo di acquisto maggiorata del valore relativo all'aumento di capitale avvenuto in data 26 luglio 2011.
 L'acquisto è stato effettuato con mezzi propri del Fondo senza fare ricorso ad indebitamento finanziario.

II.2 STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI

	Paese di residenza dell'emittente			
	Italia	paesi dell'UE	Altri paese dell'OCSE	Altri paesi
Titoli di capitale (diversi dalle partecipazioni)				
Titoli di debito:				
- di Stato				
- di altri enti pubblici				
- di banche				
- di altri				
Parti di OICR: (*)				
- OICVM				
- FIA aperti retail				
- altri:				
- immobiliari	2.480.000			
Totali:				
- in valore assoluto	2.480.000			
- in percentuale del totale delle attività	0,788			

Ripartizione degli strumenti finanziari quotati per mercato di quotazione

	Mercato di quotazione			
	Italia	paesi dell'EU	Altri paesi OCSE	Altri paesi
Titoli quotati	2.480.000			
Titoli in attesa di quotazione				
Totali:				
- in valore assoluto	2.480.000			
- in percentuale del totale attività	0,788			

Movimenti dell'esercizio

Nessun movimento rilevato nell'esercizio

II.3 STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

Durante l'esercizio non sono state poste in essere operazioni in strumenti finanziari derivati.

II.4 BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

Il valore degli immobili ha subito la seguente movimentazione rispetto al valore dell'esercizio precedente:

DESCRIZIONE	IMPORTO
valore immobili al 31/12/2015	282.650.000,00
costi capitalizz. anno 2016	10.770.123,37
rivalutazione netta anno 2016	- 1.980.123,37
valore immobili al 31/12/2016	291.440.000,00

I costi capitalizzati nel corso del 2016, sono relativi a lavori di ristrutturazione e ad interventi di miglioria dei beni immobili.

Si fornisce di seguito l'elenco degli immobili detenuti dal Fondo alla data di riferimento della presente relazione:

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie commerciale mq	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	51,23	n. 11 contratti d'affitto + 2 indennità di occupazione	Dal 31/06/2017 al 31/01/2022	Imprese commerciali	26.075.000	-	-
2	Emilia Romagna Modena via Allegrì 179	Supermercato	1998	1.776	140,27	n. 1 contratto d'affitto	9/12/2019	Impresa commerciale	3.675.375	-	-
3	Emilia Romagna Parma Galleria Eurosia	Galleria commerciale	2011	7.016	257,28	n. 1 contratto d'affitto	25/7/2017	commerciale	28.038.578	-	-
4	Lombardia Provincia Bergamo Nembro Via Roma, 30	Supermercato	2000	1.681	147,92	n. 1 contratto d'affitto	9/12/2019	Imprese commerciali	3.614.875	-	-
5	Lombardia Provincia Como Canzo Via Brusa, 20	Residenza anziani	Anteriore al 1967	3.376	179,30	n. 1 contratto d'affitto	4/6/2018	Operatore sanitario	7.960.000	-	-
6	Lombardia Provincia Milano Basiglio Piazza Marco Polo	Commerciale	1981-82	3.605	170,47	n. 15 contratti d'affitto	Dal 31/07/2017 al 31/12/2018	Imprese commerciali	8.000.000	-	-
7	Lombardia Provincia Milano Cernusco sul Naviglio "Villa Fiorita"	Uffici	1992	6.980	117,16	n. 4 contratti d'affitto	Dal 30/9/2017 al 31/02/2023	Imprese commerciali	12.350.000	-	-
8	Lombardia Provincia Milano Corsico Via Caboto 1	Uffici	1980	12.892	34,13	n. 1 contratto d'affitto	Dal 30/9/2022 al 30/09/2028	-	23.000.000	-	-
9	Lombardia Provincia Milano Crescenzago Via Cascia 5	Uffici	Anteriore al 1967	5.097	131,63	n. 1 contratto d'affitto	31/12/2020	Imprese commerciali	9.800.000	-	-
10	Lombardia Provincia Milano Sesto S. Giovanni Via Carducci 125	Uffici	1990	10.698	84,57	n. 14 contratti d'affitto	Dal 31/03/2017 al 31/03/2018	Imprese commerciali	19.000.000	-	-
11	Lombardia Provincia Milano Trezzo sull'Adda Via Mazzini 42	Supermercato	1999	1.575	128,04	n. 1 contratto d'affitto	9/12/2019	Imprese commerciali	3.206.500	-	-
12	Lombardia Milano Via Darwin 17	Residenza anziani	1996	4.401	180,64	n. 1 contratto d'affitto	30/6/2021	Operatore sanitario	12.250.000	-	-
13	Lombardia Milano Via Minerbi 1	Supermercato	Fine anni '70	942	163,71	n. 1 contratto d'affitto	9/12/2019	Imprese commerciali	2.178.000	-	-
14	Lombardia Milano Piazza Missori 2	Uffici	Anteriore al 1/9/1967	4.200	221,49	n. 4 contratti d'affitto	Dal 31/12/2017 al 31/12/2023	Imprese assicurative/ bancarie	26.650.000	-	-
15	Lombardia Milano Via Montecuccoli 20	Uffici	1983	23.470	109,59	n. 4 contratti d'affitto	Dal 30/11/2017 al 30/11/2018	Imprese commerciali	45.500.000	-	-
16	Lombardia Milano Via Tocqueville 13	Uffici	1968-1972	12.369	190,58	n. 6 contratti d'affitto	da 30/04/2017 a 31/12/2020	Imprese commerciali antenne telefonia	35.000.000	-	-
17	Lombardia Milano Via Val di Sole 12/14	Supermercato	anni '70	678	139,97	n. 1 contratto d'affitto	9/12/2019	Imprese commerciali	1.512.500	-	-
18	Lombardia Milano Via Varesina 92	Supermercato	anni '70	574	103,33	n. 1 contratto d'affitto	9/12/2019	Imprese commerciali	937.750	-	-
19	Piemonte Torino Via Lagrange 35	Commerciale e uffici	Anteriore al 1967	2.993	192,84	n.22 contratti d'affitto	Dal 31/03/2017 al 30/09/2017	Imprese commerciali	8.500.000	-	-
20	Piemonte Torino Via Doria 7	Commerciale e uffici	Anteriore al 1967	2.185	155,69	n. 15 contratti d'affitto	Dal 31/01/2017 al 31/93/2017	Imprese commerciali	5.200.000	-	-
21	Umbria Trevi (PG) Via Flaminia	Galleria commerciale	1995	5.693	244,04	n. 1 contratto d'affitto	07/07/17	Commerciale	17.884.496	-	-
22	Veneto Padova Via N. Tommaseo	Hotel	2006	14.250	91,23	n. 1 contratto d'affitto	22/4/2019	Operatore alberghiero	29.600.000	-	-
TOTALE									329.933.074		

Nella tabella che precede si è deciso di inserire la superficie commerciale, in quanto ritenuta più significativa.

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	73.281.335,31	4.997.125,20		4.997.125,20	27,62
Da oltre 1 a 3 anni	50.499.871,90	3.971.924,22		3.971.924,22	21,96
Da oltre 3 a 5 anni	109.080.430,63	7.905.621,68		7.905.621,68	43,70
Da oltre 5 a 7 anni	23.944.552,16	1.215.437,70		1.215.437,70	6,72
Da oltre 7 a 9 anni					
Oltre 9 anni					
A) Totale beni immobili locati	256.806.190,00	18.090.108,80		18.090.108,80	100
B) Totale beni immobili non locati	34.633.810,00				

Per il commento delle movimentazioni intervenute nell'esercizio, si rimanda alla Relazione sulla gestione.

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO

Beni immobili

Cespiti disinvestiti	Quantità	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri Sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Roma, Via Tevere 1/A	1	29 dicembre 2006	17.983.442	19.000.000	25 luglio 2008	20.000.000	1.365.867	1.148.980	2.233.445

II.5. CREDITI

Nell'esercizio non sono state poste in essere acquisizioni di crediti di qualsiasi natura.

II.6 DEPOSITI BANCARI

Alla data di riferimento della presente relazione non vi sono in essere operazioni in depositi bancari.

II.7 ALTRI BENI

Non vi sono investimenti di patrimonio relativi ad altri beni, né sono intervenute movimentazioni nell'anno.

II.8 POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'

Riflette la disponibilità liquida in euro depositata sul conto corrente intestato al Fondo:

	Euro	Altre divise	Totale
F1. Liquidità disponibile	5.931.960		5.931.960
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare			
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare			
Totale posizione netta di liquidità	5.931.960		5.931.960

II.9 ALTRE ATTIVITA'

Comprendono:

	Importo
Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	0
Ratei e risconti attivi:	101.576
ratei attivi su deposito bancario	
ratei attivi su interessi di conto corrente Euro	
risconti attivi premi assicurativi	
risconti attivi oneri di gestioni	57.590
risconti attivi su spese ripetibili	43.769
ratei attivi su spese ripetibili	
altri ratei attivi	217
Credito IVA:	0
Altre:	635.583
crediti per canoni da incassare	1.424.090
fondo svalutazione crediti	-876.104
note di dredito da emettere	-112.232
fatture da emettere	137.819
crediti per depositi cauzionali	5.170
crediti per anticipi fornitori	0
crediti diversi	56.840
Totale altre attività	737.159

SEZIONE III - LE PASSIVITA'

III.1 FINANZIAMENTI RICEVUTI

A fine esercizio non si evidenziano debiti per finanziamenti ricevuti.

III.2 PRONTI CONTRO TERMINE PASSIVI E PRESTITO TITOLI

Alla data della Relazione non risultano in essere contratti di pronti contro termine passivi e durante l'esercizio non sono state poste in essere operazioni di prestito titoli.

III.3 STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

Nell'esercizio non sono state effettuate operazioni in strumenti finanziari derivati.

III.4 DEBITI VERSO PARTECIPANTI

Alla data di riferimento della presente relazione non si evidenziano posizioni debitorie nei confronti dei partecipanti.

III.5 ALTRE PASSIVITA'

Comprendono:

	Importo
Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati:	35.965
commissioni di banca depositaria	24.670
commissioni di gestione	11.295
Debiti di imposta:	22.349
iva a debito	18.312
ritenuta d'acconto	4.037
Ratei e risconti passivi:	36.131
ratei passivi diversi	28.367
risconti passivi canoni di locazione	7.357
risconti passivi recupero spese condominiali	407
Cauzioni ricevute:	515.163
Altre:	2.336.765
note di credito da ricevere	0
fatture da ricevere	1.293.955
debiti v/fornitori	1.042.810
altri debiti	
Totale altre passività	2.946.373

I debiti verso fornitori sono relativi a prestazioni per servizi amministrativi e per la gestione del Fondo. Le fatture da ricevere riguardano le spese di gestione/manutenzione degli immobili.

SEZIONE IV - IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

Nella tabella seguente sono esposte le componenti che hanno determinato la variazione della consistenza del Valore Complessivo Netto del Fondo tra l'avvio dell'operatività del Fondo (14.02.2006) e la data di chiusura della presente relazione (31.12.2016).

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO
DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' 14/02/2006 FINO AL 31/12/2016**

	Importo Euro	In % dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x prezzo emissione) (1)	214.138.065	43,20
VERSAMENTI SUCCESSIVI	281.509.243	56,80
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI (2)	495.647.308	100,00
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	834.990	0,39
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	6.267.918	1,26
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	82.591.506	16,66
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti		
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	1.229.613	0,25
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni		
F. Risultato complessivo della gestione cambi		
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	1.940.505	0,39
H. Oneri finanziari complessivi	-489.829	-0,10
I. Oneri di gestione complessivi	-52.529.688	-10,60
L. Altri ricavi e oneri complessivi	4.279.931	0,86
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	-128.502.501	-25,93
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-99.381.702	-20,05
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	44.124.946	8,90
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31.12.2016	311.888.051	62,93
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE (3)		15,98

(1) E' indicato il controvalore delle quote al valore nominale.

(2) La variazione delle voci relative ai versamenti e ai rimborsi di quote effettuati, rispetto all'esercizio precedente, riguarda l'effetto delle operazioni di conversione

(3) E' calcolato in base al valore del fondo alla data della relazione, a quello iniziale e ai flussi (versamenti, proventi distribuiti, rimborsi) intervenuti fino alla data della relazione. L'importo annualizzato è pari al 1,31%.

SEZIONE V - ALTRI DATI PATRIMONIALI

Non esistono impegni assunti dal Fondo a fronte di strumenti finanziari derivati e altre operazioni a termine.

Il Fondo non detiene attività e/o passività in valuta diversa dall'euro o beni immobili situati in paesi diversi da quelli dell'U.E.M.

Alla data della relazione risultano in essere le seguenti garanzie a favore del Fondo:

Importo fidejussione	Fidejussore	Validità	Immobile	Soggetto interessato
418.000	INTESA SAN PAOLO	30/04/2017	SCHNEIDER ELECTRIC SYSTEMS ITALIA SPA	SESTO SAN GIOVANNI VIA CARDUCCI 125
55.000	BANCA POPOLARE DI BERGAMO	30/04/2017	SISAL S.P.A.	MILANO VIA TOQUEVILLE 13
11.475	INTESA SAN PAOLO	30/11/2016	QAD ITALY SRL	SESTO SAN GIOVANNI VIA CARDUCCI 125
13.000	INTESA SAN PAOLO	01/10/2016	PATATINA & CO S.R.L.	TORINO VIA LAGRANGE 35
110.000	INTESA SAN PAOLO	31/12/2017	9REN	MILANO PIAZZA MSSORI 2
52.500	BANCA POPOLARE DI MILANO	01/01/2028	CHILDERN INTERNATIONAL SRL	MILANO VIA MONTECUCCOLI 20
505.000	CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA	30/09/2025	COMDATA S.P.A.	CORSICO VIA CABOTO 1
200.000	BANCA POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA	31/03/2022	ARCOTECNICA GROUP S.P.A.	MILANO PIAZZA MSSORI 2
145.000	INTESA SAN PAOLO	01/07/2021	AGILENT TECHNOLOGIES ITALIA SPA	CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA GOBETTI
30.000	BANCA REGIONALE EUROPEA	30/06/2021	GALUP SRL	TORINO VIA LAGRANGE 35
23.000	BANCA POPOLARE DI MILANO	30/06/2021	ON SEMICONDUCTOR ITALY S.R.L.	CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA GOBETTI
100.000	MONTE DEI PASCHI DI SIENA	30/06/2021	FENICIA SPA	TORINO VIA LAGRANGE 35
160.000	CREDITO VALTELLINESE	30/06/2021	OCEANO SRL	TORINO VIA LAGRANGE 35
1.500	BANCA C.R. ASTI	30/06/2021	STUDIO DASSO DI ROBERTO DASSO	TORINO VIA LAGRANGE 35
37.500	BANCA PASSADORE & C.	30/04/2021	CASA DEL BAROLO SRL	TORINO VIA LAGRANGE 35
137.500	INTESA SAN PAOLO	31/03/2021	BSH ELETTRODOMESTICI SPA	MILANO VIA MONTECUCCOLI 20
9.000	BANCA POPOLARE DI MILANO	28/02/2021	A.D. S.R.L.	BASIGLIO PIAZZA M. POLO 12
955.037	INTESA SAN PAOLO	31/12/2020	MONDELEZ ITALIA SERVICES S.R.L.	MILANO VIA MONTECUCCOLI 20
365.000	BANCA POPOLARE DI BERGAMO	31/12/2020	SISAL S.P.A.	MILANO VIA TOQUEVILLE 13
31.500	UNICREDIT S.P.A.	31/12/2020	EDISCOM S.P.A.	TORINO VIA LAGRANGE 35
167.727	BARCLAYS BANK PLC	31/12/2020	TELECITY GROUP ITALIA SPA	MILANO VIA CASCIA 5
115.000	BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH	02/03/2020	FACEBOOK ITALY SRL	MILANO PIAZZA MSSORI 2
16.000	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SESTO SAN GIOVANNI	31/12/2019	ARES S.R.L.	SESTO SAN GIOVANNI VIA CARDUCCI 125
11.500	BANCA POPOLARE DI MILANO	31/12/2019	GEST. & C. SRL	BASIGLIO PIAZZA M. POLO 12
222.414	BANCA POPOLARE DI MILANO	09/12/2019	UNES MAXI S.P.A.	MODENA VIA A. ALLEGRI 179
222.414	BANCA POPOLARE DI MILANO	09/12/2019	UNES MAXI S.P.A.	NEMBRO VIA ROMA 30
79.434	BANCA POPOLARE DI MILANO	09/12/2019	UNES MAXI S.P.A.	MILANO VIA VARESINA 92
169.459	BANCA POPOLARE DI MILANO	09/12/2019	UNES MAXI S.P.A.	MILANO VIA VAL DI SOLE 12/14
206.528	BANCA POPOLARE DI MILANO	09/12/2019	UNES MAXI S.P.A.	MILANO VIA ARRIGO MINERBI 1
180.050	BANCA POPOLARE DI MILANO	09/12/2019	UNES MAXI S.P.A.	TREZZO D'ADDA VIA MAZZINI 42
79.821	COFACE S.A.	31/10/2019	UNES MAXI S.P.A.	BASIGLIO PIAZZA M. POLO 12
10.294	UNICREDIT BANCA	31/10/2019	F. & F. DESIGN STUDIO DI FANTOLINO ARCH. FULVIO	TORINO VIA LAGRANGE 35
27.256	INTESA SAN PAOLO	31/05/2019	AUBAY ITALIA S.P.A.	TORINO VIA LAGRANGE 35
1.900.000	INTESA SAN PAOLO	07/05/2019	NH ITALIA SPA	PADOVA VIA N. TOMMASEO S.N.
22.852	BANCA POPOLARE COMMERCIO & INDUSTRIA	31/03/2019	GAUDI TRADE SPA	TORINO VIA LAGRANGE 35
28.160	BANCA POPOLARE DI MILANO	30/06/2018	WITTENSTEIN SPA	SESTO SAN GIOVANNI VIA CARDUCCI 125
738.482	INTESA SAN PAOLO	04/06/2018	CROCE DI MALTA SRL	CANZO VIA ANTONIO BRUSA 20
6.750	INTESA SAN PAOLO	31/05/2018	REAG SPA	TORINO VIA LAGRANGE 35
28.500	INTESA SAN PAOLO	31/03/2018	3BA SRL	TORINO VIA LAGRANGE 35
18.375	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SESTO SAN GIOVANNI	31/12/2017	WITTENSTEIN SPA	SESTO SAN GIOVANNI VIA CARDUCCI 125
10.875	BANCA POPOLARE DI SONDRIO	30/11/2017	TECNIFLANT SPA	SESTO SAN GIOVANNI VIA CARDUCCI 125
60.000	BANCA PATRIMONI SELLA	31/10/2017	L'AUTORITA' D'AMBITO N. 3 'TORINESE'	TORINO VIA LAGRANGE 35
190.458	DEUTSCHE BANK	30/09/2017	CERNUSCO SUL NAVIGLIO VIA GOBETTI	DU PONT DE NEMOURS ITALIANA SRL

Al 31 dicembre 2016 vi è in essere una fidejussione bancaria rilasciata dal Banco di Desio e della Brianza S.p.A., finalizzata a garantire il regolare pagamento dei canoni dovuti alla società ANAS S.p.A., Compartimento della Viabilità per l'Umbria.

La suddetta fidejussione verrà rinnovata automaticamente ogni anno e avrà la durata di 29 anni a partire dal 14/07/2015.

Non vi sono altre garanzie prestate dal Fondo a favore di terzi, nemmeno per mezzo di polizze assicurative, né sono stati costituiti vincoli o ipoteche a favore di terzi sul patrimonio immobiliare del Fondo.

PARTE C - IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

SEZIONE I - RISULTATO DELLE OPERAZIONI SU PARTECIPAZIONI E ALTRI STRUMENTI FINANZIARI

Risultato complessivo delle operazioni su:	Utile/perdita da realizzi	Di cui: per variazioni dei tassi di cambio	Plusvalenze/ minusvalenze	Di cui: per variazioni dei tassi di cambio
A. Partecipazioni in società non quotate				
1. di controllo				
2. non di controllo				
B. Strumenti finanziari non quotati				
1. Altri titoli di capitale				
2. Titoli di debito				
3. Parti di O.I.C.R.			-1.446.784	
C. Strumenti finanziari quotati				
1. Altri titoli di capitale				
2. Titoli di debito				
3. Parti di O.I.C.R.			-771.000	

Nell'esercizio in esame non si evidenziano operazioni su strumenti finanziari derivati.

SEZIONE II - BENI IMMOBILI

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili					
	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. Proventi					
1.1 canoni di locazione non finanziaria		17.717.541			
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		1.710.595			
2. Utile/Perdita da realizzi					
2.1 beni immobili					
2.2 diritti reali immobiliari					
3. Plusvalenze/Minuvalenze					
3.1 beni immobili		-1.980.123			
3.2 diritti reali immobiliari					
4. Oneri per la gestione degli immobili		-3.206.774			
5. Imposta Municipale sugli Immobili		-2.172.863			

La voce "oneri per la gestione degli immobili" comprende: spese a carico inquilini per euro 1.620.836,29, provvigioni di property management per euro 261.753,20, premi assicurativi per euro 100.499,39, spese gestione immobili per euro 673.562,79, spese registrazione contratti di affitto per euro 93.943,18, spese di manutenzione per euro 338.587,65, spese tecniche per euro 95.935,16, oneri diversi per euro 21.656,29.

SEZIONE III - CREDITI

Alla data di riferimento della presente relazione la voce non presenta alcun saldo.

SEZIONE IV - DEPOSITI BANCARI

Alla data di riferimento della presente relazione non vi sono in essere operazioni in depositi bancari.

SEZIONE V - ALTRI BENI

Nell'esercizio non vi sono state componenti economiche originate da altri beni.

SEZIONE VI - ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE E ONERI FINANZIARI

Durante l'esercizio in esame non sono state poste in essere operazioni in divisa.

Non vi sono proventi od oneri relativi ad operazioni in pronti contro termine.

Non sono maturati interessi passivi su finanziamenti.

Altri oneri finanziari	Importo
Interessi passivi su depositi cauzionali	1.025
Interessi passivi su conto corrente	
Interessi passivi di mora	1.273
interessi passivi su altri finanziamenti	
Altri oneri finanziari	
Commissione gestione amministrativa linea di credito	
Totale	2.298

SEZIONE VII - ONERI DI GESTIONE
VII.1 – Costi sostenuti nel periodo

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR			
	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore del finanziamento	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore del finanziamento
1) Provvigioni di gestione provvigioni di base	4.707	1,508	1,495					
2) Costi ricorrenti degli OICR in cui il fondo investe (**)	(***) 0	0						
3) Compenso del depositario	98	0,031	0,031					
4) Spese di revisione del fondo	31	0,010						
5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo								
6) Compenso spettante agli esperti indipendenti	37	0,012	0,012					
7) Oneri di gestione degli immobili	1.586	0,508	0,504					
8) Spese legali e giudiziarie								
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	15	0,005						
10) Altri oneri gravanti sul fondo - sopravvenienze passive - svalutazione crediti - interessi passivi su depositi cauzionali - oneri per quotazione - altri oneri finanziari - spese varie - interessi passivi c/c euro - interessi passivi di mora - bolli	60 0 1 71 0 7 0 1 0	0,019 0,000 0,000 0,023 0,000 0,002 0,000 0,000 0,000						
COSTI RICORRENTI TOTALI (SOMMA DA 1 A 10)	6.614	2,118						
11) Provvigioni di incentivo								
12) Oneri di negoziazione di strumenti finanziari (****) di cui: - su titoli azionari - su titoli di debito - su derivati - altri (da specificare)								
13) Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo								
14) Oneri fiscali di pertinenza del fondo								
TOTALE SPESE (SOMMA DA 1 A 14)	(*****) 6.614	2,118						

(*) Calcolato come media del periodo.

(**) Tale importo va indicato nell'ipotesi in cui il fondo investe una quota cospicua del proprio OICR, in conformità alle Linee Guida del CESR/10-674, specificando che si tratta di un dato extracontabile.

(***) Tale importo è calcolato in conformità alle indicazioni delle Linee Guida del CESR/10-674.

(****) Va indicato per quale parte delle negoziazioni non è possibile determinare gli oneri di negoziazione corrisposti ai negoziatori.

(*****) I fondi feeder indicano che il totale delle spese è comprensivo dei costi ricorrenti di gestione dell'OICR master.

La sottovoce "Provvigioni di gestione SGR" accoglie il costo a carico del Fondo per il periodo considerato. Il comma 1 lett.A) dell'art. 33 del Regolamento del Fondo definisce le modalità di calcolo della commissione fissa di gestione che risulta calcolata, a partire dal secondo semestre 2009, "in misura pari all'1,5% del valore complessivo delle attività del Fondo avendo come valore di riferimento la media dei valori risultanti dalle ultime due rendicontazioni approvate in forma di relazione semestrale o di rendiconto periodico rettificato delle plusvalenze non realizzate sui beni non ammessi alla

negoziazione in un mercato regolamentato rispetto al loro valore di acquisizione, ad eccezione delle plusvalenze non realizzate su quote di OICR mobiliari aperti, ancorché non quotate.

Le commissioni del depositario ai sensi dello stesso comma 1 lett. B) dell'art. 33 del Regolamento del Fondo, è calcolata nella misura dello 0,03175% annuo, oltre alle imposte di legge, del valore complessivo netto del Fondo al netto delle plusvalenze non realizzate sui beni non ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato rispetto al loro valore di acquisizione, ad eccezione delle plusvalenze non realizzate su quote di OICR mobiliari aperti, ancorché non quotate.

VII.2 - Provvigione di incentivo

Si rimanda a quanto riportato nella parte D "Altre informazioni" della presente nota integrativa.

VII.3 – Remunerazioni

Fonte normativa	Categoria di personale	Numero dipendenti	Remunerazione complessiva	Remunerazione fissa e variabile
▶ Reg. Gestione Collettiva Risparmio (All. IV 6.2 - Paragrafo VII.3 - Primo punto) ▶ Articolo 107, 1° co., lett.a) della 231	Tutto il personale della SGR	53	€ 3.070.589	€ 2.525.589
				€ 545.000
▶ Reg. Gestione Collettiva Risparmio (All. IV 6.2 - Paragrafo VII.3 - Secondo punto)	Alta Dirigenza***	9	€ 484.075	
	Tutti gli altri Risk Taker	3	€ 390.572	
▶ Reg. Gestione Collettiva Risparmio (All. IV 6.2 - Paragrafo VII.3 - Terzo punto) ▶ Articolo 107, 1° co., lett.b) della 231	Personale del GEFIA coinvolto/occupato nella gestione/nelle attività del FIA = Gestori dei FIA	3	€ 219.294	€ 219.294
				€ -
▶ Reg. Gestione Collettiva Risparmio (All. IV 6.2 - Paragrafo VII.3 - Quarto punto) ▶ Articolo 107, 1° co., lett.c) della 231	Gestori dei FIA	3	Remunerazione complessiva* attribuibile al FIA 1**	100%
▶ Reg. Gestione Collettiva Risparmio (All. IV 6.2 - Paragrafo VII.3 - Quinto punto)	NA	NA	(se rilevante) Carried interest corrisposto dal FIA	NA
▶ Articolo 107, 4° co. della 231	Diverse categorie di personale		Info. Qualitative sui criteri finanziari ed extra-finanziari delle politiche e le prassi retributive adottate per le diverse categorie di personale. Comprese le info. Necessarie per specificare il profilo di rischio del FIA e le misure adottate per evitare/gestire i conflitti di interesse.	Con riferimento a questo punto la documentazione di riferimento sono le politiche retributive della società approvate dal Consiglio di Amministrazione della stessa in data 15 Dicembre 2016.
*Articolo 107, 2° co. della 231	Retribuzione complessiva: oltre al fisso e al variabile, se pertinente, indica anche la commissione di gestione versata dal FIA.			
** Articolo 107, 3° co. della 231	Solo nella misura in cui il dato è disponibile o facilmente accessibile. Va poi indicata la modalità (convenzione) con cui la proporzione è stata effettuata. A tal proposito si potrebbe utilizzare un criterio di prevalenza delle attività in un FIA in cui la risorsa è più occupata rispetto ad un altro FIA.			

NOTE

*** Sono inclusi nell'alta dirigenza anche i componenti del Consiglio di Amministrazione della società.

Informazioni organizzative e retributive alla data del 31/12/2016 e relative alla competenza 2016. La componente variabile della remunerazione verrà determinata a seguito del completamento dell'iter autorizzativo inerente i piani di incentivazione ed erogata al consolidamento dei dati di bilancio; le informazioni riportate sono quindi, per la componente variabile, stimate e valorizzate al massimo del risultato realizzabile.

SEZIONE VIII - ALTRI RICAVI E ONERI

La voce L della relazione comprende:

	Importo
Interessi attivi su disponibilità liquide:	0
su c/c Euro	0
Altri ricavi:	62.833
sopravvenienze attive	39.736
interessi di mora	0
altri proventi	21.385
ricavi vari	1.712
Altri oneri:	-162.062
sopravvenienze passive	-60.254
oneri per quotazione	-71.095
spese varie	-7.012
svalutazione crediti	-23.701
Totale altri ricavi e oneri	-99.229

SEZIONE IX - IMPOSTE

Nell'esercizio non sono stati registrati oneri fiscali.

PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI

L'art. 33 comma 1 lett. A) del Regolamento del Fondo, prevede "una commissione straordinaria finale", che sarà calcolata, al momento della liquidazione del Fondo, come di seguito indicato:

- 1) si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito "Risultato Complessivo del Fondo"):
 - a. dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato incrementato dell'eventuale accantonamento a fronte della commissione straordinaria finale come sotto indicato;
 - b. dei Proventi eventualmente distribuiti e dei rimborsi parziali delle Quote eventualmente effettuati; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5%, che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, dalla data di distribuzione di tali somme alla data di liquidazione del Fondo;

- 2) si calcola il "Valore Iniziale del Fondo", pari alla somma tutti gli importi versati dai partecipanti capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5%, fra le date di richiamo degli impegni e la data di liquidazione del Fondo;

- 3) si calcola la differenza fra il Risultato Complessivo del Fondo ed il Valore Iniziale del Fondo, capitalizzato ai sensi del precedente punto 2) (di seguito il "Rendimento Complessivo in Eccesso").

Alla SGR compete un ammontare uguale al 20% del Rendimento Complessivo in Eccesso. La relazione di gestione annuale e la relazione periodica del Fondo prevedranno un accantonamento volto a considerare l'eventuale componente di competenza di ciascun semestre della commissione straordinaria finale dovuta alla Società di Gestione. Tale accantonamento sarà determinato dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione tenendo conto dei risultati conseguiti dal Fondo nel semestre in corso e in quelli precedenti, dei Proventi distribuiti o distribuibili, delle eventuali nuove emissioni e degli eventuali rimborsi effettuati. Tali criteri saranno indicati nella nota integrativa alla relazione sulla gestione del Fondo.

Alla data del 31 dicembre 2016 non vi è in essere alcun accantonamento riguardante la commissione straordinaria finale in quanto non maturata.

Nessun bene immobile è stato acquisito o ceduto nell'esercizio.

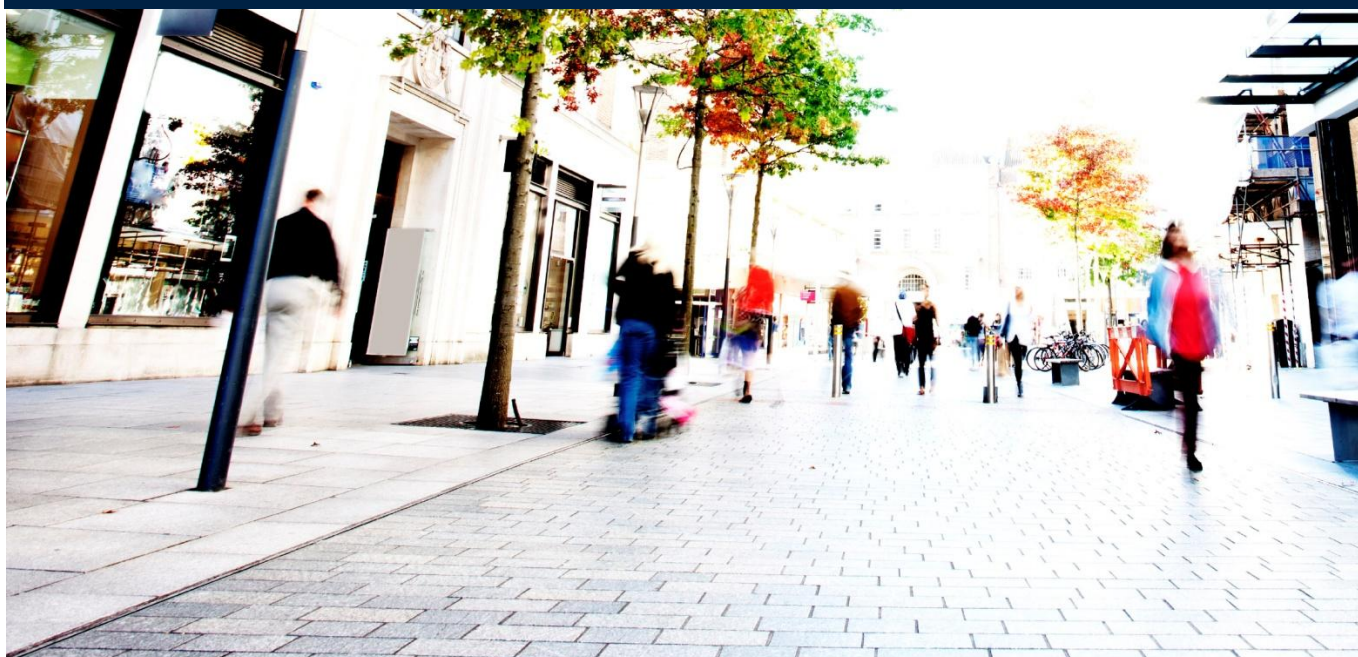
Si allega alla presente relazione un estratto della relazione di stima dei beni immobili fornita dall'esperto indipendente.

La presente relazione si compone di n. 55 pagine numerate dalla numero 1 alla numero 55.

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

Portafoglio Immobiliare di Mediolanum Real Estate Fondo Comune di Investimento Immobiliare

Rapporto e Valutazione



Sommario

1.0	Premessa	3
2.0	Composizione del Portafoglio	4
3.0	Base di Valutazione	5
4.0	Metodologia e Assunzioni Valutative	6
5.0	Valutazione.....	8
6.0	Confidenzialità e Responsabilità.....	8
7.0	Definizioni e Condizioni Generali	9
8.0	Presupposti e condizioni generali applicabili a tutte le valutazioni	9

Allegati

Allegato 1 : Rapporto sui Mercati di Riferimento

Allegato 2 : Lettera di Incarico

Allegato 3 : Rapporti di Valutazione dei Singoli Asset



Savills Italy S.r.l.

Via Agnello, 8
Via San Paolo, 7
20121 Milano
Tel.: +39 02 3600 6741
Fax: +39 02 4438 6173

www.savills.it
www.savills.com

08 Febbraio 2017

Mediolanum Gestione Fondi SGR p. A.

Via F. Sforza - Palazzo Meucci
20080 – Basiglio (MI)

Relazione di Progetto
Mediolanum Real Estate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare

1.0 Premessa

In conformità alle vostre disposizioni, contenute nella Lettera d’Incarico datata 03 06 2015, abbiamo svolto indagini sufficienti al fine di fornire la nostra opinione del Valore di Mercato degli Asset facenti parte del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Mediolanum Real Estate.

La valutazione effettuata da Savills Italy nella veste di Esperto Indipendente sarà utilizzata per la predisposizione delle relazioni periodiche da parte della SGR.

L’Esperto Indipendente è in possesso dei requisiti richiesti dal Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze 5 marzo 2015, n. 30 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana il 19 marzo 2015).

La data di valutazione è il **31 12 2016**.

2.0 Composizione del Portafoglio

Il perimetro dei beni detenuti dal fondo Mediolanum Real Estate è composto, alla data di riferimento del 31/12/2016, da 22 asset. La tabella sottostante riassume la composizione del portafoglio immobiliare oggetto della valutazione.

Destinazione d'uso	Denominazione asset	Comune	Indirizzo
Terziario	Sesto	Sesto S. Giovanni	Via Carducci 125
Terziario	Corsico	Corsico	Via Cabotto 1
Commerciale	Unes Val di Sole	Milano	Via Val di Sole
Commerciale	Unes Modena	Modena	Via Allegrì 179
Terziario	Uffici	Milano	Via Tocqueville
Commerciale	Unes Nembro	Nembro	Via Roma 30
Commerciale	Unes Minerbi	Milano	Via Minerbi
Commerciale	Unes Trezzo	Trezzo sull'Adda	Via Mazzini 42
Commerciale	Unes Varesina	Milano	Via Varesina
Terziario	Cascia	Milano	Via Cascia
RSA	Residenza Sanitaria Assistita	Milano	Via Darwin, 17
Ricettivo	NH Hotel Mantegna	Padova	Via Tommaseo 61
Terziario	Ufficio	Cernusco Sul Naviglio	Via Gobetti 2C
RSA	Residenza Sanitaria Assistita	Canzo	Via Brusa 20
Terziario	Ufficio	Milano	Piazza Missori
Terziario	Ufficio	Milano	Via Montecuccoli
Commerciale	Commerciale Basiglio	Basiglio	Piazza Marco Polo
Terziario	Torino Via Lagrange	Torino	Via Lagrange
Terziario	Torino Via Doria	Torino	Via Doria
Commerciale	Galleria Commerciale	Trevi	S.S.Flaminià, km147
Terziario	Uffici Pescara	Pescara	Via Corte di Ruvo
Commerciale	Eurosia - Galleria Commerciale	Parma	Provinciale Traversetolo

In termini dimensionali la destinazione d'uso prevalente risulta essere quella a uffici (67.5%), seguita da quella commerciale (16.8%), da quella alberghiera (10.2%) e dalla destinazione RSA (5.6%).

L'*asset allocation* del fondo denota una distribuzione del portafoglio prevalentemente in Lombardia, Milano e dintorni in particolare; le altre proprietà sono ubicate nelle regioni del nord (Piemonte ed Emilia) e, limitatamente a due assets, nel Centro-Sud del paese (Trevi -PG- e Pescara).

3.0 Base di Valutazione

Le nostre valutazioni sono svolte in accordo con il *RICS Valuation – Professional Standards, Incorporating the International Valuation Standards* (il 'Red Book'), pubblicato nel gennaio 2014 ed effettivo dal 6 gennaio 2014. Le nostre valutazioni, pertanto, sono svolte anche nel rispetto degli Standard Valutativi Internazionali (IVS). Si precisa inoltre che, in funzione dell'incarico ricevuto, abbiamo agito come Esperti indipendenti. Le valutazioni sono state pertanto elaborate anche considerando i principi stabiliti da Banca d'Italia. Savills Italy Srl, l'Esperto Indipendente, è in possesso dei requisiti richiesti dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 5 marzo 2015, n. 30 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana il 19 marzo 2015).

I sopralluoghi alle Proprietà sono stati effettuati tra il 02 ed il 13 Maggio 2016. Nel rispetto della normativa e del contratto siglato è prevista una ulteriore sessione di sopralluoghi da svolgersi entro un anno dallo svolgimento del sopralluogo effettuato (il sopralluogo occorre ogni due valutazioni semestrali). Ai fini della presente valutazione semestrale, non abbiamo ricevuto informazioni sui singoli immobili relativamente ad un mutamento radicale delle situazioni e condizioni riscontrate nel corso dell'ultimo sopralluogo effettuato.

Al fine dello svolgimento dei previsti sopralluoghi annuali verrà concordato con la committenza un calendario entro il 30 Giugno 2017.

Le valutazioni sono state eseguite in nome e per conto di Savills Italy, rappresentata ai fini dell'incarico da Gianni Flammini MRICS, da Maurizio Turato MRICS e da Mario Nicolini MRICS e valutatori qualificati per lo scopo come definito negli Standard di Valutazione della RICS.

Come da vostro incarico, abbiamo valutato gli Asset sulla base del Valore di Mercato, di cui riportiamo qui di seguito la definizione, contenuta nel Paragrafo 1.2 del *Valuation Practice Statement 4* del Red Book:

“il valore stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”.

Sia il nostro rapporto, che le valutazioni dei singoli Asset riportate di seguito, sono state svolte in conformità con tali requisiti.

Allo scopo di svolgere le valutazioni ci è stata fornita la documentazione relativa agli Asset che noi assumiamo essere corretta. Pertanto, non accettiamo nessuna responsabilità per errori ovvero omissioni nelle informazioni e nella documentazione fornita. Nello svolgimento delle valutazioni è stato inoltre necessario effettuare una serie di assunzioni, generali e specifiche, come meglio dettagliate nei singoli rapporti valutativi. Ci riserviamo il diritto di modificare le nostre valutazioni nel caso in cui le assunzioni da noi effettuate dovessero rivelarsi successivamente non corrette.

4.0 Metodologia e Assunzioni Valutative

4.1 Metodologia di Valutazione

Le nostre valutazioni sono state svolte utilizzando i principi valutativi RICS, di generale accettazione in un contesto nazionale ed internazionale, oltre che equiparabili alle direttive di carattere generale stabilite dalla Banca di Italia, in materia di beni oggetto di investimento da parte di Fondi Immobiliari.

In particolare, abbiamo utilizzato la Metodologia Finanziaria-Reddittuale con l'Analisi dei Flussi di Cassa Attualizzati (*Discounted Cash Flow analysis*), che sconta, ad un tasso di attualizzazione (*discount rate*) opportunamente determinato, i futuri flussi di cassa netti generati dall'asset, nell'orizzonte temporale considerato. Alla fine del periodo, si assume che l'asset venga ceduto (disinvestimento) ad un valore ottenuto dalla capitalizzazione diretta del reddito stimato nell'anno successivo rispetto a quello assunto come termine del periodo. Il tasso di capitalizzazione (*exit yield*) scelto è stato ritenuto appropriato agli specifici immobili ed al mercato degli investimenti paragonabili a quello dei singoli immobili in esame. La sommatoria dei flussi netti attualizzati costituisce il Valore di Mercato dell'asset alla data di riferimento.

La logica sottostante tale approccio si basa sull'assunto che nessun potenziale acquirente razionale, nelle condizioni di ordinarietà, sarebbe disposto a pagare per l'acquisto di un bene un prezzo superiore all'attualizzazione (valore attuale) dei benefici che il bene stesso sarà in grado di produrre nell'orizzonte temporale considerato.

L'analisi dei flussi di cassa è stata svolta tenendo in considerazione l'inflazione e considerando un periodo di mantenimento dell'investimento di 10 anni, durante il quale vengono proiettati i ricavi costituiti dai canoni di locazione e dal valore di disinvestimento generato dalla vendita dell'asset alla fine del periodo in esame. I costi dedotti sono relativi alla gestione dell'asset.

Per una puntualizzazione di ogni parametro ed assunzione adottati ai fini della valutazione degli Asset componenti il portafoglio immobiliare, si rimanda ai singoli rapporti valutativi riferiti a ciascun Asset valutato, che costituiscono parte integrante della presente relazione.

4.2 Tasso di Attualizzazione (*Discount Rate*)

La costruzione del tasso di attualizzazione è stata determinata assumendo una struttura *debito - capitale proprio* pari al 50% di mezzi di terzi (*debt*) e 50% di mezzi propri (*equity*). Il tasso di attualizzazione è stato elaborato in forma semplificata e presuppone il concetto di ordinarietà, non considerando la struttura di debito ed il costo del capitale per un particolare investitore. Piuttosto, tale tasso ricorre a valori derivati dal mercato di riferimento, utilizzati in relazione ad investimenti similari all'investimento considerato. Come da prassi consolidata nel settore, non sono stati considerati, all'interno del modello per la costruzione del tasso, né la componente fiscale e né il beta (β), ovvero il coefficiente di regressione fra il ritorno dell'asset ed il mercato di riferimento.

Per la remunerazione del capitale di terzi (*debt*) si è assunto un tasso pari ad un rendimento base, con un limitato rischio sul medio/lungo periodo (IRS), a cui è stato aggiunto un parametro aggiuntivo (*spread*), inteso come remunerazione del rischio connesso all'investimento immobiliare nel singolo Asset oggetto di valutazione secondo la prospettiva di una banca finanziatrice.

Per i mezzi propri (*equity*) abbiamo individuato il tasso di remunerazione del capitale proprio aggiungendo al tasso per attività assunte prive di rischio (*Risk free*) un premio per il rischio (*Risk premium*) per tener conto dell'illiquidità, del rischio specifico di settore, e della componente assegnata all'investimento oggetto della valutazione (localizzazione, tipologia/tecnica costruttiva, profilo reddituale).

Il *Risk free* può essere definito come il tasso privo di rischio, assunto normalmente pari al rendimento dei Titoli di Stato con scadenza paragonabile all'orizzonte temporale dell'investimento considerato. Ai fini della determinazione della componente del tasso base si assume l'Indice Rendistato, che indica il rendimento annuo lordo di un paniere di titoli di stato, ossia il rendimento di un campione di titoli pubblici a tasso fisso. Pubblicato mensilmente dalla Banca d'Italia, il Rendistato è di frequente utilizzato dagli operatori di mercato come parametro di riferimento nei prestiti a indicizzazione finanziaria. Al fine di ponderare la volatilità attualmente presente sul mercato obbligazionario, il parametro utilizzato è

rappresentato dalla media dell'ultimo anno del Rendistato lordo per fasce di vita residua fra 8 anni e 7 mesi e 12 anni e 6 mesi. La risultanza di tale procedimento assegna alla componente di mezzi propri (*risk free + risk premium*) un ritorno così come dettagliato nelle valutazioni dei singoli immobili.

Il tasso di attualizzazione ponderato, da noi utilizzato nella valutazione di ciascun Asset, è stato dettagliato all'interno dei rapporti di valutazione.

Siamo dell'opinione che tale costruzione del tasso sia appropriata in considerazione del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali; delle previsioni relative all'inflazione ed alla crescita del mercato, oltre che riflettere coerentemente il rischio correlato alla remunerazione degli investimenti immobiliari oggetto delle valutazioni.

4.3 Tasso di Capitalizzazione (*Exit Yield*)

La metodologia reddituale (*direct capitalization*) è stata utilizzata al fine di convertire la previsione del reddito atteso alla fine del periodo di esame, in un'indicazione di valore di disinvestimento (*exit value o terminal value*). La scelta del tasso deriva dalla accurata considerazione delle potenziali capacità reddituali, dai fattori endogeni degli Asset, quali la posizione, le caratteristiche dimensionali e di conformazione, oltre che da fattori esogeni quali le condizioni del mercato di riferimento. Particolare attenzione è stata prestata all'incertezza derivante dal compiere assunzioni che interessano il periodo finale dell'investimento e dunque nel periodo temporalmente più distante dalla data della valutazione.

4.4 Costi di Acquisizione e di Vendita

Non abbiamo dedotto alcun costo di acquisizione dal Valore Attuale Lordo (*Gross Present Value*) dei singoli Asset. I Valori di Mercato sono pertanto forniti non considerando le imposte catastali e ipotecarie, commissioni di agenzia e costi legali/tecnici. In sede di vendita abbiamo assunto un costo per le commissioni ed attività tecnico-legali preparatorie (due diligence) pari all'1,25%.

L'analisi di Savills esclude specificatamente la considerazione degli aspetti legali e fiscali potenzialmente emergenti dalla vendita e/o acquisizione degli Asset oggetto delle valutazioni.

5.0 Valutazione

In seguito ai sopralluoghi effettuati presso le Proprietà e in considerazione delle informazioni disponibili e delle assunzioni stabilite, siamo dell'opinione che il Valore di Mercato complessivo degli Asset costituenti il portafoglio immobiliare del Fondo Mediolanum Real Estate, alla data di valutazione del 31 12 2016, sia il seguente:

€ 291.440.000

(Euro DUECENTONOVANTUNOMILIONI QUATTROCENTOQUARANTA mila)

Sottolineiamo che il totale sopra riportato è la somma dei Valori dei singoli Asset. Ciascun Asset è stato valutato singolarmente senza tener conto dell'impatto che potrebbe avere una potenziale vendita in blocco degli stessi.

6.0 Confidenzialità e Responsabilità

È fatto salvo il diritto della SGR di trasmettere ai partecipanti al Fondo, la Banca Depositaria del Fondo e le banche finanziatrici del Fondo (ciascuno un "Terzo Autorizzato") la Relazione dell'Esperto e, più in generale, qualsiasi documento ad essa collegato od ogni altro documento a qualsiasi titolo trasmesso dall'Esperto. La trasmissione della Relazione dell'Esperto a terzi diversi dai Terzi Autorizzati potrà avvenire da parte della SGR solo previo consenso scritto dell'Esperto (al quale devono essere comunicati il nominativi e i motivi per cui viene trasmessa la Relazione dell'Esperto). In ogni caso, la messa a disposizione a terzi o ai Terzi Autorizzati da parte della SGR della Relazione dell'Esperto (così come di qualsiasi documento ad essa eventualmente collegato o di ogni altro documento a qualsiasi titolo trasmesso dall'Esperto alla SGR) avverrà senza alcuna assunzione di responsabilità da parte dell'Esperto nei confronti dei terzi.

In fede,

In nome e per conto della Savills Italy S.r.l.



Gianni Flammini MRICS

RICS Registered Valuer

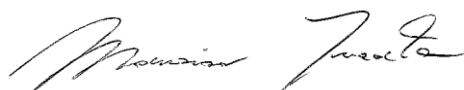
Director - Head of Savills Italy



Mario Nicolini MRICS

RICS Registered Valuer

Associate director - Valuation Department



Maurizio Turato MRICS

RICS Registered Valuer

Valuer - Valuation Department

7.0 Definizioni e Condizioni Generali

7.1 Criteri di valutazione-definizioni

Canone di Mercato: l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni.

Valore di Mercato: "il valore stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".

8.0 Presupposti e condizioni generali applicabili a tutte le valutazioni

Salvo non sia stato diversamente concordato per iscritto, la nostra valutazione sarà svolta sulla base dei seguenti presupposti e condizioni generali in relazione a ciascuna Proprietà oggetto della nostra Relazione di Stima. Nel caso in cui l'eventuale invalidità di qualsiasi dei seguenti presupposti o condizioni infici la determinazione dei dati riportati, ci riserviamo il diritto di rivedere i calcoli effettuati.

1. La Proprietà non è soggetta ad alcuna limitazione straordinaria o in particolare onerosa, né ad altri impedimenti o spese previsti nell'atto d'acquisto. Nel caso in cui fossero presenti ipoteche o oneri a carico della Proprietà, la stessa verrà ceduta libera da tali vincoli. Non abbiamo esaminato l'atto di acquisto della Proprietà o la visura ipocatastale/catastale.
2. Abbiamo ricevuto tutte le informazioni suscettibili di modificare il valore della Proprietà; abbiamo assunto che le informazioni a Noi fornite e sintetizzate nella presente Relazione sono complete e corrette.
3. L'/Gli edificio/i è/sono stato/i costruito/i e è/sono utilizzato/i in conformità a tutti i requisiti di legge e regolamentari; non vi sono state violazioni della normativa urbanistica ed ogni futura costruzione o utilizzo dell'/degli edificio/i verrà eseguito nel rispetto dei termini di legge.
4. La Proprietà non è sfavorevolmente interessata, né attualmente né potenzialmente, da alcun progetto o proposta urbanistica relativi alla costruzione ed al passaggio di autostrade; non vi sono ragioni suscettibili di condizionare negativamente il valore della Proprietà, che potrebbero essere scoperte tramite una ricerca in loco, risposte a quesiti ordinari, o comunicazioni legali (diverse da quelle a cui si è fatto riferimento in precedenza).
5. L'/Gli edificio/i, dal punto di vista strutturale, è/sono in buone condizioni, e non sussistono difetti strutturali, occulti o materiali, quali deterioramento e materiali o tecniche di per sé pericolosi o inadeguati, né nelle porzioni dell'/degli edificio/i da Noi ispezionate né altrove, per le quali dovremmo prevedere eventuali riduzioni di valore per l'eventuale adeguamento (diversa da quelle a cui si è fatto riferimento in precedenza). La nostra ispezione della Proprietà e la nostra Relazione non rappresentano una perizia sull'immobile né una garanzia sullo stato e sulle condizioni della Proprietà.
6. La Proprietà è collegata, ovvero può essere collegata senza costi eccessivamente onerosi, alle pubbliche utenze di gas, energia elettrica, acqua, telefono e rete fognaria.
7. Per la costruzione dell'edificio o per le sue modifiche, non è stato fatto ricorso ad alcun materiale o tecnica nocivi o pericolosi, quali cemento alluminoso, additivi a base di cloruro di calcio, lastre di lana di legno adoperati come

serrande/paratie permanenti o simili (diverse da quelle a cui si è fatto riferimento in precedenza). Non abbiamo svolto alcuna verifica in relazione a tali elementi.

8. I terreni della Proprietà non sono stati oggetto di inquinamento in passato, né è verosimile che lo siano in futuro. Non abbiamo svolto alcuna analisi del suolo né altre indagini a tale riguardo, né possiamo valutare la probabilità di qualsiasi forma di inquinamento.
9. Che i diritti di proprietà ed eventuale sfruttamento di sostanze minerali e/o gassose presenti nel sottosuolo non sono stati considerati.
10. Che non vi siano condizioni sfavorevoli dell'area o del suolo, che il terreno non contenga resti archeologici, e che non ci siano altri aspetti che possano portare a dover tenere conto di particolari ritardi nei lavori di costruzione o di costi di costruzione straordinari.
11. Il/I conduttore/i è/sono in grado di far fronte alle proprie obbligazioni; non ci sono pagamenti arretrati del canone o violazioni di accordi non conosciute.
12. In relazione al caso in cui ci è stato richiesto di valutare il sito di una Proprietà oggetto di sviluppo, abbiamo potuto rilevare che le condizioni del sito stesso o del suolo non sono sfavorevoli, la Proprietà non è condizionata negativamente dall'applicazione della Normativa Urbanistica e Paesaggistica (Valutazione di Impatto Ambientale) del 1988, il suolo non contiene reperti archeologici, né vi sono altre problematiche per le quali dovremmo prevedere una riduzione di valore a fronte dell'eventuale ritardo eccezionale o dei costi inerenti al sito o alla costruzione dell'edificio così come stimati nella nostra valutazione.
13. Non si terrà conto di alcuna deduzione/ammortamento per qualsiasi imposta che dovesse trovare applicazione in relazione alle Plusvalenze eventualmente realizzate o per altra forma di responsabilità fiscale che potrebbe sorgere con la vendita della Proprietà.
14. La valutazione sarà al netto di IVA (ove applicabile).
15. Non si terrà conto di alcuna deduzione/ammortamento per i costi di costruzione.
16. La nostra valutazione non farà riferimento ad alcun valore aggiuntivo attribuibile all'avviamento, agli impianti ed alle installazioni che hanno un valore esclusivamente nell'attuale collocazione nella Proprietà e per l'attuale utilizzatore della stessa.
17. Che l'immobile sia dotato di tutte le attrezzature, impianti generali che sono normalmente considerati come una parte integrante dell'immobile, e che siano conformi alla relativa regolamentazione. Non si è tenuto conto in alcun modo di diritti, vincoli o responsabilità che potrebbero risultare da un loro malfunzionamento.
18. Qualora siano valutate due o più proprietà, ovvero un portafoglio, ciascuna proprietà sarà valutata individualmente, senza eventuali aggiustamenti, al rialzo o al ribasso, ove la stessa sia parte di una cessione più ampia. L'importo totale indicato corrisponderà alla somma del valore di mercato di ciascuna proprietà.
19. In caso di Proprietà interessata da un finanziamento in sofferenza, non rileveranno, ai fini della nostra valutazione, i possibili effetti che la nomina di un Amministratore Giudiziario o di un Curatore, ai sensi della legge applicabile, possa avere sulla percezione della Proprietà stessa da parte del mercato e sulla sua conseguente valutazione, né avrà rilievo la capacità di tale Amministratore/Curatore di realizzare (nell'ambito della relativa procedura) il valore della Proprietà in tale situazione.
20. Non si terrà conto di alcuna deduzione/ammortamento per diritti, obbligazioni o responsabilità nascenti dalla legge applicabile, e tutti gli impianti fissi ed i macchinari, e l'installazione dei medesimi, saranno ritenuti conformi alle relative normative inglesi e UE.

21. La nostra valutazione sarà basata sui dati di mercato a Noi pervenuti da numerose fonti, inclusi vari agenti e periti, e, talvolta, tramite informazioni ricevute verbalmente. Alcune di queste ultime, in altri casi, provengono da banche dati quali il Catasto o gli archivi informatici ai quali Savills è iscritta. Ad ogni modo, tranne i casi in cui siamo stati direttamente coinvolti in operazioni equiparabili a quella per cui è finalizzata la Relazione, non siamo in grado di garantire la correttezza delle informazioni su cui abbiamo fatto affidamento.
22. Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta tali da modificare l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.