



Relazione di gestione semestrale
del FIA immobiliare
Mediolanum Real Estate
al 30 giugno 2019

FIA IMMOBILIARE MEDIOLANUM REAL ESTATE RELAZIONE DI GESTIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2019

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

Nei prospetti allegati sono stati posti a confronto i dati del periodo in esame con quelli al 31 dicembre 2018 e, per la sezione reddituale, vengono riportati i dati relativi al semestre in esame, il secondo semestre 2018 e l'anno 2018.

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

La relazione di gestione è redatta in unità di euro.

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

IL FONDO IN SINTESI

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

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

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

Il Fondo è a distribuzione semestrale dei proventi.

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

Il Valore Complessivo Netto del Fondo al 30 giugno 2019 è pari ad euro 291.126.627 con un incremento dall'avvio dell'operatività del 29,78% (1,97% su base annua), ripartito nelle due classi di quote, nel dettaglio: euro 46.823.158 Classe "A", euro 244.303.469 Classe "B".

Il Fondo nel semestre ha conseguito un risultato di periodo pari ad euro 4.523.259,78.

L'ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

Nel periodo in esame, a seguito della delibera del Consiglio di Amministrazione del 25 febbraio 2019, si è provveduto alla distribuzione dei proventi ai sottoscrittori delle quote di Classe "B" per euro 3.626.893,48.

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

Le transazioni giornaliere nel corso del primo semestre 2019 hanno interessato in media n. 1.302 quote di classe A e n. 13.203 quote di classe B, a fronte delle rispettive n. 8.007.015 e n. 67.166.300 quote in circolazione.

Le quote di classe A hanno registrato un prezzo minimo pari ad euro 3,422 ed un prezzo massimo pari ad euro 3,9425; le quote di classe B hanno registrato un prezzo minimo pari ad euro 2,20 ed un prezzo massimo pari ad euro 2,38.

Il valore di Borsa al 28 giugno 2019 (ultimo giorno di quotazione del semestre) è pari ad euro 3,9425 per le quote di classe A e ad euro 2,305 per le quote di classe B.

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

Descrizione	Quote Classe A			Quote Classe B		
	Valore	Numero quote	Valore unitario	Valore	Numero quote	Valore unitario
Valore di sottoscrizione	37.684.795	7.536.959	5,000	176.453.270	35.290.654	5,000
N.A.V. al 30/06/06	38.751.407	7.536.959	5,142	181.447.518	35.290.654	5,142
N.A.V. al 31/12/06	39.066.411	7.536.959	5,183	182.922.474	35.290.654	5,183
N.A.V. al 30/06/07	47.580.166	9.030.144	5,269	207.337.919	40.733.286	(1) 5,090
N.A.V. al 31/12/07	52.439.978	9.647.037	5,436	216.894.183	42.130.687	(2) 5,148
N.A.V. al 30/06/08	55.660.962	10.024.038	5,553	223.168.399	43.277.639	(3) 5,157
N.A.V. al 31/12/08	55.967.860	10.203.084	5,485	220.888.471	44.079.559	(4) 5,011
N.A.V. al 30/06/09	55.242.830	10.056.818	5,493	218.364.626	44.401.041	(5) 4,918
N.A.V. al 31/12/09	56.366.698	10.182.542	5,536	233.226.476	48.015.679	(6) 4,857
N.A.V. al 30/06/10	63.594.007	11.325.352	5,615	276.659.359	57.331.632	(7) 4,826
N.A.V. al 31/12/10	66.857.196	11.671.184	5,728	295.752.398	61.258.910	(8) 4,828
N.A.V. al 30/06/11	67.742.164	11.601.797	5,839	301.837.493	62.579.004	(9) 4,823
N.A.V. al 31/12/11	64.877.385	11.173.540	5,806	295.030.835	62.779.353	(10) 4,701
N.A.V. al 30/06/12	60.839.378	10.601.232	5,739	289.555.560	63.598.231	(11) 4,555
N.A.V. al 31/12/12	60.761.716	10.601.232	5,732	282.951.536	63.598.231	(12) 4,449
N.A.V. al 30/06/13	60.839.205	10.601.232	5,739	277.797.750	63.598.231	(13) 4,368
N.A.V. al 31/12/13	51.976.762	9.030.297	5,756	282.009.476	65.705.164	(14) 4,292
N.A.V. al 30/06/14	49.825.319	8.685.519	5,737	278.213.055	66.175.661	(15) 4,204
N.A.V. al 31/12/14	49.243.229	8.605.485	5,722	273.713.938	66.286.568	(16) 4,129
N.A.V. al 30/06/15	48.305.817	8.482.017	5,695	269.077.353	66.460.237	(17) 4,049
N.A.V. al 31/12/15	48.131.859	8.394.095	5,734	266.857.117	66.586.044	(18) 4,008
N.A.V. al 30/06/16	47.778.909	8.283.782	5,768	264.536.412	66.746.587	(19) 3,963
N.A.V. al 31/12/16	47.966.234	8.200.226	5,849	263.921.817	66.870.417	(20) 3,947
N.A.V. al 30/06/17	47.781.424	8.119.473	5,885	261.958.197	66.991.932	(21) 3,910
N.A.V. al 31/12/17	49.364.475	8.074.854	6,113	267.332.052	67.060.367	(22) 3,986
N.A.V. al 30/06/18	51.863.531	8.021.272	6,466	279.137.554	67.143.692	(23) 4,157
N.A.V. al 31/12/18	46.101.414	8.008.014	(25a) 5,757	244.128.847	67.164.694	(24)(25) 3,635
N.A.V. al 30/06/19	46.823.158	8.007.015	5,848	244.303.469	67.166.300	(26) 3,637

(1) al netto della distribuzione di euro 0,176 del 15/02/07
 (2) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 23/08/07
 (3) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 14/02/08
 (4) al netto della distribuzione di euro 0,084 del 21/08/08
 (5) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 19/02/09
 (6) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 20/08/09
 (7) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 18/02/10
 (8) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 19/08/10
 (9) al netto della distribuzione di euro 0,0986 del 24/02/11
 (10) al netto della distribuzione di euro 0,0991 del 11/08/11
 (11) al netto della distribuzione di euro 0,0942 del 23/02/12
 (12) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 09/08/12
 (13) al netto della distribuzione di euro 0,0866 del 28/02/13
 (14) al netto della distribuzione di euro 0,0886 del 01/08/13

(15) al netto della distribuzione di euro 0,0738 del 27/02/14
 (16) al netto della distribuzione di euro 0,0646 del 07/08/14
 (17) al netto della distribuzione di euro 0,0612 del 17/02/15
 (18) al netto della distribuzione di euro 0,0682 del 05/08/15
 (19) al netto della distribuzione di euro 0,0676 del 24/02/16
 (20) al netto della distribuzione di euro 0,0716 del 03/08/16
 (21) al netto della distribuzione di euro 0,0600 del 22/02/17
 (22) al netto della distribuzione di euro 0,0729 del 02/08/17
 (23) al netto della distribuzione di euro 0,0557 del 07/03/18
 (24) al netto della distribuzione di euro 0,0750 del 01/08/18
 (25) al netto del rimborso parziale pro-quota di euro 0,45089 del 10/10/18
 (25a) al netto del rimborso parziale pro-quota di euro 0,71415 del 10/10/18
 (26) al netto della distribuzione di euro 0,054 del 06/03/19

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 0,0628 per n. 67.166.300 quote di classe "B". La distribuzione verrà effettuata con stacco cedola in data 29 luglio 2019 e con valuta 31 luglio 2019 tramite Monte Titoli S.p.A (record date 30 luglio 2019).

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

Descrizione	Relazione I semestre 2019
Risultato del periodo	4.523.259,78
Minusvalenza realizzata su OICVM	
Plusvalenza non realizzata nel semestre precedente, che ha trovato realizzazione nel semestre di riferimento su beni	
Plusvalenze non realizzate su beni	-1.668.971,82
Minusvalenze non realizzate su beni	2.684.280,62
Plusvalenze non realizzate su OICVM	-681.000,00
Minusvalenze non realizzate su OICVM	174.332,48
Totale proventi del Fondo nel semestre	5.031.901,06
Proventi distribuibili da esercizi precedenti	5.324.550,45
Totale proventi distribuibili per le classi	10.356.451,51
Totale proventi distribuibili alle quote di Classe "B"	8.684.602,59
Totale proventi accumulati alle quote di Classe "A"	808.429,47
Totale proventi distribuiti alle quote di Classe "B"	4.218.043,64
Totale proventi distribuibili negli esercizi successivi per entrambe le classi	5.329.978,40

Il Consiglio di Amministrazione, come previsto dall'art. 13 del Regolamento, con l'obiettivo di stabilizzare il flusso cedolare, per quanto possibile, in considerazione delle perduranti incertezze del mercato immobiliare, ha deliberato, anche in questo semestre, la distribuzione dei proventi per un importo in linea con i periodi precedenti destinando pertanto € 5.329.978,40 alla distribuzione negli esercizi successivi.

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

SEZIONE I – CRITERI DI VALUTAZIONE

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

Tali principi sono di seguito descritti:

Strumenti finanziari non quotati

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

Le partecipazioni di controllo immobiliari e non immobiliari sono iscritte:

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

Strumenti finanziari quotati

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

Beni immobili e diritti reali immobiliari

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

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

Altre attività

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

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

Altre passività

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

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

Costi e Ricavi

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

Regime fiscale

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

È 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 dai 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. 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, sono soggette a imposta sostitutiva del 26%.

IL MERCATO

LO SCENARIO MACROECONOMICO

Il contesto economico del primo semestre 2019 è stato caratterizzato da un iniziale clima di forte incertezza, dovuto a fattori quali l'interruzione dei dialoghi tra Stati Uniti e Cina in tema di *trade war* e, in linea generale, alle politiche commerciali perseguite dal presidente americano Trump.

Nonostante dati macroeconomici non particolarmente positivi in termini di crescita globale, con gli indici PMI manifatturieri in costante calo e attestatisi a maggio a livelli inferiori a 50 in Europa, il sostegno delle Banche Centrali ha fornito un importante e decisivo impulso ai mercati internazionali, generalmente positivi da inizio anno.

La *performance* dei mercati è stata caratterizzata dall'atteggiamento americano nei confronti dei diversi attori coinvolti nelle politiche commerciali statunitensi. All'iniziale dura presa di posizione del presidente americano Trump nei confronti della Cina, culminata con la decisione di *Google* di bloccare parzialmente l'accesso ai propri servizi al colosso tecnologico cinese Huawei e con la minaccia dell'applicazione di nuovi dazi sulle importazioni made in China, è seguita, in occasione del G20 di fine giugno ad Osaka, la formale riapertura dei negoziati, grazie all'impegno assunto da Pechino ad aumentare gli acquisti di prodotti americani.

Per quanto riguarda la politica monetaria, con il venir meno del supporto della crescita globale e l'aumento dei rischi per l'economia, derivanti principalmente dalle dispute commerciali internazionali, la Federal Reserve (FED) ha interrotto ad inizio anno il percorso di rialzo dei tassi avviato nel 2018. E' stato confermato l'atteggiamento cauto e prudente intrapreso dalla Banca Centrale Americana nel 2019, nell'attesa del ridimensionamento dei rischi per la crescita; in un contesto di forte ribasso dei rendimenti dei titoli governativi americani il mercato, a fine giugno, stima il taglio dei tassi di interesse tra le due e le tre volte nell'anno in corso.

Sul versante europeo, a livello politico, le ultime elezioni di maggio hanno disegnato un Parlamento decisamente più frammentato ma ancora saldamente sotto il controllo dei partiti europeisti, che continuano ad avere un'ampia maggioranza nonostante il rafforzamento dei partiti euroscettici. Relativamente alle manovre di politica monetaria della Banca Centrale Europea (BCE), la riunione di giugno si è svolta all'insegna di interventi particolarmente accomodanti: tassi fermi almeno fino alla prima metà del 2020 e non più alla fine del 2019, e condizioni riservate alla terza tranche di TLTRO (*Targeted Longer Term Refinancing Operations*) variabili e leggermente migliori rispetto a quanto ipotizzato dal mercato, sebbene meno vantaggiose rispetto alla precedente manovra. In un successivo intervento di Mario Draghi a Sintra, in occasione del simposio degli Istituti Centrali, il presidente della BCE non solo ha confermato l'ipotesi di un taglio del tasso sui depositi ma ha anche aperto alla possibilità di un nuovo *Quantitative Easing*, infondendo nuova tranquillità negli investitori e determinando un forte rialzo sulle Borse europee e tassi di interesse nuovamente a livelli minimi.

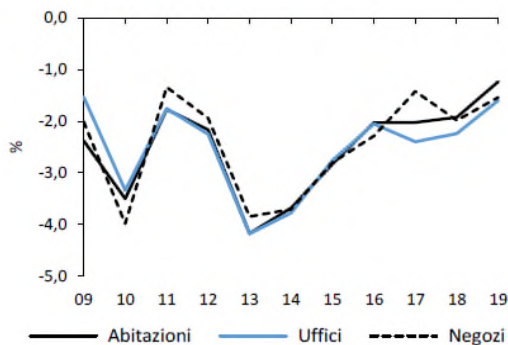
Per quanto concerne la Gran Bretagna, infine, la questione *Brexit* ha impresso all'economia britannica una forte volatilità durante tutto il primo semestre del 2019. Il mancato accordo di marzo in merito all'uscita del Regno Unito dal blocco europeo e la conseguente proroga dell'art. 50 fino al 31 ottobre 2019 hanno portato la *premier* Theresa May ad annunciare le proprie dimissioni con effetto a partire dal 7 giugno.

Per quanto riguarda l'Italia, i dati forniti a maggio dall'ISTAT relativi al PIL hanno sancito la fine della recessione tecnica in cui il Paese era entrato nei primi mesi dell'anno: il +0,2% nel primo trimestre (+0,1% su base annuale) ha costituito sì un dato superiore alle attese ma ha lasciato tuttavia l'Italia a distanza dalle più vivaci dinamiche di crescita delle altre economie europee. In tema di valutazione della qualità del credito, Standard and Poor's ha confermato il *rating* del Paese a "BBB/A-2" con *outlook* negativo, prevedendo inoltre una crescita economica dello 0,1% nel 2019 e dello 0,6% nel 2020.

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

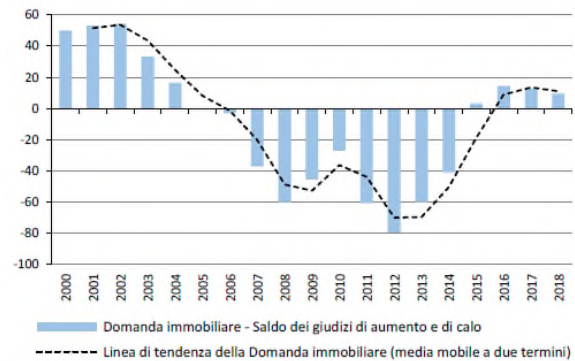
Il progressivo deterioramento del quadro macroeconomico e il mancato riassorbimento delle tensioni finanziarie scaturite dalla contrapposizione con le istituzioni europee costituiscono i principali ostacoli al percorso di risalita del mercato immobiliare italiano. L'indebolimento delle prospettive reddituali delle famiglie, associato ad un possibile nuovo inasprimento delle condizioni di accesso al credito, rischiano, infatti, di privare il settore della linfa che ne ha fin qui alimentato la crescita.

Variazioni medie dei prezzi di acquisto degli immobili (%; 13 città intermedie)



Fonte: Agenzia delle Entrate

Andamento della domanda immobiliare nel periodo 2000-2018



Fonte: Nomisma

L'aumento delle compravendite e la riduzione di intensità della flessione dei prezzi registrata sia nelle città maggiori che in quelle intermedie, rappresentano il portato di una dinamica rialzista la cui intensità pare ora destinata a ridursi. L'entità della frenata dipenderà dall'efficacia delle misure di politica economica poste in essere, oltre che dalla disponibilità del sistema bancario a continuare ed assecondare la pulsione proprietaria delle famiglie italiane, anche in un contesto di maggiore precarietà reddituale. L'erogazione di mutui, infatti, risulta essere la principale determinante dell'ascesa del mercato immobiliare degli ultimi anni. Senza un diffuso ricorso all'indebitamento non sarebbe stato possibile, nella maggior parte dei casi, colmare l'ingente gap tra disponibilità patrimoniali e valori di mercato. L'aumentata finanziarizzazione ha finito inevitabilmente per rafforzare il legame tra l'evoluzione economica generale e andamenti settoriali, accrescendo la reattività di questi ultimi alle oscillazioni del contesto economico. Un eventuale irrigidimento dell'offerta creditizia non si manifesterà, almeno inizialmente, con un ulteriore innalzamento (rispetto a quanto finora già avvenuto) degli *spread* applicati che, complice l'ingente liquidità immessa nel sistema dalla BCE, si manterranno comunque esigui ancora per qualche tempo, bensì attraverso un inasprimento dei requisiti di solidità reddituale dei richiedenti funzionale a fronteggiare un innalzamento della rischiosità percepita.

Gli effetti sul mercato del nuovo scenario sono di difficile quantificazione, ma è indubbio un deterioramento sia del clima di fiducia degli operatori sia degli indicatori previsionali. Se sul versante delle compravendite si profila nell'immediato futuro una sostanziale stabilizzazione dell'attività sui livelli del 2018, su quello dell'evoluzione dei prezzi risulta ulteriormente posticipato l'agognato raggiungimento dell'invarianza. Alla tendenza generale continueranno a fare eccezione le realtà urbane di maggiore vivacità economica e turistica, che già oggi manifestano modeste dinamiche espansive.

Previsioni a tre anni di Prezzi e Quantità transate nel segmento abitativo

	Prezzi delle abitazioni nelle 13 grandi città	Compravendite di abitazioni in Italia	
	Variazione media annua	Numero	Variazione media annua
Consuntivo 2018	-0,9%	578.647	+6,5%
Previsioni 2019	-0,9%	592.132	+2,3%
Previsioni 2020	-0,4%	588.885	-0,5%
Previsioni 2021	+0,2%	591.610	+0,5%

Fonte: Nomisma

Analoga la situazione per quanto riguarda il settore *corporate*, in corrispondenza del quale il mutato orientamento degli investitori internazionali si è avvertito prima che negli altri comparti. La dipendenza dai flussi provenienti dall'estero del segmento ne accentua la volatilità, specie in presenza di evoluzioni inattese nel quadro economico-finanziario.

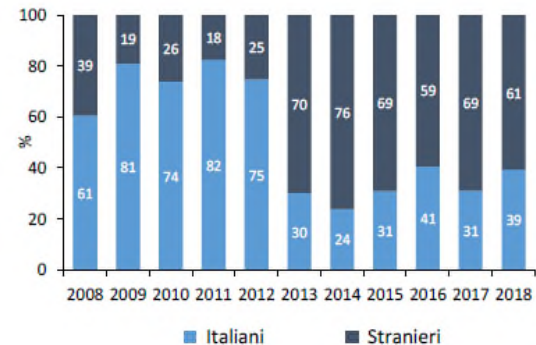
L'insorgere di tensioni istituzionali e i riflessi di carattere finanziario che da esse sono scaturiti, rappresentano i principali fattori a cui ricondurre la flessione degli investimenti registrata lo scorso anno (dagli 11,0 miliardi del 2017 agli 8,6 del 2018) e l'attendismo che caratterizza i primi mesi del 2019.

A penalizzare il comparto, oltre all'endemica carenza di prodotto immobiliare di qualità adeguata, ha senz'altro concorso l'accresciuta percezione di rischiosità del nostro Paese, scaturita dalla contrapposizione con la Commissione Europea sugli obiettivi in termini di rapporto *deficit*-PIL e acuita dal rallentamento economico in atto.

L'innalzamento dello *spread* BTP-BUND ha favorito il parziale spostamento dei flussi di investimento verso altri mercati, confermando anche in questo caso l'accresciuta correlazione tra clima di fiducia e andamenti reali.

Investimenti immobiliari corporate
 (miliardi di euro)


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

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


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

In attesa del superamento dell'impasse economico-finanziaria venutasi a creare, il mercato immobiliare evidenzierà nell'immediato un minore dinamismo rispetto all'evoluzione recente. Non si tratta di un'inversione ciclica ma di una battuta d'arresto indotta da fattori esogeni, che non pregiudica le possibilità di ulteriore espansione a medio termine, sempre che i segnali di recessione economica, oggi ancora timidi, non tendano a rafforzarsi.

A differenza del passato, alla frenata non concorrono eccessi endogeni di produzione e indebitamento, ma solo il deterioramento del quadro macroeconomico. È proprio la genesi dei fenomeni in atto ad indurre un cauto ottimismo: il potenziale espansivo del mercato immobiliare, sia residenziale che *corporate*, non può dirsi ancora esaurito, nonostante un progressivo peggioramento dello scenario previsionale di breve termine.

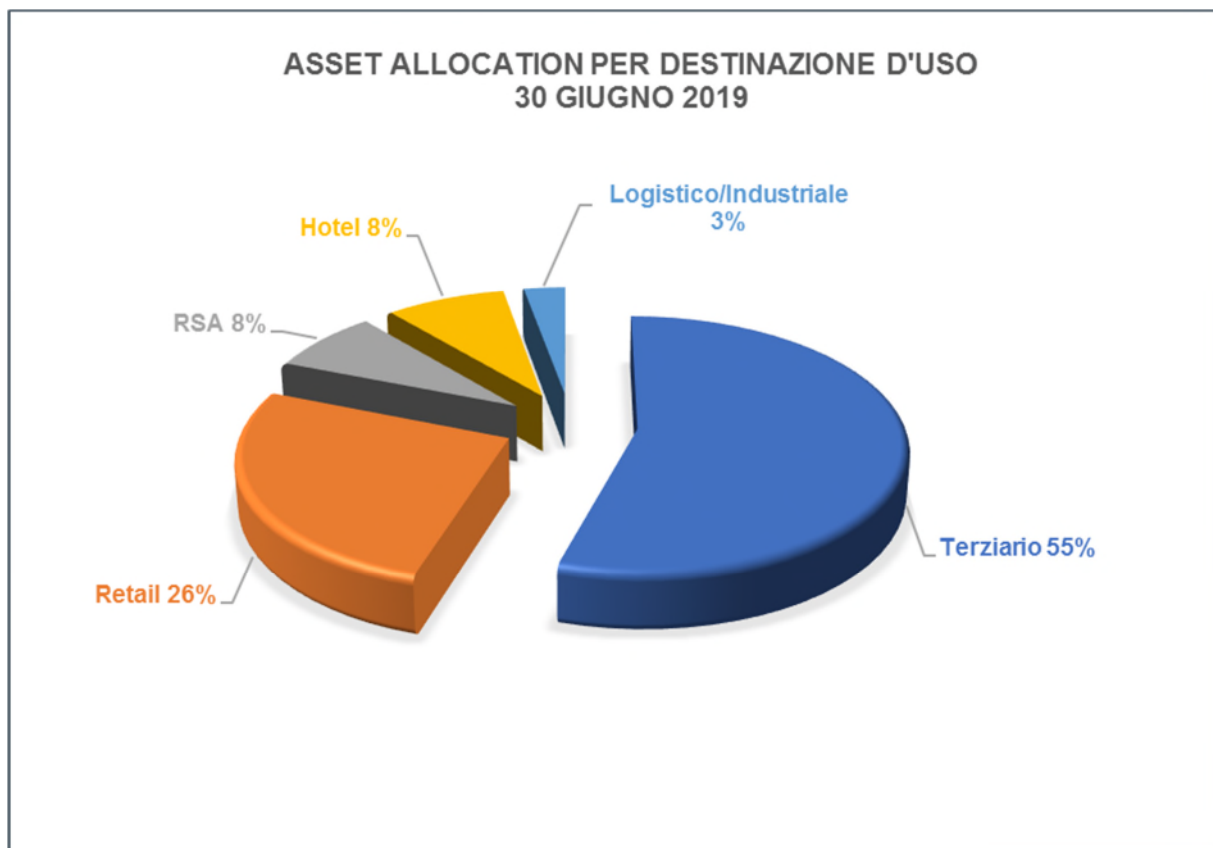
LE POLITICHE DI INVESTIMENTO DEL FONDO E L'ATTIVITÀ DI GESTIONE

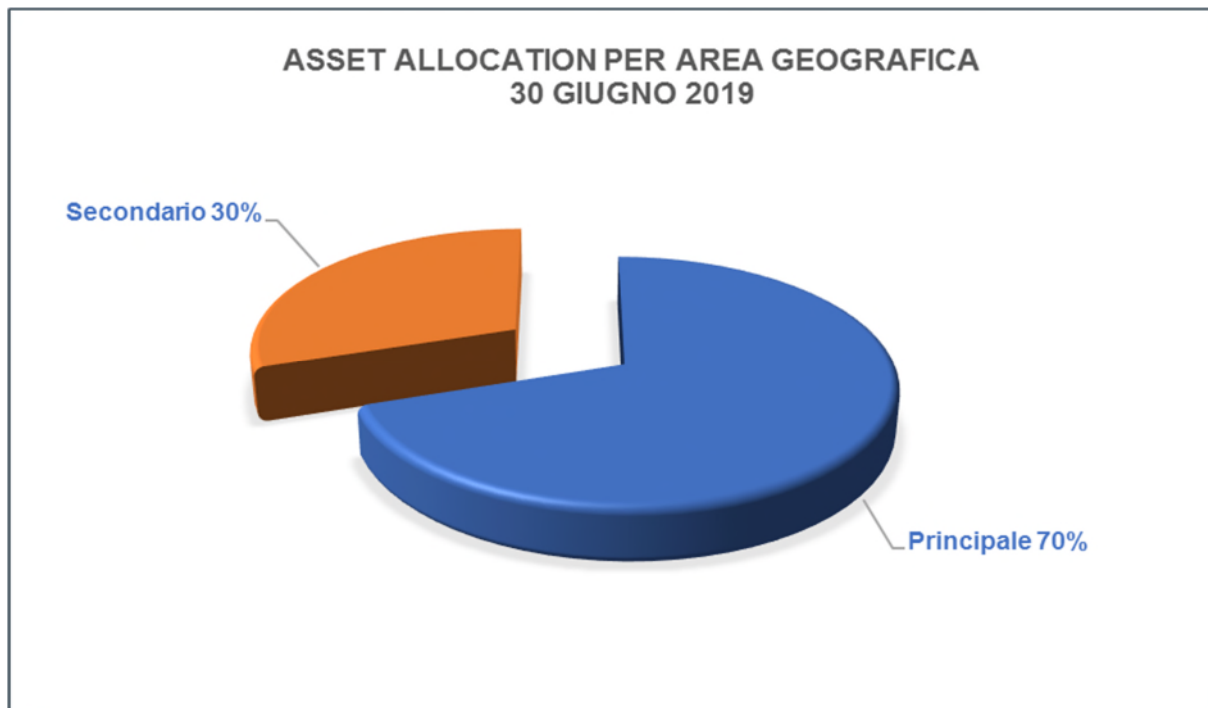
LE POLITICHE DI INVESTIMENTO E LE LINEE STRATEGICHE FUTURE

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

Le attività vengono svolte coordinando i professionisti cui sono state 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 fine del raggiungere i suddetti obiettivi.

Al 30 giugno 2019 l'effettiva *asset allocation* realizzata dal Fondo è quella che si rileva dai grafici riportati di seguito.





In data 20 marzo 2019 il Consiglio di Amministrazione di Mediolanum Gestione Fondi ha approvato il nuovo Piano Strategico del Fondo.

La SGR intende proseguire nell'attività di gestione e asset management orientata alla valorizzazione e massimizzazione del patrimonio immobiliare, tenuto conto della composizione dello stesso, dell'obiettivo di graduale dismissione del portafoglio immobiliare in ragione dell'avvicinarsi della naturale scadenza del Fondo, 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 pertanto maggiori potenzialità degli immobili in termini di redditività ed eventuale commercializzazione;
- 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;
- strategia di vendita asset by asset e/o piccoli portafogli omogenei per asset class.

In un'ottica di flessibilità di gestione e nell'interesse di una miglior gestione del patrimonio e valorizzazione dei beni e della loro redditività, nonché in relazione ai mutamenti delle condizioni del mercato di riferimento che possano intercorrere, non si esclude che possano essere valutate ipotesi di cessione degli asset anche a date differenti da quelle previste a piano, al fine di cogliere tutte le opportunità che il mercato potrà offrire.

L'ATTIVITÀ DI GESTIONE

Nel corso del primo semestre 2019 la gestione ordinaria del Fondo Mediolanum Real Estate si è indirizzata verso la conservazione ed il miglioramento dello stato locativo degli immobili facenti parte del portafoglio ed il monitoraggio continuo dello stato tecnico degli edifici al fine di mantenere in efficienza gli immobili.

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

In particolare, si segnala la sottoscrizione di 2 nuovi contratti di locazione per gli immobili di Pescara e Sesto San Giovanni (MI), Il rinnovo di 2 contratti di locazione a Basiglio e uno a Torino.

Sono stati rilasciati spazi ad uso uffici nell'immobile di Cernusco Sul Naviglio (MI).

Nel semestre sono stati sottoscritti 2 rinnovi di contratti di Affitto di Ramo di Azienda per attività site all'interno della galleria del Centro Commerciale Eurosia sita in Parma; mentre, per quanto riguarda per la galleria commerciale sita all'interno del Centro Commerciale Piazza Umbra di Trevi (PG), è stato sottoscritto 1 nuovo contratto di Affitto di Ramo di Azienda a fronte di un rilascio di spazi commerciali.

Nel primo semestre 2019 sono state concluse le opere di manutenzione straordinaria legate all'adeguamento degli impianti sugli immobili di Padova (PD), Sesto San Giovanni (MI) e Cernusco sul Naviglio (MI).

Al 30 giugno 2019 la valutazione del patrimonio immobiliare, effettuata dagli esperti indipendenti, è stata di euro 251.050.000.

I RAPPORTI CON SOCIETÀ DEL GRUPPO MEDIOLANUM

Alla data del 30 giugno 2019 non sono in essere rapporti con le società del Gruppo.

GLI EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

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

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

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie commerciale mq	Redditività dei beni locati				Costo storico	Ipoteche	Ulteriori informazioni
					Canone per m2/m3	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario			
1	Abruzzo Pescara via Conte di Ruvo 74	Uffici	1960	17.987	32,97	n. 9 contratti d'affitto	Dal 31/10/2019 al 30/06/2025	Imprese commerciali	26.075.000	-	-
2	Emilia Romagna Modena via Allegrì 179	Supermercato	1998	1.776	143,37	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	25/7/2023	commerciale	28.038.578	-	-
4	Lombardia Provincia Bergamo Nembro Via Roma, 30	Supermercato	2000	1.681	-	n. 0 contratto d'affitto	-	sfitto	3.614.875	-	-
5	Lombardia Provincia Como Canzo Via Brusa, 20	Residenza anziani	Anteriore al 1967	3.376	179,30	n. 1 contratto di affitto	31/7/2030	Operatore sanitario	7.960.000	-	-
6	Lombardia Provincia Milano Basiglio Piazza Marco Polo	Commerciale	1981-82	3.605	169,11	n. 15 contratti d'affitto	Dal 30/09/2020 al 30/09/2026	Imprese commerciali	8.000.000	-	-
7	Lombardia Provincia Milano Cernusco sul Naviglio "Villa Fiorita"	Uffici	1992	6.980	65,34	n. 3 contratti d'affitto	Dal 31/12/2020 al 30/06/2021	Imprese commerciali	12.350.000	-	-
8	Lombardia Provincia Milano Corsico Via Caboto 1	Uffici	1980	12.892	82,22	n. 2 contratto d'affitto	Dal 30/09/2022 al 31/08/2024	Imprese commerciali	23.000.000	-	-
9	Lombardia Provincia Milano Crescenza 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	93,06	n. 21 contratti d'affitto	Dal 30/09/2019 al 28/02/2025	Imprese commerciali	19.000.000	-	-
11	Lombardia Provincia Milano Trezzo sull'Adda Via Mazzini 42	Supermercato	1999	1.575	130,87	n. 1 contratto d'affitto	9/12/2019	Imprese commerciali	3.206.500	-	-
12	Lombardia Milano Via Darw in 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	53,08	n. 1 contratto d'affitto	25/7/2027	Imprese commerciali	2.178.000	-	-
14	Lombardia Milano Piazza Missori 2	Uffici	Anteriore al 1/9/1967	4.200	280,52	n. 4 contratti d'affitto	Dal 01/01/2020 al 31/12/2023	Imprese commerciali	26.650.000	-	-
15	Lombardia Milano Via Montecuccoli 20	Uffici	1983	23.470	111,82	n. 4 contratti d'affitto	Dal 31/12/2020 al 30/09/2024	Imprese commerciali	45.500.000	-	-
16	Lombardia Milano Via Val di Sole 12/14	Supermercato	anni '70	678	143,07	n. 1 contratto d'affitto	9/12/2019	Imprese commerciali	1.512.500	-	-
17	Lombardia Milano Via Varesina 92	Supermercato	anni '70	574	87,11	n. 1 contratto d'affitto	22/11/2027	Imprese commerciali	937.750	-	-
18	Piemonte Torino Via Lagrange 35	Commerciale e uffici	Anteriore al 1967	2.993	195,67	n. 20 contratti d'affitto	Dal 30/09/2019 al 31/03/2025	Imprese commerciali	8.500.000	-	-
19	Piemonte Torino Via Doria 7	Commerciale e uffici	Anteriore al 1967	2.185	112,82	n. 11 contratti d'affitto	Dal 31/12/2019 al 31/03/2025	Imprese commerciali	5.200.000	-	-
20	Umbria Trevi (PG) Via Flaminia	Galleria commerciale	1995	5.693	244,04	n. 1 contratto d'affitto	7/7/2023	Imprese commerciali	17.884.496	-	-
21	Veneto Padova Via N. Tommaseo	Hotel	2006	14.250	93,33	n. 1 contratto d'affitto	22/4/2025	Operatore alberghiero	29.600.000	-	-
TOTALE									294.933.074		

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	8.739.058,45	670.793,23		670.793,23	4,29
Da oltre 1 a 3 anni	70.934.001,77	5.373.593,34		5.373.593,34	34,36
Da oltre 3 a 5 anni	91.967.706,21	6.163.964,86		6.163.964,86	39,41
Da oltre 5 a 7 anni	39.044.041,44	2.801.571,69		2.801.571,69	17,91
Da oltre 7 a 9 anni	2.493.692,13	112.000,00		112.000,00	0,72
Oltre 9 anni	7.900.000,00	518.500,00		518.500,00	3,32
A) Totale beni immobili locati	221.078.500,00	15.640.423,12		15.640.423,12	100
B) Totale beni immobili non locati	29.971.500,00				

IMMOBILI

CENTRO COMMERCIALE IN BASIGLIO – PIAZZA MARCO POLO

Localizzazione

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

Descrizione

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

Tipologia

Centro Commerciale di vicinato



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.

Tipologia

Residenza per anziani (RSA)



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.

Tipologia

Direzionale, Commerciale



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



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



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



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



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



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



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



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.

Tipologia

Centro Elaborazione Dati



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.

Tipologia

Direzionale, Uffici



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.

Tipologia

Direzionale, Uffici



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.

Tipologia

Direzionale, Commerciale



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)



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.

Tipologia

Direzionale, Uffici



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.

Tipologia

Direzionale, Uffici



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

Localizzazione

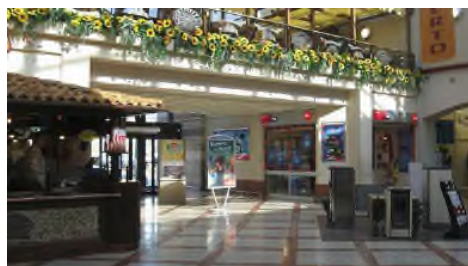
L'immobile è ubicato nella porzione Nord del territorio comunale di Trevi (PG), in prossimità del confine con il Comune di Foligno. Più precisamente si trova collocato in località Torre Matigge, lungo la Strada Statale n°3 "Flaminia" al Km 147, arteria di primaria importanza per il collegamento viario 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.

Tipologia

Commerciale



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.

Tipologia

Direzionale, Uffici



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.

Tipologia

Commerciale



RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO MEDIOLANUM REAL ESTATE AL 30 GIUGNO 2019

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2019		Situazione al 31/12/2018	
	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati	9.814.857	3,354%	9.989.190	3,412%
A1. Partecipazioni di controllo	415.504	0,142%	415.504	0,142%
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.	9.399.353	3,212%	9.573.686	3,270%
Strumenti finanziari quotati	2.750.000	0,940%	2.069.000	0,707%
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.	2.750.000	0,940%	2.069.000	0,707%
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	251.050.000	85,799%	251.890.000	86,039%
B1. Immobili dati in locazione	249.550.000	85,286%	250.340.000	85,510%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	1.500.000	0,513%	1.550.000	0,529%
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'	28.196.058	9,636%	26.844.728	9,170%
F1. Liquidità disponibile	28.196.058	9,636%	26.844.728	9,170%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	793.046	0,271%	1.967.779	0,672%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	126.574	0,043%	184.411	0,063%
G3. Risparmio di imposta			9.646	0,003%
G4. Altre	666.472	0,228%	1.773.722	0,606%
TOTALE ATTIVITA'	292.603.961	100,00%	292.760.697	100,00%

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/2019	Situazione al 31/12/2018
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'	-1.477.334	-2.530.436
M1. Provigioni ed oneri maturati e non liquidati	96.207	-381.859
M2. Debiti di imposta	-70.189	-1.000
M3. Ratei e risconti passivi	-47.204	-48.053
M4. Cauzioni Ricevute	-440.362	-476.462
M5. Altre	-1.015.786	-1.623.062
TOTALE PASSIVITA'	-1.477.334	-2.530.436
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	291.126.627	290.230.261
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "A"	46.823.158	46.101.414
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "B"	244.303.469	244.128.847
Numero delle quote in circolazione quote Classe "A"	8.007.015,00	8.008.014,00
Numero delle quote in circolazione quote Classe "B"	67.166.300,00	67.164.694,00
Valore unitario delle quote Classe "A"	5,848	5,757
Valore unitario delle quote Classe "B" di godimento regolare	3,637	3,635
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	0,0540	1,2957

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione I semestre 2019	Relazione II semestre 2018	Relazione anno 2018
A. STRUMENTI FINANZIARI			
Strumenti finanziari non quotati			
A1. PARTECIPAZIONI			
A1.1 dividendi e altri proventi	386.932		265.507
A1.2 utili/perdite da realizzi			
A1.3 plus/minusvalenze			
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI			
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	990.486	205.940	1.024.030
A2.2 utili/perdite da realizzi			
A2.3 plus/minusvalenze	-174.332	83.110	-1.259.222
Strumenti finanziari quotati			
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI			
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi			
A3.2 utili/perdite da realizzi			
A3.3 plus/minusvalenze	681.000	-741.000	-736.000
Strumenti finanziari derivati			
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI			
A4.1 di copertura			
A4.2 non di copertura			
Risultato gestione strumenti finanziari	1.884.086	-451.950	-705.685
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI			
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	8.737.198	9.689.949	19.494.436
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI			12.372.192
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-1.015.309	-3.389.813	-2.357.925
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-1.786.858	-2.231.119	-3.975.457
B5. AMMORTAMENTI			
B6. IMPOSTA MUNICIPALE UNICA	-963.770	-984.467	-2.067.935
Risultato gestione beni immobili	4.971.261	3.084.550	23.465.311
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	6.855.347	2.632.600	22.759.626

	Relazione I semestre 2019	Relazione II semestre 2018	Relazione anno 2018
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	6.855.347	2.632.600	22.759.626
H. ONERI FINANZIARI			
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			
H1.1 su finanziamenti ipotecari			
H1.2 su altri finanziamenti			
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-1.935	-1.597	-3.506
Risultato netto della gestione caratteristica	6.853.412	2.631.003	22.756.120
I. ONERI DI GESTIONE			
I1. Provigione di gestione SGR	-2.141.770	-2.260.211	-4.542.166
Parte relativa alle quote di Classe "A"	-344.470	-359.022	-721.497
Parte relativa alle quote di Classe "B"	-1.797.300	-1.901.189	-3.820.669
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	-21.655	-21.946	-46.567
I3. Commissioni depositario	-45.590	-46.130	-94.695
I4. Oneri per esperti indipendenti	-16.400	-16.400	-33.800
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-10.930	-16.629	-24.359
I6. Altri oneri di gestione	-16.154	-16.944	-32.576
L. ALTRI RICAVI ED ONERI			
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide			
L2. Altri ricavi	12.824	75.070	437.280
L3. Altri oneri	-90.477	-60.052	-111.659
Risultato della gestione prima delle imposte	4.523.260	267.761	18.307.578
M. IMPOSTE			
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio			
M2. Risparmio di imposta			
M3. Altre imposte			
Utile/Perdita dell'esercizio	4.523.260	267.761	18.307.578
Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "A"	727.496	42.532	2.908.054
Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "B"	3.795.764	225.229	15.399.524

La presente relazione, approvata nel Consiglio di Amministrazione del 24 luglio 2019, si compone di numero 29 pagine numerate dalla numero 1 alla numero 29.