

Offerta al pubblico e ammissione alle negoziazioni di quote del FIA italiano immobiliare chiuso ad accumulazione ed a distribuzione dei proventi denominato

Mediolanum Real Estate

gestito da Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.

Il FIA italiano immobiliare chiuso Mediolanum Real Estate è offerto dal 1° ottobre 2016 al 31 dicembre 2016.

Il Prospetto è stato depositato presso la Consob in data 29/09/2016 a seguito di approvazione comunicata con nota prot. n. 0085524/16 del 26/09/2016.

Il Prospetto è valido per un periodo di 12 mesi dalla relativa data di approvazione da parte della Consob.

L'adempimento di pubblicazione del Prospetto non comporta alcun giudizio della Consob sull'opportunità dell'investimento proposto e sul merito dei dati e delle notizie allo stesso relativi.

Il Prospetto è a disposizione del pubblico gratuitamente presso la sede legale della SGR in Basiglio (MI), Palazzo Meucci - Via Francesco Sforza, sul sito Internet della SGR www.mediolanumgestionefondi.it e presso il Soggetto Collocatore Banca Mediolanum S.p.A..

Società di Gestione del Risparmio



Collocatore Unico



INDICE	1
GLOSSARIO DEI TERMINI TECNICI E DELLE ABBREVIAZIONI UTILIZZATI NEL PROSPETTO	2
NOTA DI SINTESI	5
Sezione A - Introduzione e Avvertenze	6
Sezione B - SGR; Fondo ed eventuali Garanti	6
Sezione C - Strumenti finanziari	21
Sezione D - Rischi	23
Sezione E - Offerta	24
DOCUMENTO DI REGISTRAZIONE	28
1. Persone responsabili	29
2. Revisori legali dei conti	29
3. Informazioni finanziarie selezionate	29
4. Fattori di rischio	32
5. Informazioni relative alla SGR	34
6. Struttura organizzativa	34
7. Organi di amministrazione, direzione, vigilanza e alti dirigenti della SGR	34
8. Remunerazioni e benefici	38
9. Prassi del consiglio di amministrazione della SGR	38
10. Dipendenti della SGR	39
11. Principali azionisti della SGR	39
12. Informazioni finanziarie riguardanti le attività e le passività, la situazione finanziaria e i profitti e le perdite della SGR	39
13. Contratti importanti della SGR	41
14. Informazioni sul Fondo	41
15. Obiettivo e strategia di investimento del Fondo	43
16. Restrizioni e limiti agli investimenti del Fondo	45
17. Fornitori di servizi del Fondo	46
18. Gestore degli investimenti del Fondo e consulenti	50
19. Custodia	51
20. Valutazione	51
21. Obbligazioni incrociate	51
22. Informazioni finanziarie sul Fondo	51
23. Resoconto della situazione gestionale e finanziaria del Fondo	55
24. Risorse finanziarie	75
25. Operazioni con parti correlate del Fondo	75
26. Previsioni o stime degli utili	75
27. Informazioni supplementari relative al Fondo	75
28. Informazioni provenienti da terzi, pareri di esperti e dichiarazioni di interessi	81
29. Documenti accessibili al pubblico	81
30. Informazioni sulle partecipazioni detenute dal Fondo	82
NOTA INFORMATIVA	83
1. Persone responsabili	84
2. Fattori di rischio	84
3. Informazioni essenziali	86
4. Informazioni riguardanti gli strumenti finanziari da offrire	86
5. Condizioni dell'offerta	88
6. Ammissione alla negoziazione e modalità di negoziazione	93
7. Informazioni supplementari	94
APPENDICE	95

PAGINA LASCIATA INTENZIONALMENTE IN BIANCO

GLOSSARIO DEI TERMINI TECNICI UTILIZZATI NEL PROSPETTO

Advisor: Soggetto o società che supporta la SGR nello svolgimento di attività di carattere legale ovvero nell'individuazione dei beni oggetto di investimento e che, tipicamente, fornisce consulenza in merito a materie di particolare rilevanza nella definizione della politica di investimento dei fondi/comparti gestiti.

Agenzia: Società che ricopre per la SGR il ruolo di mediazione e consulenza tecnica nelle transazioni di beni immobili.

Classe: Articolazione di un fondo/comparto in relazione alla politica commissionale adottata e ad ulteriori caratteristiche distintive.

Commissioni di gestione: Compensi pagati alla SGR mediante addebito diretto sul patrimonio del fondo/comparto per remunerare l'attività di gestione in senso stretto. Sono calcolati quotidianamente sul patrimonio netto del fondo/comparto e prelevati ad intervalli più ampi (mensili, trimestrali, ecc.). In genere, sono espressi su base annua.

Commissioni di incentivo (o di performance): Commissioni riconosciute al gestore del fondo/comparto per aver raggiunto determinati obiettivi di rendimento in un certo periodo di tempo. In alternativa possono essere calcolate sull'incremento di valore della quota/azione del fondo/comparto in un determinato intervallo temporale.

Commissioni di sottoscrizione: Commissioni pagate dall'investitore a fronte dell'acquisto di quote/azioni di un fondo/comparto.

Comparto: Strutturazione di un fondo ovvero di una SICAV in una pluralità di patrimoni autonomi caratterizzati da una diversa politica di investimento e da un differente profilo di rischio.

Depositario: Soggetto preposto alla custodia del patrimonio di un fondo/comparto e al controllo della gestione al fine di garantire il criterio di separatezza contabile e i principi di correttezza e di trasparenza amministrativa.

Direttiva 2003/71/CE: Direttiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 novembre 2003, relativa al prospetto da pubblicare per l'offerta pubblica o l'ammissione alla negoziazione di strumenti finanziari.

D.M. 228/1999: Decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica del 24 maggio 1999, n. 228, recante il "Regolamento attuativo dell'Art. 37 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la determinazione dei criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento (abrogato, a far data dal 3 aprile 2015, dal D.M. 30/2015).

D.M. 30/2015: Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 5 marzo 2015, n. 30 recante il "Regolamento attuativo dell'Art. 39 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli Organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) italiani".

Emissioni successive di quote: Possibilità per le SGR di dare luogo a nuove emissioni di quote rispetto all'offerta iniziale. Il Regolamento del fondo deve contenere indicazioni circa la previsione di emissioni successive.

Esperti Indipendenti: Soggetti o società in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa incaricati di effettuare perizie e stime dei beni in cui il fondo/comparto investe (beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari non quotate). Tali stime devono essere effettuate in occasione della redazione del rendiconto annuale e della relazione semestrale nonché dell'eventuale effettuazione di conferimenti. La SGR è tenuta, inoltre, a richiedere agli esperti indipendenti un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile che intende alienare nell'ambito dell'attività di gestione del fondo/comparto.

Facility Manager: Soggetto preposto alla pianificazione delle attività di manutenzione e riqualificazione, nonché della gestione dei rapporti con i fornitori. Si occupa della fornitura dei servizi inerenti le parti comuni degli immobili (i.e. assicurare i servizi ai conduttori il servizio di portierato e guardiania; pianificazione degli interventi di manutenzione; attivazione, coordinamento e controllo delle manutenzioni ordinarie e straordinarie, con analisi degli stati di avanzamento).

Fondo chiuso: Fondo comune di investimento mobiliare o immobiliare in cui il diritto al rimborso delle quote viene riconosciuto ai partecipanti solo a scadenze predeterminate secondo quanto indicato nel Regolamento di gestione. Il patrimonio del fondo - soggetto al principio di separatezza contabile rispetto

a quello della SGR che lo ha istituito e promosso e/o che lo gestisce, nonché rispetto a quello dei singoli partecipanti al fondo - è suddiviso in una pluralità di quote, tutte di uguale valore e con uguali diritti.

Fondo semi-chiuso: Fondo comune di investimento mobiliare o immobiliare caratterizzato da una maggiore flessibilità nella raccolta e nei rimborsi rispetto ai fondi chiusi; in particolare, viene riconosciuto ai partecipanti il diritto al rimborso delle quote - rimborso che avverrà al Nav - prima della scadenza del fondo, con la medesima frequenza e in coincidenza con nuove emissioni, secondo quanto indicato nel Regolamento di gestione.

FIA italiano: Fondo comune di investimento, SICAV o SICAF rientrante nell'ambito di applicazione della Direttiva 2011/61/UE sui gestori di fondi di investimento alternativi.

FIA italiano immobiliare: Fondo comune di investimento chiuso che investe il proprio patrimonio prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari (Art. 12, comma 2, D.M. n. 30 del 5 marzo 2015).

Fondo ad apporto: Fondo che prevede la possibilità di sottoscrizione delle quote mediante conferimento di beni.

General contractor: Soggetto in grado di sviluppare, erogare e controllare una molteplicità di servizi di tipo immobiliare in base alle necessità del committente.

Gestore delegato: Intermediario abilitato a prestare servizi di gestione di patrimoni, il quale gestisce, anche parzialmente, il patrimonio di un OICR sulla base di una specifica delega ricevuta dalla Società di gestione del risparmio in ottemperanza ai criteri definiti nella delega stessa.

MIV - Mercato telematico degli Investment Vehicles: Indica il comparto di mercato in cui si negoziano azioni o quote di FIA o strumenti finanziari negoziati nel Segmento Professionale.

Modulo di sottoscrizione: Modulo sottoscritto dall'investitore con il quale egli aderisce al fondo/comparto - acquistando un certo numero delle sue quote/azioni - in base alle caratteristiche e alle condizioni indicate nel Modulo stesso.

Organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR): I fondi comuni di investimento e le SICAV.

Project Manager: Soggetto che si occupa per la SGR

della pianificazione, della gestione e del buon fine dei progetti immobiliari dal punto di vista di tempi, costi e qualità.

Property Manager: Soggetto che si occupa della normale amministrazione e gestione degli immobili in portafoglio (ricerca sul mercato le opportunità di locazione maggiormente favorevoli; fornisce supporto per la vendita di immobili; verifica il regolare svolgimento dei contratti di locazione, la riscossione dei canoni e degli oneri accessori, la congruità dei depositi cauzionali; nonché la predisposizione degli adempimenti fiscali e delle dichiarazioni ICI).

Quota: Unità di misura di un fondo/comparto di investimento. Rappresenta la "quota parte" in cui è suddiviso il patrimonio del fondo/comparto. Quando si sottoscrive un fondo/comparto si acquista un certo numero di quote (tutte aventi uguale valore unitario) ad un determinato prezzo.

Regolamento 809/2004: Il Regolamento (CE) n. 809/2004 della Commissione del 29 aprile 2004, recante modalità di esecuzione della Direttiva 2003/71/CE per quanto riguarda le informazioni contenute nei prospetti, il modello dei prospetti, l'inclusione delle informazioni mediante riferimento, la pubblicazione dei prospetti e la diffusione di messaggi pubblicitari. Tale Regolamento è stato modificato dal Regolamento Delegato (UE) 2016/301 della Commissione del 30 novembre 2015 che integra la direttiva 2003/71/CE del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda le norme tecniche di regolamentazione in materia di approvazione e pubblicazione del prospetto e di diffusione dei messaggi pubblicitari.

Regolamento di gestione del fondo (o Regolamento del fondo): Documento che completa le informazioni contenute nel Prospetto d'offerta di un fondo. Il Regolamento di un fondo deve essere approvato dalla Banca d'Italia e contiene l'insieme di norme che definiscono le modalità di funzionamento di un fondo ed i compiti dei vari soggetti coinvolti, e regolano i rapporti con i sottoscrittori.

Richiamo degli impegni: Momento in cui, terminata la fase di collocamento, la SGR procede a riscuotere dai sottoscrittori le somme dovute a seguito dell'impegno assunto in sede di sottoscrizione delle quote del fondo/comparto. Per quanto riguarda i fondi/comparti ad apporto, la data di richiamo degli impegni coincide con quella di conferimento dei beni.

Rimborsi anticipati: Possibilità per le SGR di dare luogo a rimborsi prima della data di scadenza del fondo/

comparto, con la medesima frequenza ed in coincidenza con nuove emissioni di quote. Il Regolamento del fondo deve contenere la previsione della possibilità per la SGR di effettuare rimborsi anticipati, con indicazione delle modalità attraverso le quali i singoli sottoscrittori potranno eventualmente farne richiesta e dell'iter che la SGR dovrà seguire nell'espletamento delle operazioni di rimborso.

Società di gestione del risparmio (in breve SGR):

Società per azioni la cui costituzione è subordinata alla preventiva autorizzazione della Banca d'Italia e il cui statuto prevede quale oggetto sociale esclusivo l'investimento collettivo del patrimonio raccolto tramite offerta al pubblico delle proprie azioni. Può svolgere altre attività in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente.

Società di revisione: Società, iscritta al Registro dei revisori legali presso il Ministero dell'economia e delle finanze, che svolge l'attività di controllo sulla regolarità nella tenuta della contabilità del fondo/comparto e sulla corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili del medesimo. A seguito dell'analisi, la società

rilascia un'apposita relazione di revisione contabile, tipicamente allegata al/la rendiconto annuale/relazione semestrale del fondo/comparto.

Specialista sul mercato MIV: Operatore, selezionato tra quelli ammessi alle negoziazioni sul mercato MIV, che si impegna a sostenere la liquidità delle negoziazioni dei FIA, ai sensi del Regolamento di Borsa Italiana.

Valore del patrimonio netto (c.d. NAV): Il valore del patrimonio netto, anche definito NAV (Net Asset Value), rappresenta la valorizzazione di tutte le attività finanziarie oggetto di investimento da parte del fondo/comparto, al netto degli oneri fiscali gravanti sullo stesso, ad una certa data di riferimento.

Valore della quota/azione (c.d. uNAV): Il valore unitario della quota/azione di un fondo/comparto, anche definito unit Net Asset Value (uNAV), è determinato dividendo il valore del patrimonio netto del fondo/comparto (NAV) per il numero delle quote/azioni in circolazione alla data di riferimento della valorizzazione.

PAGINA LASCIATA INTENZIONALMENTE IN BIANCO

NOTA DI SINTESI

**Offerta al pubblico e ammissione alle negoziazioni di quote del FIA italiano immobiliare chiuso ad accumulazione ed a distribuzione dei proventi denominato
MEDIOLANUM REAL ESTATE**
gestito da Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.

La Nota di Sintesi rappresenta un'introduzione al presente Prospetto d'offerta. Pertanto, qualsiasi decisione di investire nelle quote del FIA italiano immobiliare chiuso Mediolanum Real Estate deve basarsi sull'esame da parte dell'investitore del Prospetto d'offerta e di ammissione alle negoziazioni in tutte le sue Parti.

La Nota di Sintesi è redatta ai sensi del Regolamento 809/2004/CE e successive integrazioni e modificazioni, contiene le informazioni chiave relative alla SGR, al Gruppo di appartenenza della SGR, al Fondo e al settore di attività di cui gli stessi operano, nonché quelle relative alle quote del Fondo oggetto di ammissione alla negoziazione sul Mercato Telematico degli Investment Vehicles.

*Le note di sintesi riportano gli elementi informativi richiesti dagli schemi applicabili ("**Elementi**") indicati nelle Sezioni da A a E (A.1.-E.7).*

La presente Nota di Sintesi contiene tutti gli Elementi richiesti dagli schemi applicabili in relazione alle caratteristiche degli strumenti finanziari oggetto del Prospetto e dell'Emittente. Poiché non è richiesta l'indicazione nella Nota di Sintesi di Elementi relativi a schemi non utilizzati per la redazione del Prospetto, potrebbero esservi intervalli nella sequenza numerica degli Elementi. Qualora l'indicazione di un determinato Elemento sia richiesta dagli schemi applicabili in relazione alle caratteristiche degli strumenti finanziari oggetto del Prospetto e della SGR, e non vi siano informazioni rilevanti al riguardo, la Nota di Sintesi contiene una sintetica descrizione dell'Elemento astratto richiesto dagli schemi applicabili, con l'indicazione "non applicabile".

Sezione A - Introduzione e avvertenze

A.1	<p>Avvertenza che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - questa Nota di Sintesi va letta come un'introduzione al Prospetto d'offerta e di ammissione alle negoziazioni, - qualsiasi decisione di investire nelle Quote del FIA italiano immobiliare chiuso Mediolanum Real Estate dovrebbe basarsi sull'esame da parte dell'investitore del Prospetto d'offerta e di ammissione alle negoziazioni in tutte le sue Parti, - qualora sia presentato un ricorso dinanzi all'autorità giudiziaria in merito alle informazioni contenute nel Prospetto d'offerta e di ammissione alle negoziazioni, l'investitore ricorrente potrebbe essere tenuto, a norma del diritto nazionale degli Stati membri, a sostenere le spese di traduzione del Prospetto d'offerta e di ammissione alle negoziazioni prima dell'inizio del procedimento, e - la responsabilità civile incombe solo alle persone che hanno presentato la Nota di Sintesi, comprese le sue eventuali traduzioni, ma soltanto se la Nota di Sintesi risulta fuorviante, imprecisa o incoerente se letta insieme con le altre parti del Prospetto d'offerta e di ammissione alle negoziazioni o non offre, se letta insieme con le altre parti del Prospetto d'offerta e di ammissione alle negoziazioni, le informazioni fondamentali per aiutare gli investitori al momento di valutare l'opportunità di investire in tali Quote del FIA italiano immobiliare chiuso Mediolanum Real Estate.
A2	<p><i>non applicabile</i> Non applicabile in relazione alla natura del Fondo.</p>

Sezione B - SGR; Fondo ed eventuali Garanti

B.1	Denominazione legale della SGR.	Il gestore del patrimonio del Fondo è Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.
B.2	Domicilio e forma giuridica della SGR.	La SGR, sita in Basiglio - Milano 3 (MI), e con sede sociale ed amministrativa in Palazzo Meucci - Via Francesco Sforza, è costituita in Italia in forma di società per azioni ai sensi del diritto italiano, ed è iscritta al n. 6 della sezione "Gestori di OICVM" nonché al n. 4 della sezione "Gestori di FIA" dell'Albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia, ai sensi dell'Art. 35, comma 1, del decreto legislativo 24/02/1998, n. 58 (di seguito "TUF").
B.5	Descrizione del gruppo e della posizione che l'Emittente vi occupa.	<p>La SGR è controllata da Banca Mediolanum S.p.A., capogruppo del Gruppo Bancario Mediolanum ed iscritta all'albo dei Gruppi Bancari a decorrere dal 30 dicembre 2015 a seguito della fusione per incorporazione di Mediolanum S.p.A. in Banca Mediolanum S.p.A., è inoltre sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di Banca Mediolanum S.p.A..</p> <p>Sempre con decorrenza 30 dicembre 2015, per effetto della fusione, le azioni ordinarie di Banca Mediolanum S.p.A. sono quotate sul Mercato Telematico Azionario (MTA) gestito da Borsa Italiana S.p.A..</p> <p>La struttura del Gruppo Bancario Mediolanum è caratterizzata da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una capogruppo che svolge le funzioni di indirizzo, governo e controllo unitario sulle società controllate, ai sensi dell'Art. 61, comma 4, del Testo Unico Bancario; - una struttura distributiva operante in Italia composta complessivamente da circa 4.400 Family Banker di Banca Mediolanum S.p.A.; - aziende bancarie estere, che replicano il modello di business di Banca Mediolanum (Banco Mediolanum S.A. in Spagna e Bankhaus August Lenz Co. in Germania); - società prodotte (oltre alla SGR Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. in Italia, Mediolanum International Funds Ltd. e Mediolanum Asset Management Ltd. in Irlanda (società di diritto irlandese), Gamax Management AG in Lussemburgo (società di diritto lussemburghese), Mediolanum Gestioni S.G.I.I.C. S.A., Fibanc S.A e Mediolanum

		<p>Pensiones S.A. in Spagna) specializzate nella progettazione e gestione di servizi relativi all'Asset Management nonché nella gestione del risparmio del Gruppo Bancario Mediolanum;</p> <ul style="list-style-type: none"> - una società fiduciaria, Mediolanum Fiduciaria, operante in Italia, che ha per oggetto l'esclusivo esercizio della amministrazione, mediante intestazione, di beni mobili per conto terzi e di tutte le funzioni che costituiscono attività propria di società fiduciaria.
<p>B.6</p>	<p>Descrizione del nome delle persone che, direttamente o indirettamente, detengono una partecipazione nel capitale o ai diritti di voto della SGR, che sia soggetta a notifica ai sensi del diritto nazionale dell'Emittente, con indicazione dell'importo della partecipazione di ciascuna di tali persone. Se i principali azionisti dell'Emittente hanno diritti di voto diversi, se del caso. Per quanto a conoscenza dell'Emittente, indicare se l'Emittente è direttamente o indirettamente posseduto o controllato e da chi e descrivere la natura di tale controllo.</p>	<p>Alla data del presente Prospetto, in base alle risultanze del libro soci (delle comunicazioni ricevute e/o di altre informazioni a disposizione della società) il capitale sociale della SGR è posseduto al 100% da Banca Mediolanum S.p.A.</p>

B.7

Informazioni finanziarie fondamentali selezionate sulla SGR relative agli esercizi passati.

ATTIVITÀ (in migliaia di euro)	Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015
Cassa e disponibilità liquide	-	-	-
Attività finanziarie disponibili per la vendita	7.138	8.009	6.671
Crediti	47.934	47.387	88.801
Attività materiali e immateriali	7.188	6.944	6.692
Attività fiscali	19.821	17.739	7.543
Altre attività	472	481	335
Totale attivo di bilancio	82.553	80.560	110.042

PASSIVITÀ (in migliaia di euro)	Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015
Debiti	4.367	5.277	12.655
Passività fiscali	22.168	15.837	23.915
Altre passività	8.182	11.011	9.003
Fondi per rischi ed oneri e TFR del personale	382	317	333
Patrimonio netto	47.454	48.118	64.136
Totale del passivo e del patrimonio netto	82.553	80.560	110.042

CONTO ECONOMICO (in migliaia di euro)	Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015
Commissioni nette	65.032	58.383	82.221
Margine di intermediazione	65.412	58.704	82.477
Rettifiche/riprese di valore nette	-530	-498	-449
Spese amministrative	-11.986	-11.206	-11.338
Accantonamenti netti e altri oneri/proventi di gestione	185	395	439
Risultato della gestione operativa	53.081	47.395	71.129
Utile (perdita) dell'attività corrente al lordo delle imposte	53.081	47.395	71.129
Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	-22.052	-15.764	-23.545
Utile (perdita) dell'attività corrente al netto delle imposte	31.029	31.631	47.584

	REDDITIVITÀ (migliaia di euro)	Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015
A	Utile (perdita) dell'esercizio	31.029	31.631	47.584
B	Altre componenti reddituali al netto delle imposte con o senza rigiro a conto economico			
	Piani a benefici definiti	42	26	-19
	Attività finanziarie disponibili per la vendita	16	-23	8
	Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte	58	3	-11
C	Redditività complessiva	31.087	31.634	47.573

VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO (migliaia di euro)	Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015
Capitale	5.165	5.165	5.165
Sovraprezzo emissioni			
Riserve di utili	9.911	9.971	10.047
Altre riserve	1.291	1.291	1.291
Riserve da valutazione	58	60	49
Strumenti di capitale			
Azioni proprie			
Utile (perdita) di esercizio	31.029	31.631	47.584
Patrimonio netto	47.454	48.118	64.136

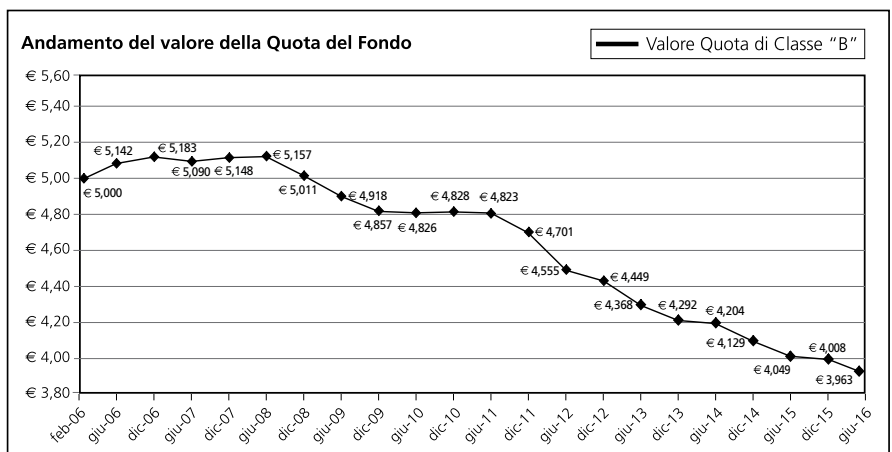
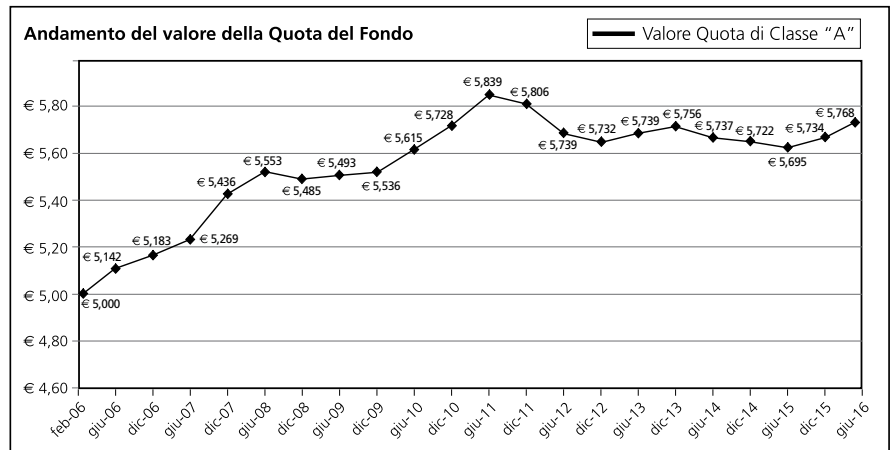
		RENDICONTO FINANZIARIO (migliaia di euro)	Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015
	A	Attività operativa			
		Gestione	53.527	47.706	71.433
		Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie	-42.615	-2.639	-36.658
		Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	7.623	-2.656	13.525
		Totale liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa (A)	18.535	42.411	48.300
	B	Attività di investimento			
		Liquidità generata da vendite/dividendi/rimborsi			
		Liquidità assorbita da acquisti	-19	-7	0
		Totale liquidità netta generata/assorbita dall'attività di investimento (B)	-19	-7	0
	C	Attività di provvista			
		Distribuzione dividendi e altre finalità	-34.981	-31.029	-31.607
		Altro			
		Totale liquidità netta generata dall'attività di provvista (C)	-34.981	-31.029	-31.607
	D	Totale Liquidità netta generata/assorbita nell'esercizio (A+B+C)	-16.465	11.375	16.693
		<p>Il bilancio di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. è stato redatto secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) e le relative interpretazioni dell'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) ed omologati dalla Commissione Europea, come stabilito dal Regolamento UE n. 1606 del 19 luglio 2002.</p>			
B.10	Descrizione della natura di eventuali rilievi contenuti nella relazione di revisione relativa alle informazioni finanziarie della SGR relative agli esercizi passati.	Si segnala che non sono stati formulati rilievi da parte della società di revisione in relazione ai Bilanci della SGR relativi agli esercizi 2013, 2014 e 2015.			
B.33	B1. Denominazione legale e commerciale del Fondo.	Il fondo oggetto del presente Prospetto è denominato "MEDIOLANUM REAL ESTATE - FIA italiano immobiliare di tipo chiuso".			
	B.2 Forma giuridica.	Il Fondo è un fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso (c.d. FIA chiuso immobiliare) istituito ai sensi della disciplina nazionale applicabile e soggetto alla legislazione italiana.			

B.7 Informazioni finanziarie fondamentali selezionate sul Fondo relative agli esercizi passati.

Si riportano di seguito alcune informazioni finanziarie selezionate sul Fondo, aggiornate alla data del presente Prospetto.

Data di avvio del Fondo	14 febbraio 2006		
Durata del Fondo	31 dicembre 2021		
Periodi di collocamento	Il Fondo è stato collocato in sede di prima emissione dal 23 settembre 2005 al 23 gennaio 2006, sono inoltre previste riaperture semestrali delle sottoscrizioni al 1° aprile e al 1° ottobre di ogni anno		
Patrimonio netto	Al 30 giugno 2014	Al 30 giugno 2015	Al 30 giugno 2016
	euro 328.038.374	euro 317.383.170	euro 312.315.321
Valore nominale della quota	euro 5,00		
Valore della quota di Classe "A"	Al 30 giugno 2014	Al 30 giugno 2015	Al 30 giugno 2016
	euro 5,737	euro 5,695	euro 5,768
Valore della quota di Classe "B"	Al 30 giugno 2014	Al 30 giugno 2015	Al 30 giugno 2016
	euro 4,204	euro 4,049	euro 3,963
Totale proventi distribuiti alle quote di Classe "B"	€ 4.779.055,63		
Importo unitario proventi distribuiti alle quote di Classe "B"	€ 0,0716		
Prezzo minimo/massimo dell'ultimo mese di negoziazione in Borsa (agosto 2016)	Quota di Classe "A" € 3,000/€ 3,590 Quota di Classe "B" € 2,138/€ 2,686		
Prezzo medio dell'ultimo mese di negoziazione in Borsa (agosto 2016)	Quota di Classe "A" € 3,2829 Quota di Classe "B" € 2,3856		
Prezzo OPA Blado (periodo di adesione dal 28/06/2016 al 10/08/2016)	Quota di Classe "A" € 3,41 Quota di Classe "B" € 2,58		
Prezzo OPA Duomo Holdings LCC (periodo di adesione dal 21/07/2016 al 10/08/2016)	Quota di Classe "A" € 3,70 Quota di Classe "B" € 2,80		

Di seguito si riporta invece la rappresentazione grafica dell'andamento del valore delle Quote di Classe "A" e "B" del Fondo a partire dalla data di inizio operatività dello stesso che ha avuto luogo il 14 febbraio 2006 e sino al 30 giugno 2016, ultima rilevazione disponibile.



Di seguito si riporta il dato sul rendimento medio annuo composto del Fondo nel corso degli ultimi 2 e 5 anni solari.

Rendimento medio annuo composto		
	ultimi 2 anni	ultimi 5 anni
Mediolanum Real Estate	0,27%	-0,61%

B.8 Informazioni finanziarie proforma fondamentali selezionate riguardanti il Fondo.

non applicabile

B.9 Previsione o stima degli utili.

non applicabile

B.10 Descrizione della natura di eventuali rilievi contenuti nella relazione di revisione relativa alle informazioni finanziarie relative agli esercizi passati.

Si segnala che nella Relazione di gestione semestrale del Fondo al 30 giugno 2016, è presente un richiamo di informativa sulle modalità di distribuzione dei proventi riferiti al predetto periodo.

B.34	Descrizione dell'obiettivo e della politica di investimento, comprese le eventuali restrizioni, perseguiti dall'organismo di investimento collettivo con una descrizione degli strumenti utilizzati.	<p>In via generale, il patrimonio del Fondo è investito:</p> <p>a) per una quota non inferiore ai 2/3 del proprio valore complessivo, in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari ("Investimento Tipico");</p> <p>b) per una quota residua e, comunque, non superiore ad 1/3 del proprio valore complessivo, in strumenti finanziari, quotati e non, in mercati regolamentati, depositi bancari di denaro, crediti e titoli rappresentativi di crediti, altri beni per i quali esiste un mercato e che abbiano un valore determinabile con certezza con una periodicità almeno semestrale ("Investimento Residuale").</p> <p>Il Fondo investe prevalentemente in beni immobili a carattere non residenziale, in particolare quelli con destinazione d'uso direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, assistenziale e sanitario, ubicati sia in Italia che all'estero, prevalentemente nei Paesi dell'Area euro, nonché in terreni, per provvedere alla loro edificazione, oltre ad opere di ristrutturazione e restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria nonché compiere specifiche operazioni di valorizzazione dei beni. La SGR può, inoltre, offrire in locazione le unità abitative degli immobili. Il Fondo non può esercitare in nessun caso attività diretta di costruzione mentre può acquisire, direttamente o indirettamente attraverso società controllate, partecipazioni, anche di controllo, in società di capitali che svolgono attività di valorizzazione, acquisto, alienazione, gestione di immobili e/o di acquisizione e alienazioni di diritti reali immobiliari, nonché in società che svolgono attività di costruzione, nei limiti previsti dalla normativa. Tali investimenti potranno essere effettuati anche attraverso l'acquisto di strumenti finanziari di debito delle medesime società. Il Fondo potrà infine investire il proprio patrimonio in quote di OICR, anche esteri.</p>
B.35	Descrizione dei limiti di assunzione prestiti e/o di effetto leva dell'organismo di investimento collettivo.	<p>Il Fondo ha facoltà di assumere prestiti sino ad un valore del 60% del valore dell'Investimento Tipico e sino ad un valore del 20% del valore degli altri beni in cui è investito il relativo patrimonio, con le modalità e nei limiti stabiliti dalla normativa vigente.</p> <p>In ogni caso, ai sensi dell'Art. 11, lettera b) del D.M. n. 30/2015 il Fondo non può assumere prestiti per effettuare rimborsi anticipati delle quote. Alla data di redazione della presente Nota di Sintesi, il Fondo non fa ricorso alla leva finanziaria.</p>
B.36	Descrizione dello status dell'organismo di investimento collettivo e nome dell'autorità di regolamentazione del Paese di costituzione.	<p>"Mediolanum Real Estate" è un FIA italiano immobiliare di tipo chiuso, autorizzato in Italia con provvedimento della Banca d'Italia n. 687835 del 13 luglio 2005 e regolamentato dalla Banca d'Italia e dalla Consob. Il fondo ha avviato la propria operatività il 14 febbraio 2006. La durata del Fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre 2021.</p> <p>Il Fondo raccoglie il proprio patrimonio mediante più emissioni di Quote ed effettua, in coincidenza e con la medesima frequenza delle nuove emissioni, rimborsi anticipati, anche parziali, di Quote.</p> <p>Con provvedimento n. 7566 del 26 settembre 2012 Borsa Italiana ha disposto l'ammissione delle quote del Fondo di Classe "A" e "B" di pieno godimento alla quotazione sul MIV. Le negoziazioni delle quote del Fondo hanno avuto inizio in data 1° ottobre 2012.</p>

<p>B.37</p>	<p>Breve profilo dell'investitore tipico per cui l'organismo di investimento collettivo è pensato.</p>	<p>Il fondo comune di investimento immobiliare chiuso costituisce una forma di investimento rivolta ad un pubblico di risparmiatori che, allo scopo di conseguire rendimenti adeguati: (i) sia disposto ad immobilizzare le somme investite per un lungo periodo di tempo, fatta salva la possibilità, ove prevista nel regolamento di gestione del fondo, di richiedere il rimborso in coincidenza e con la medesima frequenza delle nuove emissioni di quote, nonché, a seguito dell'ammissione alle negoziazioni nei mercati regolamentati, quella di liquidare il proprio investimento sul mercato; (ii) intenda partecipare ai risultati economici derivanti dalla gestione di un determinato patrimonio immobiliare, le cui dimensioni spesso rilevanti possono consentire una migliore diversificazione del rischio rispetto, ad esempio, all'acquisto di una specifica unità immobiliare.</p>
<p>B.38</p>	<p>Se il corpo principale del prospetto comunica che più del 20% delle attività lorde dell'organismo di investimento collettivo possono essere: a) investite, direttamente o indirettamente, in un'unica attività sottostante; o b) investite in uno o più organismi di investimento collettivo che a sua volta possono investire più del 20% delle attività lorde in altri organismi di investimento collettivo; o c) dipendenti dall'affidabilità creditizia o dalla solvibilità di una qualsiasi delle controparti; l'identità del soggetto deve essere indicata insieme con una descrizione dell'esposizione (ad esempio controparte) e informazioni sul mercato nel quale sono ammessi i suoi strumenti finanziari.</p>	<p><i>non applicabile</i>, il Prospetto d'offerta e di ammissione alle negoziazioni non prevede nessuna delle fattispecie indicate dal presente Elemento.</p>

B.39	<p>Qualora un organismo di investimento collettivo possa investire più del 40% delle attività lorde in un altro organismo di investimento collettivo, spiegare brevemente: a) l'esposizione; l'identità dell'organismo di investimento collettivo sottostante, fornendo le informazioni che sarebbero richieste in una nota di sintesi a tale organismo di investimento collettivo; o b) quando gli strumenti finanziari emessi da un organismo di investimento collettivo sottostante sono già stati ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato o a esso equivalente, l'identità dell'organismo di investimento collettivo sottostante.</p>	<p><i>non applicabile</i>, il Prospetto d'offerta e di ammissione alle negoziazioni non prevede nessuna delle fattispecie indicate dal presente Elemento.</p>																										
B.40	<p>Descrizione dei prestatori di servizi dell'organismo di investimento collettivo, in particolare l'importo massimo delle commissioni pagabili.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="603 1386 1134 1444">Prestatori di servizi</th> <th data-bbox="1134 1386 1497 1444">Importo del compenso</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="603 1444 1134 1503">Depositorio</td> <td data-bbox="1134 1444 1497 1503">0,03175% annuo, oltre imposte di legge</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1503 1134 1561">Società di revisione</td> <td data-bbox="1134 1503 1497 1561">€ 28.600 annuo, oltre IVA e rimborso spese</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1561 1134 1597">Esperti Indipendenti - Prima valutazione</td> <td data-bbox="1134 1561 1497 1597">€ 1.700 - 2.500, oltre IVA</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1597 1134 1632">Esperti Indipendenti - Valutazioni successive</td> <td data-bbox="1134 1597 1497 1632">€ 630 - 1.500, oltre IVA</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1632 1134 1691">Advisor (investimenti)</td> <td data-bbox="1134 1632 1497 1691">Da 0,13% a 0,26%, oltre IVA</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1691 1134 1727">Advisor (disinvestimenti)</td> <td data-bbox="1134 1691 1497 1727">0% - 1,30%, oltre IVA</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1727 1134 1785">Property Manager per Due Diligence preliminare</td> <td data-bbox="1134 1727 1497 1785">Da 0,15% a 0,25%, oltre IVA e rimborso spese</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1785 1134 1821">Property Manager per nuove locazioni</td> <td data-bbox="1134 1785 1497 1821">9,5%, oltre IVA e rimborso spese</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1821 1134 1879">Property Manager per interventi manutenzione straordinaria</td> <td data-bbox="1134 1821 1497 1879">5%, oltre IVA e rimborso spese</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1879 1134 1937">Property Manager per gestione immobili</td> <td data-bbox="1134 1879 1497 1937">1,45% annuo, oltre IVA e rimborso spese</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1937 1134 1973">Specialista</td> <td data-bbox="1134 1937 1497 1973">€ 40.000 annuo</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1973 1134 2087">Società di gestione per commissione di gestione</td> <td data-bbox="1134 1973 1497 2087">Commissione fissa: 1,5% annuo Commissione straordinaria finale: 20% rendimento complessivo in eccesso</td> </tr> </tbody> </table>	Prestatori di servizi	Importo del compenso	Depositorio	0,03175% annuo, oltre imposte di legge	Società di revisione	€ 28.600 annuo, oltre IVA e rimborso spese	Esperti Indipendenti - Prima valutazione	€ 1.700 - 2.500, oltre IVA	Esperti Indipendenti - Valutazioni successive	€ 630 - 1.500, oltre IVA	Advisor (investimenti)	Da 0,13% a 0,26%, oltre IVA	Advisor (disinvestimenti)	0% - 1,30%, oltre IVA	Property Manager per Due Diligence preliminare	Da 0,15% a 0,25%, oltre IVA e rimborso spese	Property Manager per nuove locazioni	9,5%, oltre IVA e rimborso spese	Property Manager per interventi manutenzione straordinaria	5%, oltre IVA e rimborso spese	Property Manager per gestione immobili	1,45% annuo, oltre IVA e rimborso spese	Specialista	€ 40.000 annuo	Società di gestione per commissione di gestione	Commissione fissa: 1,5% annuo Commissione straordinaria finale: 20% rendimento complessivo in eccesso
Prestatori di servizi	Importo del compenso																											
Depositorio	0,03175% annuo, oltre imposte di legge																											
Società di revisione	€ 28.600 annuo, oltre IVA e rimborso spese																											
Esperti Indipendenti - Prima valutazione	€ 1.700 - 2.500, oltre IVA																											
Esperti Indipendenti - Valutazioni successive	€ 630 - 1.500, oltre IVA																											
Advisor (investimenti)	Da 0,13% a 0,26%, oltre IVA																											
Advisor (disinvestimenti)	0% - 1,30%, oltre IVA																											
Property Manager per Due Diligence preliminare	Da 0,15% a 0,25%, oltre IVA e rimborso spese																											
Property Manager per nuove locazioni	9,5%, oltre IVA e rimborso spese																											
Property Manager per interventi manutenzione straordinaria	5%, oltre IVA e rimborso spese																											
Property Manager per gestione immobili	1,45% annuo, oltre IVA e rimborso spese																											
Specialista	€ 40.000 annuo																											
Società di gestione per commissione di gestione	Commissione fissa: 1,5% annuo Commissione straordinaria finale: 20% rendimento complessivo in eccesso																											

B.41	L'identità e lo status giuridico di qualsiasi gestore di investimenti, consulente in materia di investimenti, custode o altro fiduciario (compreso ogni eventuale contratto di delega della custodia).	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="603 271 1046 304">Gestore di investimenti</td> <td data-bbox="1046 271 1497 304">Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 304 1046 338">Depositario</td> <td data-bbox="1046 304 1497 338">State Street Bank International GmbH - Succursale Italia</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 338 1046 371">Esperti indipendenti</td> <td data-bbox="1046 338 1497 371">Savills Italy Srl</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 371 1046 405">Advisor (Consulente Immobiliare)</td> <td data-bbox="1046 371 1497 405">Real Estate Advisory Group S.p.A.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 405 1046 506">Property Manager (Gestione tecnico-amministrativa del portafoglio immobiliare)</td> <td data-bbox="1046 405 1497 506">IPI Servizi S.r.l.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 506 1046 562">Servizi contabili e amministrativi esternalizzati</td> <td data-bbox="1046 506 1497 562">State Street Bank International GmbH - Succursale Italia</td> </tr> </table>	Gestore di investimenti	Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.	Depositario	State Street Bank International GmbH - Succursale Italia	Esperti indipendenti	Savills Italy Srl	Advisor (Consulente Immobiliare)	Real Estate Advisory Group S.p.A.	Property Manager (Gestione tecnico-amministrativa del portafoglio immobiliare)	IPI Servizi S.r.l.	Servizi contabili e amministrativi esternalizzati	State Street Bank International GmbH - Succursale Italia
Gestore di investimenti	Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.													
Depositario	State Street Bank International GmbH - Succursale Italia													
Esperti indipendenti	Savills Italy Srl													
Advisor (Consulente Immobiliare)	Real Estate Advisory Group S.p.A.													
Property Manager (Gestione tecnico-amministrativa del portafoglio immobiliare)	IPI Servizi S.r.l.													
Servizi contabili e amministrativi esternalizzati	State Street Bank International GmbH - Succursale Italia													
B.42	Descrizione di quanto spesso il valore del patrimonio netto dell'organismo di investimento collettivo verrà determinato e in che modo il valore del patrimonio netto verrà comunicato agli investitori.	<p>Il valore complessivo netto del Fondo è determinato su base semestrale, entro 60 giorni dalla fine di ogni anno solare (31/12) ed entro 30 giorni dalla fine di ogni primo semestre solare (30/6). In occasione delle distribuzioni semestrali dei proventi il valore complessivo netto del Fondo sarà determinato entro 60 giorni dalla fine di ogni semestre solare (30/6 - 31/12).</p> <p>Il valore unitario delle Quote del Fondo è comunicato ai partecipanti semestralmente, mediante avviso pubblicato sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" ed "il Giornale" come previsto dal Regolamento del Fondo.</p>												
B.43	Per gli organismi di investimento collettivo ombrello, indicazioni delle eventuali obbligazioni incrociate tra diverse classi o investimenti in altri organismi di investimento collettivo.	<p><i>non applicabile</i>, il Prospetto d'offerta e di ammissione alle negoziazioni non prevede nessuna delle fattispecie indicate dal presente Elemento.</p>												

B.44

Informazioni finanziarie fondamentali selezionate sull'organismo di investimento collettivo relative agli esercizi passati e ai periodi finanziari infrannuali.

Nella tabella di seguito riportata sono rappresentati i principali dati economici del Fondo al 31 dicembre 2015, al 31 dicembre 2014 e al 31 dicembre 2013 nonché al 30 giugno 2016 e al 30 giugno 2015.

	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
A. STRUMENTI FINANZIARI			
Strumenti finanziari non quotati			
A1. Partecipazioni			
A1.1. Dividendi e altri proventi	69.921	124.794	99.669
A2. Altri strumenti finanziari non quotati			
A2.1. Interessi, dividendi e altri proventi	1.262.660	1.194.326	1.382.500
A2.3. Plus/Minusvalenze	-1.196.368	-3.473.035	-2.608.094
Strumenti finanziari quotati			
A3. Strumenti finanziari quotati			
A3.1. Interessi, dividendi e altri proventi	470.000	302.344	215.000
A3.2. Utili/Perdite da realizzi		-25.634	
A3.3. Plus/Minusvalenze	146.000	755.500	805.800
Risultato gestione strumenti finanziari	752.213	-1.121.705	-105.125
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI			
B1. Canoni di locazione e altri proventi	19.428.599	19.238.336	21.920.952
B3. Plus/minusvalenze da valutazione	-8.991.214	-9.015.285	-9.391.457
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	-3.305.467	-3.230.517	-3.288.879
B6. IMU	-2.177.901	-2.172.370	-2.166.190
Risultato gestione beni immobili	4.954.017	4.820.164	7.074.426
D. DEPOSITI BANCARI			
D1. Interessi attivi e proventi assimilati			567
Risultato gestione investimenti	5.706.230	3.698.459	6.969.868
Risultato lordo della gestione caratteristica	5.706.230	3.698.459	6.969.868
H. ONERI FINANZIARI			
H2. Altri oneri finanziari	-2.603	-64.783	-63.227
Risultato netto della gestione caratteristica	5.703.627	3.633.676	6.906.641
I. ONERI DI GESTIONE			
I1. Provvigione di gestione SGR Parte relativa alle quote di Classe "A"	-725.568	-751.573	-851.494
Parte relativa alle quote di Classe "B"	-4.032.170	-4.187.059	-4.228.614
I2. Commissioni banca depositaria	-99.245	-103.125	-106.279
I3. Oneri per esperti indipendenti	-58.835	-37.900	-38.503
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-15.300	-15.271	-15.272
I5. Altri oneri di gestione	-31.540	-31.556	-31.831
L. ALTRI RICAVI ED ONERI			
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide		8.256	2.377
L2. Altri ricavi	40.687	20.141	96.235
L3. Altri oneri	-160.519	-440.686	-317.835
Utile/perdita dell'esercizio	621.137	-1.905.097	1.415.425

	30/06/2016	30/06/2015
A. STRUMENTI FINANZIARI		
Strumenti finanziari non quotati		
A1. Partecipazioni		
A1.1. Dividendi e altri proventi	126.706	69.921
A2. Altri strumenti finanziari non quotati		
A2.1. Interessi, dividendi e altri proventi	780.080	618.800
A2.3. Plus/minusvalenze	-1.397.919	-686.394
Strumenti finanziari quotati		
A3. Strumenti finanziari quotati		
A3.1. Interessi, dividendi e altri proventi	60.000	260.000
A3.3. Plus/minusvalenze	-781.000	565.000
Risultato gestione strumenti finanziari	-1.212.133	827.327
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		
B1. Canoni di locazione e altri proventi	9.624.098	9.620.216
B3. Plus/minusvalenze da valutazione	-1.634.749	-6.740.618
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	-1.363.928	-1.566.877
B6. IMU	-1.093.120	-1.084.315
Risultato gestione beni immobili	5.532.301	228.406
D. DEPOSITI BANCARI		
D1. Interessi attivi e proventi assimilati		
Risultato gestione investimenti	4.320.168	1.055.733
Risultato lordo della gestione caratteristica	4.320.168	1.055.733
H. ONERI FINANZIARI		
H2. Altri oneri finanziari	-777	-1.266
Risultato netto della gestione caratteristica	4.319.391	1.054.467
I. ONERI DI GESTIONE		
I1. Provvigione di gestione SGR Parte relativa alle quote di Classe "A" Parte relativa alle quote di Classe "B"	-359.189 -1.988.716	-361.985 -2.016.361
I2. Commissioni banca depositaria	-48.694	-49.420
I3. Oneri per esperti indipendenti	-21.550	-43.750
4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-7.670	-7.650
I5. Altri oneri di gestione	-15.684	-14.897
L. ALTRI RICAVI ED ONERI		
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide		
L2. Altri ricavi	14.292	29.283
L3. Altri oneri	-64.622	-106.947
Utile/perdita dell'esercizio	1.827.558	-1.517.260

Nella tabella di seguito riportata sono rappresentati i principali dati patrimoniali del Fondo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2015, al 31 dicembre 2014 e al 31 dicembre 2013 nonché al 30 giugno 2016 e al 30 giugno 2015.

Attività	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
A1. Partecipazioni di controllo	415.504	415.504	415.504
A4. Parti di OICR	16.943.271	19.591.159	23.167.885
A8. Parti di OICR	3.251.000	3.185.000	2.529.000
B1. Immobili dati in locazione	269.650.000	271.122.000	297.830.000
B3. Altri immobili	13.000.000	18.100.000	
F1. Liquidità disponibile	13.941.626	11.272.073	10.136.824
G2. Ratei e risconti attivi	137.234	218.705	103.346
G3. Risparmio di imposta	35.101		52.297
G4. Altre	654.565	928.759	2.253.976
Totale attività	317.578.301	324.833.200	336.488.832
Passività			
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-26.160	-25.181	-38.910
M2. Debiti di imposta	-5.546	-32.474	-4.577
M3. Ratei e risconti passivi	-18.903	-31.993	-66.757
M4. Cauzioni ricevute	-535.100	-494.918	-397.547
M5. Altre	-2.003.616	-1.291.467	-1.994.803
Totale passività	-2.589.325	-1.876.033	-2.502.594
Valore complessivo netto del fondo quote Classe "A"	-48.131.859	49.243.229	51.976.762
Valore complessivo netto del fondo quote Classe "B"	266.857.117	273.713.938	282.009.476

Attività	30/06/2016	30/06/2015
A1. Partecipazioni di controllo	415.504	415.504
A4. Parti di OICR	14.563.266	18.291.985
A8. Parti di OICR	2.470.000	3.670.000
B1. Immobili dati in locazione	268.200.000	272.020.000
B3. Altri immobili	21.200.000	11.120.000
F1. Liquidità disponibile	11.810.991	12.564.796
G2. Ratei e risconti attivi	128.354	132.212
G3. Risparmio di imposta	214.308	
G4. Altre	648.875	820.641
Totale attività		319.035.138
Passività		
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	7.705	67.031
M2. Debiti di imposta	-2.175	-41.466
M3. Ratei e risconti passivi	-77.381	-75.686
M4. Cauzioni ricevute	-517.088	-534.278
M5. Altre	-6.747.038	-1.067.569
Totale passività	-7.335.997	-1.651.968
Valore complessivo netto del fondo quote Classe "A"	47.778.909	48.305.817
Valore complessivo netto del fondo quote Classe "B"	264.536.412	269.077.353

B.45	Descrizione del portafoglio dell'organismo di investimento collettivo.	Alla data del presente Prospetto, gli immobili che compongono il patrimonio del Fondo sono i seguenti:			
		N.	Ubicazione	Data di Acquisto	Prezzo di Acquisto
		1)	Milano - Via A. De Tocqueville, 13 immobile cielo-terra	20/02/2006	€ 35.000.000,00
		2)	Basiglio (MI), Milano 3 - Piazza Marco Polo, 12 facente parte del Complesso Residenziale "Milano 3"	29/12/2006	€ 8.000.000,00
		3)	Torino - Via Lagrange, 35	16/02/2007	€ 8.500.000,00
		4)	Torino - Via A. Doria, 7	16/02/2007	€ 5.200.000,00
		5)	Milano - Via Darwin, 17	16/02/2007	€ 12.250.000,00
		6)	Padova - Via N. Tommaseo, snc	07/05/2007	€ 29.600.000,00
		7)	Milano - Via Arrigo Minerbi, 1	26/06/2007	€ 2.178.000,00
		8)	Milano - Via Val di Sole, 12/14	26/06/2007	€ 1.512.500,00
		9)	Milano - Via Varesina, 92	26/06/2007	€ 937.750,00
		10)	Modena - Via A. Allegri, 179	26/06/2007	€ 3.675.375,00
		11)	Nembro (BG) - Via Roma, 30	26/06/2007	€ 3.614.875,00
		12)	Trezzo sull'Adda (MI) - Via Giuseppe Mazzini, 42	26/06/2007	€ 3.206.500,00
13)	Milano - Via Cascia, 5	05/10/2007	€ 9.800.000,00		

N.	Ubicazione	Data di Acquisto	Prezzo di Acquisto
14)	Sesto San Giovanni (MI) - Via Carducci, 125	05/10/2007	€ 19.000.000,00
15)	Cernusco sul Naviglio (MI) - Via Gobetti, 2/C	05/10/2007	€ 12.350.000,00
16)	Pescara - Via Conte di Ruvo, 74	22/10/2007	€ 26.075.000,00
17)	Canzo (CO) - Via Brusa, 20	20/12/2007	€ 7.960.000,00
18)	Milano - Piazza Missori, 2	20/03/2009	€ 26.650.000,00
19)	Corsico (MI) - Via Caboto, 1/A	08/04/2009	€ 23.000.000,00
20)	Trevi (PG) - Località Torre Matigge S.S. Flaminia, Km 147	12/06/2009	€ 17.884.496,00
21)	Milano - Via Montecuccoli, 20	26/07/2010	€ 45.500.000,00
22)	Parma - S.P. Traversetolo, snc	26/07/2011	€ 28.447.012,52

Alla data del presente Prospetto, il Fondo ha in essere i seguenti investimenti in FIA, diritti reali immobiliari ovvero partecipazioni in società immobiliari:

- a) Il 29 maggio 2007 sono state acquisite n. 10.000 quote del fondo Atlantic 1, istituito e gestito da First Atlantic Real Estate SGR p.A. ad un prezzo unitario di € 518,00 per complessivi € 5.180.000,00, oltre ad oneri accessori.
- b) Il 14 giugno 2007 sono state acquistate n. 40 quote del fondo immobiliare Vesta (ex Domus), istituito e gestito da Beni Stabili Gestioni SGR p.A., riservato ad investitori qualificati, ad un prezzo unitario di € 505.000,00 per un controvalore di € 20.200.000,00, oltre ad oneri accessori. Il 27 giugno 2008 sono state cedute n. 9 quote del predetto fondo al prezzo unitario di € 520.000,00 per complessivi € 4.680.000,00.
- c) Il 26 giugno 2008 sono state acquisite n. 140 quote del fondo FIP - Fondo Immobili Pubblici, istituito e gestito da Investire Immobiliare SGR p.A., ad un prezzo unitario di € 143.500,00 per complessivi € 20.090.000,00.
- d) Il 13 luglio 2009 si è perfezionata l'acquisizione della società immobiliare Talete Srl. Tale società costituisce il veicolo per la gestione amministrativa del centro commerciale "Piazza Umbra" di Trevi (PG). La società è stata acquistata per un importo pari ad € 15.504,00 oltre ad oneri connessi all'acquisizione.
In data 26 luglio 2011 la Talete Srl ha inoltre acquistato il ramo d'azienda di Eurosia Srl, proprietario delle licenze commerciali della galleria commerciale "Eurosia" sita in Parma Strada Traversetolo, snc per un importo pari ad € 408.434,52 oltre ad oneri connessi all'acquisizione.

B.46

Indicazione del valore più recente del patrimonio netto dell'organismo di investimento collettivo.

Il valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2016 è pari ad € 312.315.321 con un valore unitario delle Quote di Classe "A" pari ad € 5,768 e di Classe "B", di godimento regolare, pari ad € 3,963.

Sezione C - Strumenti finanziari

C.1	Descrizione del tipo e delle classi delle Quote del Fondo.	<p>Il patrimonio del Fondo è suddiviso in Quote. Il valore nominale di ciascuna Quota è pari a € 5,00. Le Quote non sono rappresentate da certificati; dopo l'ammissione alle negoziazioni nei mercati regolamentati, esse sono in ogni caso gestite in regime di dematerializzazione ai sensi del decreto legislativo 24 giugno 1998, n. 213 e relativi regolamenti di attuazione e, quindi, accentrate presso la Monte Titoli S.p.A.. Pertanto, l'esercizio dei diritti inerenti le Quote e ogni atto di disposizione avente ad oggetto le stesse possono essere effettuati solo per il tramite dell'intermediario autorizzato presso il quale sono depositate, ai sensi degli Artt. 85 e segg. del TUF e dei relativi regolamenti di attuazione.</p> <p>Le Quote si differenziano in Quote di Classe "A" e in Quote di Classe "B". Le Quote di Classe "A" sono ad accumulazione dei proventi e le Quote di Classe "B" sono a distribuzione dei proventi.</p> <p>Una quota rappresenta la proprietà effettiva di una quota indivisa del patrimonio. Le Quote, tenendo debito conto della differenza sopra indicata, danno tutte titolo a partecipare agli utili del Fondo, alle sue attività e alla liquidazione dello stesso.</p> <p>Di seguito sono indicati i codici ISIN delle quote del Fondo: Classe A -> IT0003922223 Classe B -> IT0003922249.</p>
C.2	Valuta di emissione delle Quote del Fondo.	Le quote del Fondo sono denominate in euro.
C.3	Numero delle Quote in circolazione.	<p>Le Quote si differenziano in Quote di Classe "A" e in Quote di Classe "B". Le Quote di Classe "A" sono ad accumulazione dei proventi e le Quote di Classe "B" sono a distribuzione dei proventi.</p> <p>Il Valore nominale della quota è pari a € 5,00.</p> <p>Si riporta di seguito il numero ed il valore delle Quote in circolazione al 30/06/2016: di cui: - 8.283.782 di Classe "A" ad un valore di € 5,768 cadauna; - 66.746.587 di Classe "B" ad un valore di € 3,963 cadauna.</p> <p>A seguito delle operazioni di conversione delle Quote eseguite in data 23 agosto 2016, il numero delle Quote in circolazione è pari a: - 8.200.226 di Classe "A"; - 66.870.417 di Classe "B".</p>
C.5	Descrizione di eventuali restrizioni alla libera trasferibilità delle Quote del Fondo.	Non sono previsti limiti al trasferimento delle quote. Le quote, in particolare, sono ammesse alla negoziazione sul segmento di mercato MIV gestito da Borsa Italiana e, conseguentemente, sono liberamente trasferibili da parte dei sottoscrittori su tale mercato.
C.7	Descrizione della politica di distribuzione dei proventi.	Il Fondo prevede sia l'accumulazione (per le Quote di Classe "A") che la distribuzione ai partecipanti (per le Quote di Classe "B"), con frequenza semestrale, dei proventi risultanti dalla gestione dei beni che compongono il patrimonio del Fondo, fatta salva diversa e motivata determinazione del Consiglio di Amministrazione della SGR.

C.8	Descrizione dei diritti connessi alle Quote del Fondo.	Ciascuna Quota rappresenta diritti di natura patrimoniale e amministrativa. In particolare, ogni Quota conferisce al partecipante il diritto di: (i) concorrere proporzionalmente ai risultati economici e agli incrementi di valore del patrimonio del Fondo; (ii) partecipare all'eventuale distribuzione dei proventi della gestione (per le Quote di Classe "B"); (iii) intervenire e votare nell'Assemblea dei partecipanti, contribuendo alla formazione delle decisioni più rilevanti per la vita del Fondo, secondo le modalità e nei termini di cui all'Art. 15 del Regolamento; (iv) ottenere, in sede rimborso anticipato o, a sua scelta, in occasione della liquidazione del Fondo, una somma di denaro pari al valore della frazione del patrimonio del Fondo al momento del rimborso anticipato o, rispettivamente, al momento della liquidazione, rappresentata dalla Quota.
C.11	Indicazione dell'eventuale richiesta di ammissione alla negoziazione delle Quote del Fondo.	La SGR, in data 7 settembre 2012, ha richiesto a Borsa Italiana S.p.A. l'ammissione delle quote del Fondo di Classe "A" e "B" di pieno godimento alla quotazione sul Mercato Telematico degli Investment Vehicles (di seguito il "MIV"). Con provvedimento n. 7566 del 26 settembre 2012 Borsa Italiana ha disposto l'ammissione delle quote del Fondo alla quotazione sul MIV. Le negoziazioni delle quote del Fondo hanno avuto inizio in data 1° ottobre 2012. Si evidenzia che le Quote di Classe "B" aventi godimento "pro rata temporis" ai sensi dell'Art. 7, lett. a) del Regolamento del Fondo, non saranno ammesse alle negoziazioni, e conseguentemente non potranno essere vendute sul mercato di negoziazione fino a che diverranno di godimento regolare, ossia prima della data di pagamento dei proventi posti in distribuzione con riferimento al periodo durante il quale è avvenuto il pagamento dei corrispettivi. La negoziazione delle quote del Fondo si svolge con l'intervento dello Specialista il quale, in conformità a quanto previsto dal Regolamento di Borsa, ha l'impegno di sostenere la liquidità delle quote sul mercato a partire dalla data di inizio delle negoziazioni, esponendo continuamente proposte in acquisto e vendita delle quote stesse per un quantitativo minimo ed entro un spread massimo fissato, secondo le modalità di cui all'Art. 4.4.1 del Regolamento di Borsa.
C.15	Descrizione del modo in cui il valore delle Quote è influenzato dal valore degli strumenti sottostanti.	Non applicabile
C.16	Data di scadenza delle Quote.	Non applicabile
C.17	Descrizione delle modalità di regolamento degli strumenti derivati	Non applicabile
C.18	Descrizione delle modalità secondo le quali si generano i proventi degli strumenti derivati.	Non applicabile

C.19	Prezzo di esercizio e prezzo di riferimento definitivo del sottostante.	Non applicabile
C.20	Descrizione del tipo di sottostante e del luogo dove siano reperibili le informazioni relative al sottostante.	Non applicabile

Sezione D - Rischi

D.1	Informazioni fondamentali sui rischi che sono specifici per il Fondo.	<p>Si illustrano di seguito i rischi connessi ai tipi di attività in cui investe il Fondo:</p> <p>Rischi di mercato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - andamento del mercato immobiliare influisce sulla valutazione degli immobili e può quindi provocare oscillazioni del valore del patrimonio del Fondo sia lungo il periodo della sua durata, sia nella fase di dismissione del patrimonio immobiliare alla scadenza del Fondo; - andamento del mercato delle locazioni che incide sulla redditività del portafoglio immobiliare, in particolare in occasione dei rinnovi dei contratti di locazione alle loro scadenze naturali oppure per la necessità di reperire nuovi locatari in caso di mancato rinnovo, risoluzione o recesso oppure di reperire acquirenti. <p>Rischio di credito relativo all'inadempimento contrattuale dei conduttori degli immobili:</p> <ul style="list-style-type: none"> - inadempimento contrattuale dei conduttori degli immobili che può incidere sulla redditività degli immobili stessi, sebbene la SGR ponga una notevole attenzione al grado di affidabilità dei conduttori stessi. <p>Rischio relativo alla redditività del Fondo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prolungato investimento, anche parziale, delle attività del Fondo in strumenti monetari, che di norma produce una redditività inferiore, in attesa di reperire investimenti immobiliari conformi agli obiettivi del Fondo; - protrarsi del periodo di messa a reddito o di valorizzazione dei beni immobili non locati o parzialmente locati che, insieme alla necessità di eseguire opere di manutenzione o di adeguamento, possono provocare un'assenza di reddito sugli immobili interessati, o su parte di essi, per periodi anche prolungati; - i costi relativi alle eventuali difformità edilizie e alle domande di sanatorie nonché ai procedimenti giudiziari o arbitrali, eventualmente pendenti, graverebbero sul Fondo. - stato e destinazione degli immobili che possono richiedere interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, regolarizzazione, cambiamento di destinazione anche non previsti o non prevedibili, le cui spese sono suscettibili di incidere sul valore del patrimonio del Fondo. <p>Rischio di valutazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non agevole valutazione degli immobili generata da criteri non univoci nella determinazione del valore corrente degli immobili stessi. <p>Rischio di liquidabilità dei beni immobili del Fondo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non agevole liquidabilità dei beni immobili il cui smobilizzo presenta rischi intrinsecamente legati alla natura di tali beni e richiede, perciò, tempi medio lunghi.
-----	--	---

		<p>Rischio connesso all'eventuale utilizzo della leva finanziaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indebitamento del Fondo per l'utilizzo, nei limiti consentiti dalla normativa vigente, della leva finanziaria che può incidere sulla redditività del patrimonio.
D.6	<p>Informazioni fondamentali sui rischi che sono specifici per le Quote del Fondo.</p>	<p>Rischi connessi alla durata dell'investimento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'orizzonte temporale medio-lungo che caratterizza gli investimenti effettuati dal Fondo comporta la variabilità nel tempo dei fattori economico-finanziari presi a riferimento al momento della sottoscrizione delle quote. <p>Parimenti legato all'orizzonte di medio-lungo periodo dell'investimento è la mancanza di certezza sulla continuità nel tempo del management della SGR avuto a riferimento al momento dell'adesione.</p> <p>Rischi relativi all'andamento del mercato di quotazione dei fondi chiusi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i ridotti volumi di scambio che caratterizzano il mercato dei fondi immobiliari quotati possono limitare la significatività dei prezzi di negoziazione e portare alla determinazione di quotazioni di borsa non allineate con il Valore Complessivo Netto del Fondo (NAV).

Sezione E - Offerta

E.2b	<p>Ragioni dell'offerta e impiego dei proventi, se diversi dalla ricerca del profitto o dalla copertura da determinati rischi.</p>	<p>Le quote oggetto della presente offerta sono emesse dal Fondo nell'ambito della riapertura semestrale delle sottoscrizioni di cui all'Art. 29 del Regolamento di gestione del Fondo. L'ammontare ricavato dalla sottoscrizione delle Quote confluirà nel Fondo e sarà utilizzato dalla SGR nella ordinaria attività di gestione del patrimonio del Fondo medesimo.</p>
------	---	---

<p>E.3</p>	<p>Descrizione dei termini e delle condizioni dell'offerta delle Quote.</p>	<p>Il Consiglio di Amministrazione della SGR ha stabilito l'ammontare complessivo della 22^a ed ultima emissione di quote, che avverrà a partire dal 1° ottobre 2016, in un importo compreso tra un minimo di € 5.000.000,00 ed un massimo di € 20.000.000,00.</p> <p>Il periodo di adesione all'offerta, valido per la sottoscrizione delle Quote va dal 1° ottobre 2016 al 31 dicembre 2016 (22^a ed ultima emissione di Quote), salvo chiusura anticipata. La decisione di cui sopra, sarà comunicata agli investitori ai sensi e con le modalità di cui all'Art. 23 del Regolamento, ossia mediante avviso pubblicato sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e "il Giornale". Copia del predetto avviso sarà altresì messa a disposizione dei partecipanti mediante inserimento nel sito Internet della SGR.</p> <p>L'adesione al Fondo avviene esclusivamente attraverso la compilazione e la sottoscrizione dell'apposito modulo il quale contiene, tra l'altro, l'impegno irrevocabile per il partecipante di versare l'importo relativo alla sottoscrizione delle quote (al lordo delle commissioni e delle altre spese) mediante i mezzi di pagamento indicati nel suddetto modulo. Il versamento deve essere effettuato entro 14 giorni (periodo di richiamo degli impegni) dalla data di pubblicazione della dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni oppure, qualora si debba ricorrere al riparto delle quote, dalla data di ultimazione della procedura di riparto.</p> <p>La sottoscrizione può essere effettuata mediante versamento in Unica Soluzione (in breve PIC). Per la prima sottoscrizione e per eventuali sottoscrizioni successive l'importo lordo minimo di ognuno di essi, per ciascuna Classe di quote, è pari a € 5.000,00.</p> <p>I versamenti successivi nell'ambito di un Programma di Accumulazione già sottoscritto in occasione di precedenti riaperture potranno avvenire in occasione della 22^a ed ultima emissione solo al raggiungimento dell'ammontare minimo di raccolta di volta in volta deliberato dalla SGR per ciascuna emissione. Tali versamenti successivi possono essere di qualsiasi importo purché non inferiori all'importo lordo minimo di € 750,00.</p> <p>La SGR richiede ai sottoscrittori il versamento del controvalore in denaro delle quote del Fondo assegnate e delle relative commissioni e spese di sottoscrizione. La durata del periodo di richiamo degli impegni (17 marzo - 31 marzo) è di 14 giorni dalla data di pubblicazione della dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni (salvo non si debba ricorrere alla procedura di riparto, nel qual caso il termine decorre dalla data di ultimazione della procedura di riparto), termine entro il quale deve aver luogo il versamento del controvalore delle quote assegnate.</p> <p>Il Valore di Riferimento per le sottoscrizioni sarà costituito, fatti salvi gli elementi correttivi previsti dal regolamento di Gestione, dal valore unitario della quota, di ciascuna Classe "A" e "B", risultante dalla Relazione di gestione semestrale al 31 dicembre 2016, al netto per le Quote di Classe "B", dei proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione. Entro il termine di 7 giorni dalla data di pubblicazione di tale valore di riferimento, prevista per il 2 marzo (e, dunque, entro il 9 marzo), gli investitori potranno rinunciare alla sottoscrizione e/o alla richiesta di rimborso, nell'ipotesi in cui detto valore si discosti in misura superiore al 10% rispetto all'ultimo valore unitario della quota disponibile della medesima Classe, e per le sole sottoscrizioni di Quote di Classe "A" comprensivo della rettifica applicata, e per la Quote di Classe "B" calcolato al netto dei Proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione (30 giugno 2016).</p>
-------------------	--	--

E.4	Descrizione di eventuali interessi che sono significativi per l'emissione/offerta, compresi interessi confliggenti.	Non sussistono interessi significativi per l'emissione delle quote che dovrebbero essere considerati dai sottoscrittori del Fondo in occasione dell'adesione alla presente offerta.		
E.7	Spese stimate addebitate all'investitore dall'Emittente o dall'offerente.	Modalità di versamento in Unica Soluzione (PIC)		
		Tipologia	Importo	Frequenza di pagamento
		%	Importo di ogni versamento lordo	
Commissione di sottoscrizione		4,0	per importi inferiori a € 25.000,00	In occasione di ogni operazione di sottoscrizione
		3,0	da € 25.000,00 a importi inferiori a € 50.000,00	
		2,0	da € 50.000,00 a importi inferiori a € 150.000,00	
		1,5	da € 150.000,00 a importi inferiori a € 250.000,00	
		1,0	da € 250.000,00 a importi inferiori a € 500.000,00	
		0,5	da € 500.000,00 e più	
Spese, imposte ed oneri		a) diritto fisso	€ 6,01	A fronte di ogni versamento
		b) imposte e tasse connesse all'acquisto e alla detenzione delle Quote del Fondo		
		c) spese sostenute dalla SGR a fronte di particolari richieste ad essa indirizzate		
Spese, imposte ed oneri		a) diritto fisso	€ 6,01	In occasione di ogni operazione di rimborso anticipato

Modalità di versamento derivanti da Programma di Accumulazione (PAC)			
Tipologia	Importo		Frequenza di pagamento
	%	Valore nominale del Programma di Accumulazione	
Commissione di sottoscrizione	4,5	per importi inferiori a € 25.000,00	Per PAC da 11 rate: 15% della commissione totale sulle prime 2 rate, fatti salvi i minimi previsti dal Regolamento, e il residuo sulle successive, ripartito equamente
	3,5	da € 25.000,00 a importi inferiori a € 50.000,00	
	2,5	da € 50.000,00 a importi inferiori a € 150.000,00	
	2,0	da € 150.000,00 a importi inferiori a € 250.000,00	
	1,5	da € 250.000,00 a importi inferiori a € 500.000,00	
	1,0	da € 500.000,00 e più	
Spese, imposte ed oneri	a) diritto fisso	€ 6,01	A fronte di ogni versamento iniziale
	b) diritto fisso	€ 1,80	A fronte di ogni versamento effettuato nell'ambito di un Programma di Accumulazione
	c) imposte e tasse connesse all'acquisto e alla detenzione delle Quote del Fondo		
	d) spese sostenute dalla SGR a fronte di particolari richieste ad essa indirizzate		
Spese, imposte ed oneri	diritto fisso	€ 6,01	In occasione di ogni operazione di rimborso anticipato

Ad ogni operazione di conversione di Quote del Fondo, ai sensi dell'Art. 30-bis) del Regolamento, sarà applicato un diritto fisso di € 6,01.

PAGINA LASCIATA INTENZIONALMENTE IN BIANCO

DOCUMENTO DI REGISTRAZIONE

Offerta al pubblico e ammissione alle negoziazioni di quote del FIA italiano immobiliare chiuso ad accumulazione ed a distribuzione dei proventi denominato
MEDIOLANUM REAL ESTATE
gestito da Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.

1. PERSONE RESPONSABILI

(Regolamento 809/2004, Allegato I, Paragrafo 1)

1.1 Indicazione delle persone responsabili

La società di gestione del risparmio "Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A." con sede legale in Basiglio - Milano 3 (MI), e con sede sociale e amministrativa in Palazzo Meucci - Via Francesco Sforza, (la "SGR" o la "Società").

1.2 Dichiarazione di responsabilità

Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. dichiara che, avendo adottato tutta la ragionevole diligenza richiesta a tale scopo, le informazioni contenute nel presente Prospetto sono, per quanto a sua conoscenza, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

2. REVISORI LEGALI DEI CONTI

(Regolamento 809/2004, Allegato I, Paragrafo 2)

2.1 Nome e indirizzo dei revisori della SGR

La società di revisione del bilancio della SGR è Deloitte & Touche S.p.A., con sede legale in Milano, Via Tortona 25. L'incarico per la revisione contabile del bilancio di esercizio della SGR nonché per la revisione contabile della relazione di gestione annuale o periodica del Fondo è stato conferito con delibera assembleare del 19/4/2011 per nove esercizi a partire dal 2011 e fino al 2019. L'attività di revisione contabile è svolta da una società di revisione iscritta al Registro dei revisori legali presso il Ministero dell'economia e della finanze ai sensi del D. Lgs. 39/2010. La società di revisione incaricata dalla SGR deve:

- verificare, nel corso dell'esercizio, la regolare tenuta della contabilità sociale della SGR e la corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili della SGR stessa;
- verificare che il bilancio di esercizio della SGR corrisponda alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti e che esso sia conforme alle norme che lo disciplinano;
- verificare che la relazione di gestione annuale e semestrale del Fondo siano conformi alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione;
- esprimere, con apposite relazioni, un giudizio sul bilancio di esercizio della SGR nonché sulla relazione di gestione annuale o semestrale del Fondo.

La società di revisione è inoltre tenuta a riportare ogni irregolarità contabile riscontrata all'organo amministrativo e all'organo di controllo della SGR, all'incaricato del controllo interno nonché agli organi responsabili del Depositario.

2.2 Informazioni circa dimissioni, revoche dall'incarico o mancato rinnovo dell'incarico alla società di revisione

Non si sono verificate dimissioni, revoche o mancati rinnovi dell'incarico della Società di Revisione nel corso degli esercizi 2011-2015.

3. INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE

(Regolamento 809/2004, Allegato I, Paragrafo 3)

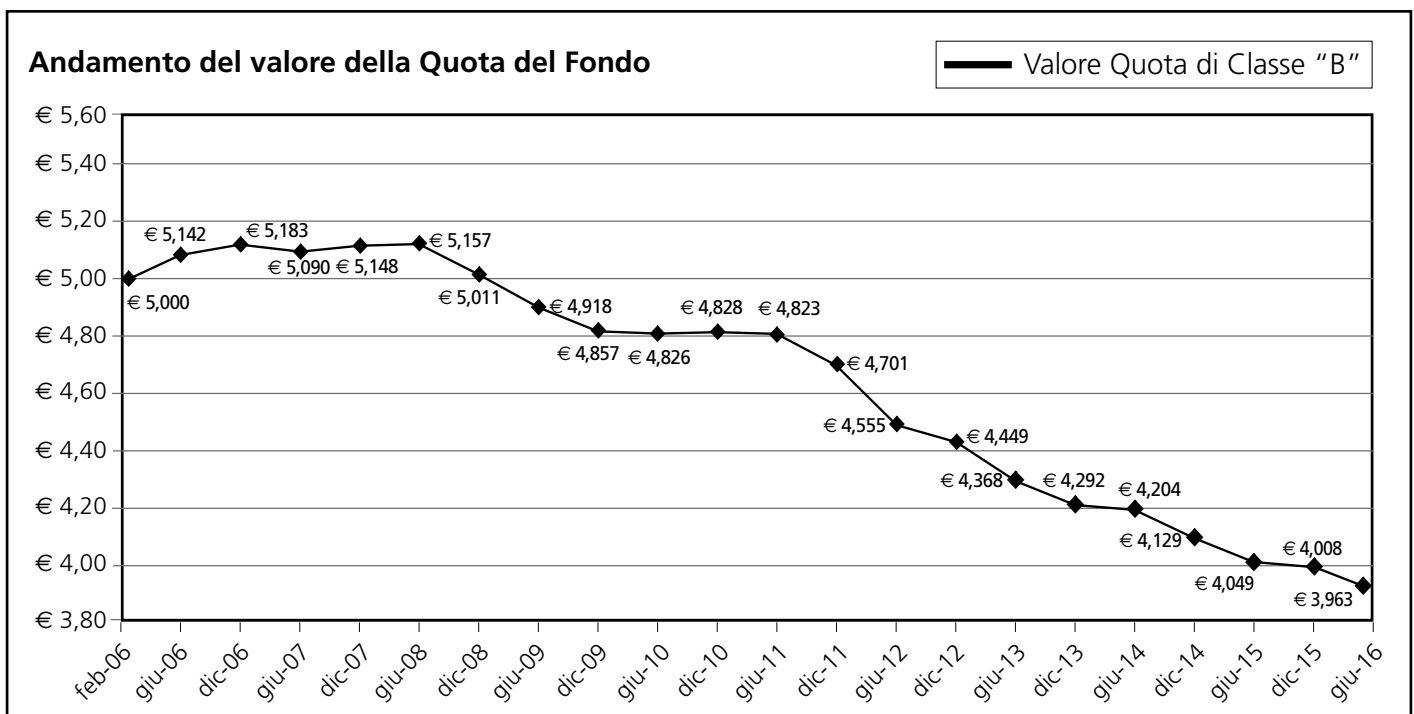
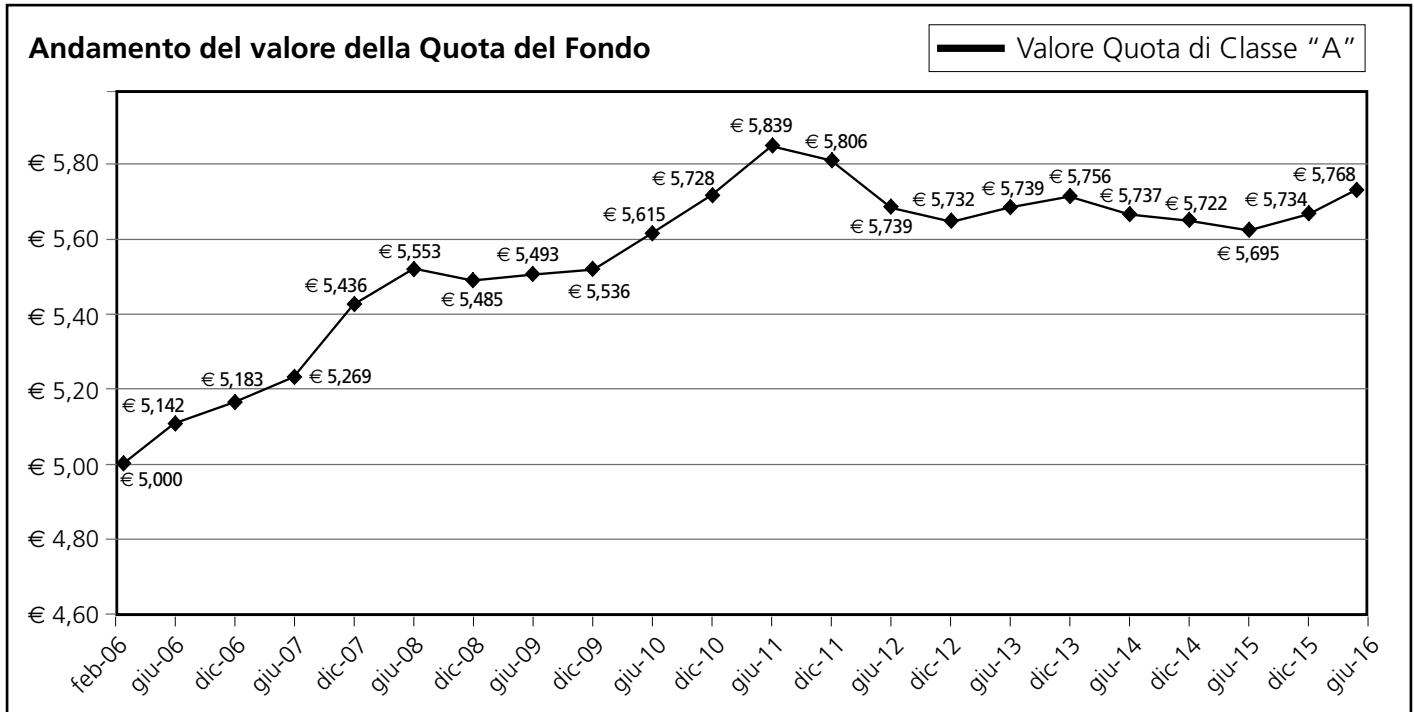
3.1 Informazioni finanziarie selezionate relative al Fondo

Si riportano di seguito alcune informazioni finanziarie fondamentali relative al Fondo oggetto del presente Prospetto.

Data di avvio del Fondo	14 febbraio 2006		
Durata del Fondo	31 dicembre 2021		
Periodi di collocamento	Il Fondo è stato collocato in sede di prima emissione dal 23 settembre 2005 al 23 gennaio 2006, sono inoltre previste riaperture semestrali delle sottoscrizioni al 1° aprile e al 1° ottobre di ogni anno		
Patrimonio netto	Al 30 giugno 2014 euro 328.038.374	Al 30 giugno 2015 euro 317.383.170	Al 30 giugno 2016 euro 312.315.321
Valore nominale della quota	euro 5,00		
Valore della quota di Classe "A"	Al 30 giugno 2014 euro 5,737	Al 30 giugno 2015 euro 5,695	Al 30 giugno 2016 euro 5,768
Valore della quota di Classe "B"	Al 30 giugno 2014 euro 4,204	Al 30 giugno 2015 euro 4,049	Al 30 giugno 2016 euro 3,963
Totale proventi distribuiti alle quote di Classe "A"	€ 4.779.055,63		
Importo unitario proventi distribuiti alle quote di Classe "B"	€ 0,0716		
Prezzo minimo/massimo dell'ultimo mese di negoziazione in Borsa (agosto 2016)	Quota di Classe "A" € 3,000/€3,590 Quota di Classe "B" € 2,138/€ 2,686		
Prezzo medio dell'ultimo mese di negoziazione in Borsa (agosto 2016)	Quota di Classe "A" € 3,2829 Quota di Classe "B" € 2,3856		
Prezzo OPA Blado (periodo di adesione dal 28/06/2016 al 10/08/2016)	Quota di Classe "A" € 3,41 Quota di Classe "B" € 2,58		
Prezzo OPA Duomo Holdings LCC (periodo di adesione dal 21/07/2016 al 10/08/2016)	Quota di Classe "A" € 3,70 Quota di Classe "B" € 2,80		

Di seguito si riporta invece la rappresentazione grafica dell'andamento del valore delle Quote di Classe "A" e "B" del Fondo a partire dalla data di inizio operatività

dello stesso che ha avuto luogo il 14 febbraio 2006 e sino al 30 giugno 2016, ultima rilevazione disponibile.



Di seguito si riporta il dato sul rendimento medio annuo composto del Fondo nel corso degli ultimi 2 e 5 anni solari.

Rendimento medio annuo composto		
	ultimi 2 anni	ultimi 5 anni
Mediolanum Real Estate	0,27%	-0,61%

I dati illustrati sono frutto di stime economiche effettuate da esperti valutatori indipendenti.

3.2 Costi sostenuti dal Fondo

Al fine di fornire un'indicazione delle spese sostenute dal Fondo nell'ultimo anno solare, di seguito si riporta il rapporto percentuale tra il totale degli oneri posti a carico del Fondo e il patrimonio complessivo netto dello stesso riferito a ciascun anno solare dell'ultimo triennio (2013 - 2014 - 2015).

Fondo	Commissioni di gestione			TER degli OICR sottostanti	Compenso Depositario	Spese revisione	Compenso spettante agli esperti indipendenti	Oneri di gestione degli immobili	Spese di pubblicazione	Altri Oneri gravanti sul Fondo	Totale
	fissa	straordinaria finale	Totale								
Mediolanum Real Estate											
2015	1,51%	0,00%	1,51%	0,00%	0,03%	0,01%	0,02%	0,47%	0,01%	0,05%	2,10%
2014	1,51%	0,00%	1,51%	0,18%	0,03%	0,01%	0,01%	0,47%	0,01%	0,16%	2,38%
2013	1,51%	0,00%	1,51%	0,26%	0,03%	0,01%	0,01%	0,39%	0,01%	0,11%	2,33%

- La quantificazione degli oneri fornita non tiene conto di quelli gravanti direttamente sul Sottoscrittore, ovvero la commissione di sottoscrizione e di rimborso.
- Ulteriori informazioni sui costi sostenuti dai Fondi nell'ultimo anno sono reperibili nella Nota Integrativa del Rendiconto.

FATTORI DI RISCHIO

4. FATTORI DI RISCHIO

(Regolamento 809/2004, Allegato I, Paragrafo 4)

Nell'ambito dei fattori di rischio connessi alla partecipazione al Fondo viene anzitutto in considerazione, in quanto fondo comune di investimento immobiliare, il possibile decremento del valore della Quota in relazione all'andamento del valore e della redditività dei beni di Investimento Tipico e degli altri beni in cui è investito il patrimonio del Fondo. Pertanto l'investimento in Quote del Fondo non offre alcuna garanzia di rendimento né di restituzione del capitale investito all'atto della sottoscrizione delle Quote.

4.1 Rischi connessi ai tipi di attività in cui investe il Fondo

4.1.1 Rischi di mercato:

- andamento del mercato immobiliare: l'andamento del valore degli immobili è dipendente dall'evoluzione dell'economia nazionale ed internazionale. L'andamento del mercato può quindi provocare oscillazioni nel valore e nella redditività degli immobili non solo in dipendenza della relativa tipologia e localizzazione geografica, ma anche in connessione con eventuali modifiche della normativa civile, amministrativa e fiscale regolatrice del settore. Essendo poi il mercato immobiliare, almeno di norma, un mercato non regolamentato, lo stesso è caratterizzato da scarsa trasparenza informativa, con conseguenti difficoltà nella valutazione dell'andamento del mercato stesso in chiave prospettica;
- andamento del mercato delle locazioni: la redditività degli immobili è soggetta a variazioni dipendenti dall'evoluzione dell'economia nazionale e internazionale, in particolare, e a titolo esemplificativo, per quanto concerne l'andamento della produzione e della disponibilità di reddito, dei tassi d'interesse e degli indici dei prezzi. È pertanto possibile che nel corso della durata del Fondo la redditività del portafoglio immobiliare possa subire variazioni, in particolare in occasione dei rinnovi dei contratti di locazione alle loro scadenze naturali oppure per la necessità di reperire nuovi locatari in caso di mancato rinnovo, risoluzione o recesso oppure di reperire acquirenti. In tali ultime circostanze possono anche verificarsi situazioni di mancata locazione, durante il tempo necessario a reperire nuovi locatori o acquirenti, che incidono sulla redditività del Fondo.

4.1.2 Rischio di credito relativo all'inadempimento contrattuale dei conduttori degli immobili:

- eventuali inadempimenti contrattuali da parte dei conduttori degli immobili possono incidere sulla redditività degli immobili stessi, sebbene la SGR ponga una notevole attenzione al grado di affidabilità dei conduttori stessi. Alla data del presente Prospetto, gli immobili di proprietà del Fondo sono interamente locati a conduttori di primaria importanza nel settore direzionale, commerciale e di servizi. I contratti di locazione prevedono una durata minima, tuttavia è riconosciuto ai conduttori il diritto di recesso dal contratto di locazione. Nell'ipotesi in cui gli immobili fossero locati prevalentemente ad uno stesso conduttore, il recesso anticipato dal contratto di locazione potrebbe avere effetti negativi sulla componente di rendimento del Fondo.

4.1.3 Rischi incidenti sulla redditività del Fondo:

- prolungato investimento, anche parziale, delle attività del Fondo in strumenti monetari, in attesa di reperire investimenti immobiliari conformi agli obiettivi del Fondo. La remunerazione degli investimenti monetari è di norma significativamente inferiore rispetto alla redditività complessiva degli investimenti immobiliari e, pertanto, l'investimento di consistenti disponibilità del Fondo in strumenti monetari produce una redditività inferiore rispetto agli obiettivi del Fondo;
- protrarsi del periodo di messa a reddito o di valorizzazione dei beni immobili non locati o parzialmente locati: la necessità di eseguire opere di manutenzione o di adeguamento, o la difficoltà di reperire locatari o di stipulare contratti di locazione a condizioni conformi agli obiettivi del Fondo ovvero di realizzare operazioni di vendita, possono provocare un'assenza di reddito sugli immobili interessati, o su parte di essi, per periodi anche prolungati;
- rischi connessi a difformità edilizie nonché a procedimenti giudiziari o arbitrali, eventualmente pendenti: qualora gli immobili dovessero presentare difformità edilizie per le quali sono state presentate domande

per la sanatoria degli abusi, e qualora risultassero pendenti procedimenti giudiziari o arbitrali, i relativi costi graverebbero sul Fondo;

- stato e destinazione degli immobili: in dipendenza dello stato degli immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo possono rendersi necessari interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, regolarizzazione, cambiamento di destinazione anche non previsti o non prevedibili, le cui spese sono suscettibili di incidere sul valore del patrimonio del Fondo.

4.1.4 Rischio di valutazione:

la determinazione del valore corrente degli immobili è fondata su criteri non univoci. La SGR si avvale di Esperti indipendenti per ottenere una consulenza professionale adeguata in occasione delle operazioni di vendita aventi ad oggetto beni immobili, che rimangono tuttavia soggette a procedure negoziali riguardanti in particolare la formazione del prezzo. Tali procedure possono comunque comportare differenze, per quanto di entità tale da non pregiudicare l'interesse del Fondo all'operazione di vendita, tra il prezzo negoziato ed il valore indicato dai consulenti, così come possono comportare differimenti temporali nell'effettiva esecuzione delle operazioni, che può perfezionarsi in un periodo caratterizzato da condizioni di mercato diverse da quelle esistenti al momento della valutazione del bene o dalla stipula dei primi impegni contrattuali.

4.1.5 Rischio di liquidabilità dei beni immobili del Fondo:

lo smobilizzo dei beni immobili presenta rischi intrinsecamente legati alla natura dei beni in questione e richiede, perciò, tempi medio lunghi. Lo smobilizzo di immobili caratterizzati da una particolare destinazione d'uso può, poi, incontrare difficoltà in relazione al reperimento di una controparte acquirente. Dette difficoltà possono riflettersi sul valore di smobilizzo dell'immobile e, di conseguenza, sul valore delle Quote, nonché comportare ritardi nei tempi di liquidazione del Fondo e di rimborso delle Quote ai partecipanti oltre i termini di durata del Fondo stesso o della sua proroga o, eventualmente, anche oltre lo spirare del periodo di grazia.

4.1.6 Rischio connesso all'eventuale utilizzo della leva finanziaria:

l'uso, nei limiti consentiti dalla normativa vigente, della leva finanziaria può incidere sulla redditività del patrimonio. Posto, infatti, che gli oneri finanziari per i debiti assunti dal Fondo e le spese connesse, quali, ad esempio, le spese di istruttoria sono a carico del Fondo stesso, qualora l'ammontare di detti oneri e spese siano inferiori alla redditività netta degli investimenti compiuti in connessione con l'indebitamento, si registrerà un incremento del rendimento complessivo del Fondo, là dove, al contrario, l'ammontare di detti oneri e spese sia superiore alla redditività netta degli investimenti, si registrerà un decremento del rendimento complessivo dello stesso.

Per una descrizione dei rischi più strettamente connessi alla sottoscrizione delle quote del Fondo, si rinvia al paragrafo 2. della Nota Informativa.

5. INFORMAZIONI RELATIVE ALLA SGR

(Regolamento 809/2004, Allegato I, Paragrafo 5.1)

5.1 Storia ed evoluzione della SGR

Si riportano di seguito le informazioni fondamentali relative alla SGR che ha istituito il Fondo e che ne gestisce il patrimonio.

5.1.1 Denominazione legale e commerciale della SGR

Il Fondo è istituito e gestito da Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A..

5.1.2 Luogo e numero di registrazione della SGR

La Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A., è iscritta al n. 6 della sezione "Gestori di OICVM" nonché al n. 4 della sezione "Gestori di FIA" dell'Albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia, ai sensi dell'Art. 35, comma 1, del decreto legislativo 24/02/1998, n. 58 (di seguito "TUF").

La SGR è sita in Basiglio - Milano 3 (MI), ed ha sede sociale e amministrativa in Palazzo Meucci - Via Francesco Sforza.

5.1.3 Data di costituzione e durata della SGR

La Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. è stata costituita in Milano il 28/07/1982 con atto di repertorio n. 3314/256 del notaio Dott.ssa Silvia Zardi con la denominazione CIPIFIN S.r.l..

Con delibera del 19/06/1996 l'assemblea ha deliberato la fusione per incorporazione nella Società della Gestioni Internazionali S.p.A. e la modifica della denominazione sociale in quella attuale.

La durata della SGR è stabilita sino al 31 dicembre 2050, salvo proroga.

5.1.4 Forma giuridica e domicilio della SGR

La SGR è costituita in forma di società per azioni ed è appartenente al Gruppo Bancario Mediolanum, è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di Banca Mediolanum S.p.A. ai sensi dell'Art. 61, comma 4, del Testo Unico Bancario e dell'Art. 2497 C.C.. Alla data del presente Documento di Registrazione, il capitale sociale sottoscritto è di € 5.164.600,00, interamente sottoscritto e versato, suddiviso in n. 5.164.600 azioni, tutte senza indicazione del valore nominale. In base alle risultanze del libro soci (delle comunicazioni ricevute e/o di altre informazioni a disposizione della società) il capitale sociale della SGR è interamente posseduto da Banca Mediolanum S.p.A..

I principali azionisti di Banca Mediolanum S.p.A. sono Ennio Doris (29,62804% di cui 3,18994% direttamente e 26,4381% tramite Fin. Prog. Italia S.p.A. di Ennio Doris & C), Lina Tombolato (6,72865% di cui 3,29074% direttamente e 3,43791% tramite T Invest S.r.l.) e

Fininvest Finanziaria d'Investimento S.p.A. (30,1184%). Tra la società Fin. Prog. Italia S.p.A. di Ennio Doris & C. e Fininvest Finanziaria d'Investimento S.p.A. è stato stipulato in data 14 settembre 2013 un patto di sindacato triennale (il "Patto") di blocco e di voto avente ad oggetto il 51% delle azioni di Mediolanum S.p.A. (oggi Banca Mediolanum S.p.A. a seguito della fusione per incorporazione di Mediolanum S.p.A. in Banca Mediolanum S.p.A. con effetto dal 30 dicembre 2015), sindacate dalle Parti in misura paritetica. In data 24 maggio 2016 le Parti hanno sottoscritto un adeguamento del Patto con il quale hanno inteso recepire le modifiche al Patto medesimo - conseguenti alla intervenuta fusione tra Banca Mediolanum S.p.A. e Mediolanum S.p.A. - e aggiornato il numero complessivo delle azioni dedicate al patto.

Il recapito, anche telefonico, della SGR cui possono essere inoltrati esposti, richieste di chiarimenti, di informazioni o di invio della documentazione a disposizione è il seguente:

Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A, Palazzo Meucci - Via Francesco Sforza, 20080 Basiglio - Milano 3 (MI). Numero Verde 800.107.107.

L'indirizzo di posta elettronica cui è possibile rivolgersi e il sito Internet a disposizione dell'investitore per eventuali consultazioni sono: e-mail: info@mediolanum.it; internet: www.mediolanumgestionefondi.it. Sul medesimo sito sono inoltre disponibili il presente Prospetto, il Regolamento e i documenti contabili relativi al Fondo.

5.1.5 Fatti importanti nell'evoluzione dell'attività della SGR

Alla data di pubblicazione del presente Documento di Registrazione, non risultano fatti importanti nell'evoluzione dell'attività della SGR.

6. STRUTTURA ORGANIZZATIVA

(Regolamento 809/2004, Allegato I, Paragrafo 7)

La SGR è controllata da Banca Mediolanum S.p.A., capogruppo del Gruppo Bancario Mediolanum ed iscritta all'albo dei Gruppi Bancari a decorrere dal 30 dicembre 2015 a seguito della fusione per incorporazione di Mediolanum S.p.A. in Banca Mediolanum S.p.A., è inoltre sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di Banca Mediolanum S.p.A. Sempre con decorrenza 30 dicembre 2015, per effetto della fusione, le azioni ordinarie di Banca Mediolanum S.p.A. sono quotate sul Mercato Telematico Azionario (MTA) gestito da Borsa Italiana S.p.A..

La struttura del Gruppo Bancario Mediolanum è caratterizzata da:

- una capogruppo che svolge le funzioni di indirizzo, governo e controllo unitario sulle società controllate,

ai sensi dell'Art. 61, comma 4, del Testo Unico Bancario;

- una struttura distributiva operante in Italia composta complessivamente da circa 4.400 Family Banker di Banca Mediolanum S.p.A.;
- aziende bancarie estere, che replicano il modello di business di Banca Mediolanum (Banco Mediolanum S.A. in Spagna e Bankhaus August Lenz Co. AG in Germania);
- società prodotte [oltre alla SGR Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. in Italia, Mediolanum International Funds Ltd. e Mediolanum Asset Management Ltd. in Irlanda (società di diritto irlandese), Gamax Management AG in Lussemburgo (società di diritto lussemburghese), Mediolanum Gestioni S.G.I.I.C. S.A., Fibanc S.A e Mediolanum Pensiones S.A. in Spagna] specializzate nella progettazione e gestione di servizi relativi all'Asset Management nonché nella gestione del risparmio del Gruppo Bancario Mediolanum;
- una società fiduciaria, Mediolanum Fiduciaria, operante in Italia, che ha per oggetto l'esclusivo esercizio della amministrazione, mediante intestazione, di beni mobili per conto terzi e di tutte le funzioni che costituiscono attività propria di società fiduciaria.

6.2 Principali società controllate dalla SGR

Alla data di redazione del presente Documento di Registrazione, la SGR non detiene alcuna partecipazione di controllo in altre società, né in Italia né all'estero.

7. ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DIREZIONE, VIGILANZA E ALTI DIRIGENTI DELLA SGR

(Regolamento 809/2004, Allegato I, Paragrafo 14)

7.1.1 Organo amministrativo

Lo Statuto della SGR prevede che il Consiglio di Amministrazione sia composto di un numero di soggetti compreso tra 3 e 9 che durano in carica fino a 3 anni e sono rieleggibili.

In data 17 marzo 2016 l'Assemblea ordinaria degli Azionisti della Società ha provveduto alla nomina del Consiglio di Amministrazione della SGR per gli esercizi 2016, 2017 e 2018. A seguito delle dimissioni rassegnate in data 26 maggio 2016 dal Sig. Vittorio Gaudio dalla carica di Amministratore Delegato della Società, il Consiglio di Amministrazione della SGR in pari data ha nominato Consigliere non esecutivo per cooptazione ai sensi dell'Art. 2386 C.C. il Sig. Antonio Maria Penna che rimarrà in carica fino alla prima Assemblea degli azionisti della Società. In pari data il Consiglio di Amministrazione della Società ha, inoltre (i) nominato Direttore Generale il Sig. Lucio De Gasperis e (ii) deliberato una modifica della

composizione del Comitato Investimenti Immobiliari del Fondo (di cui al Paragrafo 9.1.2 del Prospetto), il tutto con effetto dal 1° giugno 2016.

Alla data del presente Documento di Registrazione il Consiglio in carica fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2018, è così composto:

- **Walter Ottolenghi**, nato a Milano il 12/09/1948 - Presidente;
- **Ettore Parlato Spadafora**, nato a Portogruaro (VE) il 24/06/1953 - Amministratore;
- **Cinzia Alfonsi**, nata a Cittadella (PD) il 7/05/1970 - Amministratore.
- **Antonio Maria Penna**, nato a Sesto San Giovanni (MI) il 06/02/1958 - Amministratore.

Sono inoltre Amministratori Indipendenti, in ossequio al Protocollo di Autonomia adottato dalla Società secondo lo schema di Assogestioni, i seguenti amministratori:

- **Angelo Ferrari**, nato a Milano il 14/02/1938;
- **Maurizio Serafini**, nato a Milano il 18/09/1947;
- **Mario Masini**, nato a Nibionno (LC) il 12/03/1945;
- **Valentina Montanari**, nata a Milano il 20/03/1967;
- **Michele Pozzi**, nato a Cantello (VA) il 16/09/1940.

7.1.2 Generalità dell'organo direttivo

Alla data del presente Documento di Registrazione, le funzioni direttive sono svolte dal Direttore Generale, Lucio De Gasperis.

7.1.3 Generalità, funzioni e scadenza dalla carica dei componenti gli organi di controllo

Alla data del presente Documento di Registrazione, il Collegio Sindacale in carica fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2018, è così composto:

- **Gianluca Orrù**, nato a Nuoro il 31/01/1971 - Presidente;
- **Francesca Meneghel**, nata a Treviso il 2/12/1961 - Sindaco Effettivo;
- **Marco Giuliani**, nato a Napoli il 18/06/1959 - Sindaco Effettivo;
- **Roberto Luigi Rampoldi**, nato a Milano il 15/01/1969 - Sindaco Supplente;
- **Alessandro Leonetti**, nato a Milano il 28/03/1966 - Sindaco Supplente.

7.1.4 Dati afferenti alla qualificazione e l'esperienza professionale dei componenti gli organi amministrativi, dell'organo direttivo e dell'organo di controllo

La qualificazione e le principali esperienze professionali dei componenti il Consiglio di Amministrazione e dell'Organo Direttivo sono di seguito descritte:

- **Walter Ottolenghi**, laurea in giurisprudenza. Già Amministratore di Centrale Fondi S.p.A., di Banca

- Mediolanum S.p.A., di Mediolanum International Funds Ltd, Presidente di Fondamenta SGR p.A. e Amministratore Delegato di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. e di Nordest SICAV. È Consigliere Direttivo e Membro del Comitato Esecutivo di Assogestioni (Associazione del Risparmio Gestito) e Consigliere Direttivo di Febaf (Federazione Banche Assicurazioni Finanza).
- **Ettore Parlato Spadafora**, laurea in giurisprudenza, Avvocato. Già Consigliere di Amministrazione della Camera di Commercio di Milano e della Camera Arbitrale Nazionale e Internazionale di Milano, attualmente, nell'ambito del Gruppo Mediolanum, ricopre la carica di Consigliere di Amministrazione di PI Servizi S.p.A..
 - **Cinzia Alfonsi**, laurea in Economia Aziendale. MBA in International finance presso la Richmond University (Londra). Già Head of Business Unit Finance di Merrill Lynch Capital Markets Bank. Non ricopre in altre Società cariche significative in relazione all'attività della Società di Gestione del Risparmio.
 - **Antonio Maria Penna**, laurea in Scienze Economiche e Bancarie. Già Direttore Generale Prodotti Finanziari del Gruppo Mediolanum, Amministratore Delegato di Banca Mediolanum S.p.A., Presidente del Consiglio di Amministrazione di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A., Amministratore Delegato di Duemme SGR, Amministratore Delegato di Duemme Luxembourg SA, Vice Presidente di Mediobanca Sicav. Non ricopre attualmente in altre società cariche significative in relazione all'attività della Società di Gestione del Risparmio.
 - **Valentina Montanari**, laurea in economia e commercio, Commercialista e Revisore Legale dei conti. Attualmente ricopre il ruolo di Chief Financial Officer di Il sole 24 Ore S.p.A.. Non ricopre in altre Società cariche significative in relazione all'attività della Società di Gestione del Risparmio.
 - **Angelo Ferrari**, laurea in economia e commercio. Non ricopre in altre società cariche significative in relazione all'attività della Società di Gestione del Risparmio.
 - **Maurizio Serafini**, laurea in Scienze economiche. Dottore commercialista e Revisore legale dei conti. Non ricopre in altre Società cariche significative in relazione all'attività della Società di Gestione del Risparmio.
 - **Mario Masini**, laurea in economia e commercio. Professore Ordinario di Economia degli Intermediari Finanziari presso l'Università degli Studi di Bergamo - Facoltà di Economia. Distinguished Faculty Member, SDA Bocconi. Non ricopre in altre società cariche significative in relazione all'attività della Società di gestione del risparmio.
 - **Michele Pozzi**, Revisore Ufficiale dei Conti. Attualmente non ricopre in altre società cariche significative in relazione all'attività della Società di Gestione del Risparmio.
 - **Gianluca Orrù**, laurea in Economia e Commercio conseguita nell'Università di Cagliari. Dottore commercialista e Revisore legale dei conti. Attualmente nell'ambito del Gruppo Mediolanum ricopre le cariche di Presidente del Collegio Sindacale di Mediolanum Comunicazione S.p.A., Presidente del Collegio Sindacale di PI Servizi S.P.A. e di Sindaco Supplente di Banca Mediolanum S.p.A..
 - **Francesca Meneghel**, laurea in economia e commercio, Dottore Commercialista e Revisore Contabile. Attualmente, nell'ambito del Gruppo Mediolanum, ricopre le cariche di Sindaco Effettivo di Mediolanum Fiduciaria S.p.A. e di Mediolanum Comunicazione S.p.A. nonché di Sindaco Supplente di Banca Mediolanum S.p.A..
 - **Marco Giuliani**, laurea in Economia presso l'Università L. Bocconi, iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti. Già Membro della Camera di Commercio Stati Uniti/Italia, Co-managing Partner di Deloitte. Attualmente ricopre le cariche di Sindaco Effettivo di Banca Esperia S.p.A., Banca Mediolanum S.p.A., Mediolanum Fiduciaria S.p.A., Marsh S.p.A. e Rothschild Italia S.p.A..
 - **Alessandro Leonetti**, laurea in economia e commercio, Dottore Commercialista e Revisore Contabile. Attualmente, nell'ambito del Gruppo Mediolanum ricopre la carica di Liquidatore di Partner Time S.p.A..
 - **Roberto Luigi Rampoldi**, laurea in economia e commercio, Dottore Commercialista e Revisore Contabile. Nell'ambito del Gruppo Banca Esperia, ricopre la carica di Presidente del Collegio Sindacale di DUEMME SGR nonché di Sindaco Supplente di Banca Esperia S.p.A..
- Salvo quanto di seguito precisato, per quanto a conoscenza della Società, nessuno dei componenti degli organi amministrativi, dell'organo direttivo e dell'organo di controllo ha, negli ultimi cinque anni, riportato condanne in relazione a reati di frode, né è stato associato nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi a procedure di fallimento, amministrazione controllata o liquidazione, né, infine, è stato oggetto di incriminazioni ufficiali e/o destinatario di sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) o di interdizioni da parte di un tribunale dalla carica di membro degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza della SGR o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi società.
- Marco Giuliani, Sindaco effettivo, è stato oggetto di una sanzione amministrativa di euro 11.500,00 per

omesse comunicazioni all'Organo di Vigilanza ex Art. 52 del TUB, comminata con provvedimento di Banca d'Italia del 7 agosto 2014 quando ricopriva la carica di membro del Collegio Sindacale di Banca Esperia S.p.A.. Mario Masini, Amministratore, è stato oggetto di una sanzione amministrativa di euro 6.000,00 per carenze nell'organizzazione e nei controlli interni da parte dei componenti il Consiglio di Amministrazione, comminata con provvedimento di Banca d'Italia del 12/06/2012 quando ricopriva la carica di Amministratore di Banca 24-7 S.p.A..

Gianluca Orrù, Sindaco Effettivo, è stato oggetto di una sanzione amministrativa di euro 5.030,70 per ritardata segnalazione all'Agenzia delle Entrate di una operazione infragruppo intercorsa tra Mediolanum Vita S.p.A. e Banca Mediolanum S.p.A., emessa dall'IVASS con ordinanza di pagamento del 18/12/2013, quando ricopriva la carica di membro del Collegio Sindacale di Mediolanum Vita S.p.A..

7.2 Conflitti di interesse degli organi di amministrazione, di direzione, di vigilanza e degli alti dirigenti

La SGR appartiene al Gruppo Bancario Mediolanum. Alla capogruppo Banca Mediolanum S.p.A. sono state delegate le funzioni aziendali come descritte nel successivo paragrafo 13.1. Banca Mediolanum S.p.A. è inoltre il soggetto collocatore del Fondo.

Il Fondo può effettuare operazioni nelle quali siano controparte i soci della SGR e i soggetti appartenenti al loro gruppo ovvero le società facenti parte del gruppo della SGR, considerandoli soggetti in conflitto di interessi ai sensi della normativa vigente.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR individua con apposita deliberazione gli ulteriori soggetti che, a vario titolo, possono ritenersi portatori di interessi potenzialmente confliggenti con quelli del Fondo e li sottopone alle stesse cautele riservate ai soggetti in conflitto di interessi di cui al comma precedente.

Le suddette operazioni sono effettuate nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente.

La SGR si impegna a sottoporre le operazioni in conflitto di interessi al procedimento previsto dalla vigente normativa e, in particolare, ad acquisire le opportune valutazioni economiche e relazioni di stima ad opera degli esperti indipendenti, nonché il parere, previo alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione della SGR, da parte del collegio sindacale della SGR stessa.

Il Fondo non riconosce alcuna provvigione per intermediazione ad amministratori, sindaci o dipendenti della SGR per acquisti, appalti o contratti di prestazione d'opera.

La Società, in base a quanto disposto dall'Art. 25

del Regolamento della Banca d'Italia e della Consob e ai sensi dell'Art. 6, comma 2-bis, del Testo Unico della Finanza, ha adottato una specifica *policy* per la gestione dei conflitti di interesse denominata "Politica di Gestione dei Conflitti di Interesse di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.".

A seguito dell'entrata in vigore della Direttiva Europea sui Servizi di Investimento (cd. Direttiva MiFID) e per effetto dell'adesione della SGR al "Protocollo di Autonomia per la gestione dei conflitti di interessi", documento emesso dall'associazione di categoria Assogestioni nel febbraio 2014 il Consiglio di Amministrazione della SGR, in data 15 giugno 2016, ha deliberato l'approvazione della versione aggiornata del documento "Politica di Gestione dei Conflitti di Interesse di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A." nell'ambito del quale viene riconfermata l'esclusiva competenza del Consiglio di Amministrazione in merito alle deliberazioni inerenti la vendita, l'acquisto o il conferimento ai patrimoni gestiti di ogni bene o diritto da parte di società del gruppo, loro soci o esponenti purché alternativamente:

- a) superiori per valore ad € 10.000,00 per ogni singola operazione. La disposizione si applica anche quando per la natura e le modalità delle operazioni poste in essere si può ritenere che più operazioni effettuate in momenti diversi e in un periodo di tempo circoscritto - e non superiore a 30 giorni - ancorché singolarmente inferiori al limite di importo indicato, costituiscano nondimeno parti di un'unica operazione;
- b) non effettuate in mercati regolamentati.

I consiglieri indipendenti possono presentare, ove e quando ritenuto opportuno, proposte all'esame del Consiglio di Amministrazione per la identificazione delle situazioni di conflitti di interessi e per la definizione delle idonee misure organizzative per la loro efficace gestione. I consiglieri indipendenti esprimono un parere sull'adeguatezza delle misure e delle procedure per la gestione dei conflitti d'interessi definite al Consiglio di Amministrazione nonché sulle materie loro assegnate dal Protocollo.

Nell'ipotesi in cui non vi sia alcun consigliere indipendente non correlato in carica, il parere di cui al paragrafo precedente viene rilasciato da parte dell'organo con funzione di controllo o di un esperto indipendente.

I consiglieri indipendenti possono proporre al Consiglio di Amministrazione di avvalersi, a spese della società ed entro un congruo limite di importo prefissato all'inizio di ogni esercizio dal Consiglio di Amministrazione, di consulenti esterni privi di ogni significativa relazione con la società e/o le società controllanti e/o le società ad essa collegate ovvero con i consiglieri indipendenti stessi per lo studio e la valutazione obiettiva di particolari

questioni, per le quali i consiglieri indipendenti siano privi di specifica competenza professionale.

Ogni operazione di acquisto o di vendita immobiliare, nonché ogni intervento di natura straordinaria sugli immobili viene sottoposto al Comitato Investimenti Immobiliari costituito con delibera del 19 ottobre 2005, il quale, in base al "Processo di investimento nella gestione dei fondi immobiliari chiusi", approvato con delibera del 16 febbraio 2006 e successivi aggiornamenti, ultimo dei quali del 15 giugno 2016, valuta la sussistenza di eventuali situazioni di conflitto di interesse, tenendo conto di tale valutazione nella formulazione del proprio parere al Consiglio di Amministrazione. Il Comitato, in occasione del proprio insediamento, può valutare anche l'istituzione di un valore minimo degli investimenti di natura anche ordinaria per i quali ritiene opportuno esprimere il proprio parere. Sempre secondo quanto stabilito dal citato "Processo di investimento nella gestione dei fondi immobiliari chiusi" l'insorgenza di eventuali situazioni di conflitto di interesse nelle attività di gestione del Fondo, viene rilevata dall'ufficio Gestione Immobiliare, che provvede a darne tempestiva informativa al Compliance Officer della SGR nonché a farne pervenire comunicazione al Consiglio di Amministrazione.

Ulteriori informazioni in ordine alle operazioni con Soggetti in conflitto di interesse effettuabili dal Fondo sono contenute nell'Art. 12 del Regolamento.

8. REMUNERAZIONI E BENEFICI

(Regolamento 809/2004, Allegato I, Paragrafo 15)

8.1. Remunerazioni e benefici dei membri degli organi di amministrazione, direzione e vigilanza della SGR

Non applicabile.

9. PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SGR

(Regolamento 809/2004, Allegato I, Paragrafo 16)

9.1. Data di scadenza del Consiglio di Amministrazione, del Comitato Esecutivo e del Collegio Sindacale

9.1.1 Consiglio di Amministrazione

L'attuale Consiglio di Amministrazione è in carica fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2018.

Si indica di seguito il periodo di permanenza nella carica dei membri del Consiglio di Amministrazione in carica al 31 dicembre 2015:

- **Walter Ottolenghi**, dal 22/04/2013;

- **Vittorio Gaudio**, dal 22/04/2013;
- **Ettore Parlato Spadafora**, dal 22/04/2013;
- **Cinzia Alfonsi**, dal 22/04/2013;
- **Angelo Ferrari**, dal 22/04/2013;
- **Mario Masini**, dal 22/04/2013;
- **Valentina Montanari**, dal 22/04/2013;
- **Michele Pozzi**, dal 22/04/2013;
- **Maurizio Serafini**, dal 22/04/2013.

9.1.2 Comitato Consultivo Investimenti Immobiliari "Mediolanum Real Estate"

Alla data del presente Documento di Registrazione, il Consiglio di Amministrazione può avvalersi, pur nel quadro dell'attribuzione in via generale allo stesso Consiglio di Amministrazione delle responsabilità di gestione, di uno o più comitati tecnici, aventi funzioni consultive nelle effettive scelte di investimento di maggiore rilievo. Detti comitati tecnici sono composti da 3 o più membri eletti dal Consiglio di Amministrazione tra soggetti aventi una comprovata esperienza nei settori di Investimento Tipico del Fondo.

Il Consiglio di Amministrazione in data 19/10/2005 ha costituito un Comitato Consultivo Investimenti Immobiliari "Mediolanum Real Estate", con il compito di formulare pareri non vincolanti sull'opportunità e congruità delle operazioni di investimento e di disinvestimento immobiliare da proporre al Consiglio di Amministrazione.

Il Comitato, i cui membri sono stati nominati in data 22/4/2013 e in data 9/5/2014, rinnovati in data 17/03/2016 con durata fino alla scadenza del Consiglio di Amministrazione e successivamente modificati in data 26/05/2016, è presieduto dal Sig. Ettore Parlato Spadafora, membro del Comitato e Consigliere di Amministrazione della Società, nominato Presidente in data 6 giugno 2016. Si indica di seguito la composizione del Comitato con i membri in carica alla data del presente documento:

- **Ettore Parlato Spadafora**, nato a Portogruaro (VE) il 24/06/1953;
- **Renzo Rizzardi**, nato a Tombolo (PD) il 30/11/1940;
- **Angelo Lietti**, nato a Milano il 2/02/1961;
- **Lucio De Gasperis**, nato a Sora (FR) il 10/05/1967;
- **Luigi Decio**, nato a Venezia il 31/12/1958 (indipendente);
- **Marco Giorgino**, nato a Bari l'11/12/1969 (indipendente);
- **Valeria Aiudi**, nata a Verona il 21/09/1976 (membro non deliberante);
- **Roberto Brega**, nato a Bergamo il 2/04/1957 (membro non deliberante).

9.1.3 Collegio Sindacale

L'attuale Collegio Sindacale è in carica fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2018.

9.2 Informazioni sui contratti di lavoro stipulati dai membri degli organi di amministrazione, direzione e vigilanza

Non applicabile.

9.3 Comitato per la remunerazione

Non applicabile.

9.4 Osservanza delle norme in materia di governo societario

La SGR aderisce al Protocollo di Autonomia per la gestione dei conflitti di interesse, promosso da Assogestioni.

10. DIPENDENTI DELLA SGR

(Regolamento 809/2004, Allegato I, Paragrafo 17.2)

10.1 Partecipazioni azionarie e stock-option detenute dai membri degli organi di amministrazione, direzione e vigilanza

Alla data di redazione del presente Documento di Registrazione, Walter Ottolenghi (Presidente del Consiglio di Amministrazione) detiene n. 3.574 Quote di Classe "B" del Fondo.

Nessun altro membro degli organi di amministrazione, direzione e vigilanza della SGR detiene quote del Fondo.

11. PRINCIPALI AZIONISTI DELLA SGR

(Regolamento 809/2004, Allegato I, Paragrafo 18)

11.1 Persone che detengono una quota del capitale o dei diritti di voto della SGR soggetta a notifica ai sensi della normativa vigente

11.2 Diritti di voto degli azionisti

La SGR è interamente controllata da Banca Mediolanum S.p.A., che detiene il capitale che dà diritto al voto pari al 100%.

11.3 Controllo indiretto della SGR

La SGR è controllata da Banca Mediolanum S.p.A., capogruppo del Gruppo Bancario Mediolanum ed iscritta all'albo dei Gruppi Bancari a decorrere dal 30 dicembre 2015 a seguito della fusione per incorporazione di Mediolanum S.p.A. in Banca Mediolanum S.p.A., è inoltre sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di Banca Mediolanum S.p.A..

Sempre con decorrenza 30 dicembre 2015, per effetto della fusione, le azioni ordinarie di Banca Mediolanum S.p.A. sono quotate sul Mercato Telematico Azionario (MTA) gestito da Borsa Italiana S.p.A..

La SGR non è soggetta ad alcuna forma di controllo indiretto.

11.4 Possibili variazioni dell'assetto di controllo della SGR

Per quanto noto alla SGR alla data di redazione del presente Documento di Registrazione, non esistono accordi dalla cui attuazione possa scaturire una variazione dell'assetto di controllo della Società.

12. INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA E I PROFITTI E LE PERDITE DELLA SGR

(Regolamento 809/2004, Allegato I, Paragrafo 20)

12.1 Informazioni finanziarie relative agli esercizi passati

ATTIVITÀ (in migliaia di euro)	Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015
Cassa e disponibilità liquide	-	-	-
Attività finanziarie disponibili per la vendita	7.138	8.009	6.671
Crediti	47.934	47.387	88.801
Attività materiali e immateriali	7.188	6.944	6.692
Attività fiscali	19.821	17.739	7.543
Altre attività	472	481	335
Totale attivo di bilancio	82.553	80.560	110.042

PASSIVITÀ (in migliaia di euro)	Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015
Debiti	4.367	5.277	12.655
Passività fiscali	22.168	15.837	23.915
Altre passività	8.182	11.011	9.003
Fondi per rischi ed oneri e TFR del personale	382	317	333
Patrimonio netto	47.454	48.118	64.136
Totale del passivo e del patrimonio netto	82.553	80.560	110.042

CONTO ECONOMICO (in migliaia di euro)	Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015
Commissioni nette	65.032	58.383	82.221
Margine di intermediazione	65.412	58.704	82.477
Rettifiche/riprese di valore nette	-530	-498	-449
Spese amministrative	-11.986	-11.206	-11.338
Accantonamenti netti e altri oneri/proventi di gestione	185	395	439
Risultato della gestione operativa	53.081	47.395	71.129
Utile (perdita) dell'attività corrente al lordo delle imposte	53.081	47.395	71.129
Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	-22.052	-15.764	-23.545
Utile (perdita) dell'attività corrente al netto delle imposte	31.029	31.631	47.584

REDDITIVITÀ (migliaia di euro)		Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015
A	Utile (perdita) dell'esercizio	31.029	31.631	47.584
B	Altre componenti reddituali al netto delle imposte con o senza rigiro a conto economico			
	Piani a benefici definiti	42	26	-19
	Attività finanziarie disponibili per la vendita	16	-23	8
	Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte	58	3	-11
C	Redditività complessiva	31.087	31.634	47.573

VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO (migliaia di euro)		Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015
	Capitale	5.165	5.165	5.165
	Sovraprezzo emissioni			
	Riserve di utili	9.911	9.971	10.047
	Altre riserve	1.291	1.291	1.291
	Riserve da valutazione	58	60	49
	Strumenti di capitale			
	Azioni proprie			
	Utile (perdita) di esercizio	31.029	31.631	47.584
	Patrimonio netto	47.454	48.118	64.136

RENDICONTO FINANZIARIO (migliaia di euro)		Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015
A	Attività operativa			
	Gestione	53.527	47.706	71.433
	Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie	-42.615	-2.639	-36.658
	Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	7.623	-2.656	13.525
	Totale liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa (A)	18.535	42.411	48.300
B	Attività di investimento			
	Liquidità generata da vendite/dividendi/rimborsi			
	Liquidità assorbita da acquisti	-19	-7	0
	Totale liquidità netta generata/assorbita dall'attività di investimento (B)	-19	-7	0
C	Attività di provvista			
	Distribuzione dividendi e altre finalità	-34.981	-31.029	-31.607
	Altro			
	Totale liquidità netta generata dall'attività di provvista (C)	-34.981	-31.029	-31.607
D	Totale Liquidità netta generata/assorbita nell'esercizio (A+B+C)	-16.465	11.375	16.693

Il bilancio di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. è stato redatto secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS emanati dallo IASB (International Accounting Standards Board) e le relative interpretazioni dell'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) ed omologati dalla Commissione Europea,

come stabilito dal Regolamento UE n. 1606 del 19 luglio 2002.

12.1.1 Si fornisce di seguito, in forma tabellare, il dettaglio dei patrimoni gestiti dalla Società per gli anni 2014 e 2015.

1.2.1 Valore complessivo netto degli OICR (euro/migliaia)	Anno 2014	Anno 2015
1. Gestioni proprie		
Fondi comuni:		
Mediolanum Property*	93.579	-
Mediolanum Real Estate	322.957	314.989
Mediolanum Flessibile Globale	380.767	375.299
Mediolanum Risparmio Dinamico	176.512	183.442
Mediolanum Flessibile Strategico	559.850	1.088.164
Mediolanum Flessibile Obbligazionario Globale	2.917.426	2.943.244
Mediolanum Flessibile Italia	520.681	693.233
Mediolanum Flessibile Valore Attivo	1.310.070	1.164.269
Mediolanum Flessibile Sviluppo Italia	446.444	556.116
Totale Gestioni proprie	6.728.286	7.318.756
3. Gestioni ricevute in delega		
OICR:		
- OICR aperti	404.463	433.206
Challenge Italian Equity	307.700	361.734
Mediolanum Specialities SICAV-Sif Equity Income	96.763	71.472
Totale Gestioni ricevute in delega	404.463	433.206
1.2.2 Valore complessivo delle gestioni di portafogli (euro/migliaia)	Anno 2014	Anno 2015
	di cui investiti in fondi della SGR	di cui investiti in fondi della SGR
2. Gestioni ricevute in delega	154.799	173.963
1.2.3 Valore complessivo netto dei fondi pensione (euro/migliaia)	Anno 2014	Anno 2015
1. Gestioni proprie		
1.1 Fondi pensione aperti:		
Previgest Fund Mediolanum Linea Obbligazionaria	17.843	20.428
Previgest Fund Mediolanum Linea Bilanciata	40.748	45.666
Previgest Fund Mediolanum Linea Azionaria	81.188	90.017
Totale gestioni proprie	139.779	156.111
2. Gestioni ricevute in delega		
- Altre forme pensionistiche	0	0
Totale gestioni ricevute in delega	0	0
1.2.4 Impegni per sottoscrizioni da regolare (euro/migliaia)	Anno 2014	Anno 2015
Mediolanum Property*	47.124	-
Altri fondi	18.076	9.107
Totale impegni per sottoscrizioni da regolare	65.200	9.107

* In data 1° agosto 2015 la gestione del fondo è stata trasferita ad altra Società di gestione.

12.2 Informazioni finanziarie proforma

Non applicabile.

12.3 Bilanci

Non applicabile.

12.4 Revisione delle informazioni finanziarie annuali relative agli esercizi passati

12.4.1 Le informazioni finanziarie della SGR relative agli esercizi passati sono state sottoposte a revisione dalla Società di Revisione Deloitte & Touche S.p.A., con sede legale in Milano, Via Tortona 25. Non vi sono stati rispetto ai bilanci di esercizio della SGR relativi agli esercizi 2013, 2014 e 2015 rilievi o rifiuti di attestazione da parte della società di revisione.

12.4.2 All'interno del Prospetto non sono riportati dati non sottoposti a revisione.

12.5 Data delle ultime informazioni finanziarie sottoposte a revisione

Le ultime informazioni finanziarie della SGR sottoposte a revisione sono quelle contenute nel bilancio di esercizio relativo all'esercizio concluso in data 31 dicembre 2015.

12.6 Informazioni finanziarie infrannuali e altre informazioni finanziarie

Non applicabile.

12.7 Politica dei dividendi

Non applicabile.

12.8 Procedimenti giudiziari e arbitrati

Alla data di pubblicazione del presente Prospetto, per quanto di conoscenza della SGR, non risultano procedimenti amministrativi, giudiziari o arbitrati che possano avere rilevanti ripercussioni sulla situazione finanziaria del Fondo.

12.9 Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria o commerciale della SGR

Dal 31 dicembre 2015, data di chiusura dell'ultimo esercizio per il quale sono state pubblicate informazioni finanziarie sottoposte a revisione, non si sono verificati cambiamenti significativi della situazione finanziaria o commerciale della SGR e del Gruppo.

13. CONTRATTI IMPORTANTI DELLA SGR

(Regolamento 809/2004, Allegato I, Paragrafo 22)

13.1 Funzioni della SGR affidate in outsourcing

Alla data del presente Prospetto, la SGR ha concluso

convenzioni in outsourcing, conformi alla normativa di vigilanza in vigore con:

- Banca Mediolanum S.p.A., con sede legale e amministrativa in Basiglio - Milano 3 (MI), in Palazzo Meucci - Via Francesco Sforza, per lo svolgimento delle seguenti attività: Acquisti e Corporate Services; Affari Fiscali; Affari Legali; Affari Societari; Amministrazione e Bilancio; Antiriciclaggio; Banking Operations; Compliance; Contenzioso; Internal Audit; Investor Relations; Marketing; Organizational Environment; Organizzazione; Pianificazione e Controllo; Risorse umane e Sistemi informativi;
- State Street Bank International GmbH - Succursale Italia con sede legale in Milano, Via Ferrante Aporti n. 10, per lo svolgimento della seguente attività: Fund Administration del fondo.

14. INFORMAZIONI SUL FONDO

(Regolamento 809/2004, Allegato I, Paragrafo 5)

14.1 Storia ed evoluzione del Fondo

Si riportano di seguito le informazioni fondamentali di carattere anagrafico relative al Fondo.

14.2 Denominazione legale e commerciale del Fondo

Il fondo oggetto del presente Prospetto è denominato "Mediolanum Real Estate - FIA italiano immobiliare di tipo chiuso".

14.3 Luogo e numero di registrazione del Fondo

Il Fondo è stato istituito con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della SGR del 17 febbraio 2005. Il Regolamento di gestione del Fondo è stato approvato dalla Banca d'Italia con provvedimento n. 687835 del 13 luglio 2005, ai sensi dell'Art. 37, comma 4, del TUF.

14.4 Data di costituzione e durata del Fondo

Il Fondo è stato istituito con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della SGR del 17 febbraio 2005. La durata del Fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre 2021, prorogabile di 3 anni nell'interesse dei partecipanti e di ulteriori 3 anni (c.d. "periodo di grazia") per completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio. La SGR potrà altresì effettuare, a fronte di disinvestimenti e nell'interesse dei partecipanti al Fondo, rimborsi parziali pro-quota in conformità a quanto previsto nell'Art. 32 del Regolamento di gestione.

Il Fondo potrà essere liquidato anticipatamente qualora si debba procedere allo scioglimento della SGR e non si possa far proseguire la gestione del Fondo da parte di altra società di gestione del risparmio, nonché, per iniziativa della SGR e previa approvazione della Banca

d'Italia, al verificarsi di eventi tali da rendere impossibile o pregiudicare seriamente la possibilità per il Fondo di perseguire il suo scopo con rilevante pregiudizio per gli investitori.

14.5 Forma giuridica

Il Fondo è un fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso (FIA immobiliare chiuso) istituito ai sensi della disciplina nazionale applicabile e soggetto alla legislazione italiana.

14.6 Fatti importanti nell'evoluzione dell'attività del Fondo

In data 18 maggio 2016, Blado Investment S.C.A. ("Blado"), società in accomandita per azioni costituita ai sensi del diritto del Granducato del Lussemburgo, avente sede legale in rue Eugène Ruppert, n. 6, L-2453, Lussemburgo, ha annunciato ai sensi dell'Art. 102, comma 1 del TUF, e ai sensi dell'Art. 37, comma 1 del Regolamento Emittenti, la propria intenzione di promuovere un'offerta pubblica di acquisto totalitaria sulle Quote di Classe "A" e di Classe "B" del Fondo (l'"Offerta").

Il corrispettivo per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta era pari ad euro 3,41 per ciascuna Quota di Classe "A" e pari ad euro 2,58 per ciascuna Quota di Classe "B" (il "Corrispettivo").

Al 31 dicembre 2015, data dell'ultima relazione di gestione del Fondo, il valore unitario delle Quote di Classe "A" risultava pari ad euro 5,734 e di quelle di Classe "B", di godimento regolare, pari ad euro 4,008. Il corrispettivo proposto dall'Offerente, pari ad euro 3,41 per ciascuna Quota di Classe "A" del Fondo, risulta dunque inferiore di euro 2,324 rispetto al valore unitario della Quota al 31 dicembre 2015 pari ad euro 5,734 e presenta, in termini percentuali rispetto a quest'ultimo, uno sconto pari al 40,5%.

Il periodo di adesione ha avuto inizio il 28 giugno 2016 con termine previsto per il 20 luglio 2016, salvo proroghe.

In data 28 giugno 2016, Duomo Holdings, LCC, società costituita ai sensi del diritto dello Stato del Delaware, Stati Uniti d'America, e iscritta presso il *Secretary of State, Division of Corporations*, dello Stato del Delaware con il numero 6064406, avente sede legale in Suite 302, 4001 Kennett Pike, Wilmington, County of New Castle, Delaware 19807, Stati Uniti d'America, ha annunciato ai sensi dell'Art. 102, comma 1 del TUF, e ai sensi dell'Art. 37, comma 1 del Regolamento Emittenti, la propria intenzione di promuovere anch'essa un'offerta pubblica di acquisto totalitaria sulle Quote di Classe "A" e di Classe "B" del Fondo (l'"Offerta").

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 103, comma 4, lett. d) del TUF e 44 del Regolamento Emittenti, l'Offerta

si è configurata quale offerta concorrente rispetto all'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria promossa da Blado sulla totalità delle Quote, al netto delle Quote detenute da Blado stesso, resa nota al mercato in data 18 maggio 2016, mediante pubblicazione della comunicazione ai sensi dell'Art. 102, comma 1, del TUF e dell'Art. 37 del Regolamento Emittenti e del conseguente documento di offerta redatto ai sensi degli Artt. 102 e seguenti del TUF, pubblicato in data 20 giugno 2016 (l'"Offerta Blado"). Il corrispettivo per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta era pari ad euro 3,70 per le Quote di Classe "A" e pari ad euro 2,80 per le Quote di Classe "B" (il "Corrispettivo") e risultava superiore dell'8,5%, per quanto riguarda le Quote di Classe "A", e dell'8,5%, per quanto riguarda le Quote di Classe "B", rispetto al corrispettivo dell'Offerta Blado, pari ad euro 3,41 per le Quote di Classe "A" ed euro 2,58 per le Quote di Classe "B", con un incremento di euro 0,29 per Quota di Classe "A" e di euro 0,22 per Quota di Classe "B". Il Periodo di Adesione ha avuto inizio il 21 luglio 2016 con termine previsto per il 10 agosto 2016, salvo proroga.

In virtù dell'offerta concorrente promossa da Duomo Holding LCC, Blado in data 20 luglio 2016, termine del periodo di adesione della propria Offerta, ha comunicato ai sensi e per gli effetti dell'Art. 44, comma 5 del Regolamento Emittenti, la sua intenzione di allineare il proprio Periodo di Adesione all'Offerta a quello dell'Offerta Concorrente di Duomo Holding. La durata del Periodo di Adesione all'Offerta è stata pertanto automaticamente prorogata sino al 10 agosto 2016 (incluso), salvo ulteriori proroghe.

Entrambe le suddette Offerte erano espressamente subordinate, tra l'altro, alla condizione sospensiva del raggiungimento di un numero minimo di adesioni pari ad almeno n. 37.515.186 Quote, rappresentative del 50% più una del totale delle Quote emesse dal Fondo, computando anche le Quote eventualmente già detenute al termine del Periodo di Adesione dagli Offerenti stessi (la "Soglia Minima di Adesione"). Tale condizione era rinunciabile da parte degli Offerenti.

Alla data del 10 agosto 2016, giorno di chiusura dei periodi di adesione relativi ad entrambe le Offerte concorrenti, risultavano apportate all'Offerta un numero di quote del fondo, per ciascuna Offerta, inferiore rispetto al numero complessivo di quote oggetto delle stesse.

Sulla base di tali risultati definitivi non è risultata dunque soddisfatta la condizione sospensiva che prevedeva che le adesioni relative a ciascuna delle Offerte concorrenti dovessero avere ad oggetto un numero di Quote, tale da consentire a ciascuno degli Offerenti, di venire a detenere un numero di Quote pari al 50% più una delle Quote emesse dal Fondo, computando anche

le Quote eventualmente già detenute al termine del Periodo di Adesione dagli Offerenti stessi (“Condizione sulla Soglia”).

Alla luce di quanto sopra, gli Offerenti in data 16 agosto 2016 hanno comunicato di non avvalersi della facoltà di rinunciare alla suddetta condizione relativa alla soglia minima di adesione e che, pertanto, entrambe le Offerte sono state considerate prive di efficacia.

Le quote portate in adesione a ciascuna Offerta sono state restituite nella disponibilità dei rispettivi titolari, senza addebito di oneri o spese a loro carico.

15. OBIETTIVO E STRATEGIA DI INVESTIMENTO DEL FONDO

(Regolamento 809/2004, Allegato XV, Paragrafo 1)

15.1 Descrizione dell’obiettivo e della strategia di investimento del Fondo

15.1.1 Il patrimonio del Fondo sarà investito: a) per una quota non inferiore ai 2/3 del proprio valore complessivo, in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari (“Investimento Tipico”). Il Fondo può ridurre la quota di Investimento Tipico sino alla percentuale minima del 51% solo a condizione che una quota pari ad almeno il 20% del proprio valore complessivo sia investita in strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto beni immobili, diritti reali immobiliari e crediti garantiti da ipoteca immobiliare; b) per una quota residua e, comunque, non superiore ad 1/3 del proprio valore complessivo, in strumenti finanziari, quotati e non, in mercati regolamentati, depositi bancari di denaro, crediti e titoli rappresentativi di crediti, altri beni per i quali esiste un mercato e che abbiano un valore determinabile con certezza con una periodicità almeno semestrale (“Investimento Residuale”).

15.1.2 Investimento Tipico

Il Fondo investe, nel rispetto dei limiti normativi di concentrazione e frazionamento dei rischi, prevalentemente in beni immobili a carattere non residenziale con particolare riferimento a quelli con destinazione d’uso direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, assistenziale e sanitario.

È altresì possibile: a) investire le risorse del Fondo in terreni edificabili, ai sensi della normativa applicabile, al fine di provvedere alla loro edificazione; b) compiere operazioni di ristrutturazione, restauro e manutenzione ordinaria o straordinaria di specifici immobili o proprietà del Fondo finalizzate al miglioramento della redditività d’impiego, nonché compiere specifiche operazioni di valorizzazione dei beni, per tali intendendosi anche il

mutamento della destinazione d’uso e il frazionamento. Stante la proibizione per il Fondo di esercitare attività diretta di costruzione, le operazioni di cui al comma precedente sono affidate a società appaltatrici, anche eventualmente ad un General Contractor.

Il Fondo può investire sia in Italia che all’Estero, prevalentemente in Paesi dell’Area euro. Qualora gli investimenti siano denominati in valuta diversa dall’euro, la SGR, nell’interesse della stabilità patrimoniale del Fondo, potrà effettuare operazioni di copertura del rischio di cambio. La SGR potrà inoltre deliberare operazioni di copertura del rischio di tasso inerente ai finanziamenti ipotecari raccolti a tasso variabile.

Il Fondo può anche investire le proprie risorse in azioni o Quote di società immobiliari, quotate o non in mercati regolamentati, purché: a) l’oggetto sociale della società immobiliare consista nell’attività di acquisto, vendita, gestione, locazione, nonché nell’acquisizione e nell’alienazione di diritti reali immobiliari e sia, comunque, coerente e compatibile con la politica d’investimento e gestione del Fondo; b) gli immobili detenuti dalla società immobiliare abbiano caratteristiche e destinazioni d’uso coerenti e compatibili con quelle proprie della politica d’investimento e gestione del Fondo.

Qualora l’oggetto sociale della società immobiliare preveda l’attività di costruzione diretta, il Fondo non acquisisce, direttamente o attraverso società dallo stesso controllate, Quote o azioni della società stessa in misura superiore al 10% delle proprie attività. Dette partecipazioni potranno anche essere partecipazioni di controllo ai sensi dell’Art. 2359 del Codice Civile.

15.1.3 Investimento Residuale

L’oggetto dell’Investimento Residuale è rappresentato da strumenti finanziari, ivi comprese le parti di OICR, depositi bancari, crediti e diritti su crediti emessi da soggetti italiani o esteri, prevalentemente di Paesi dell’Unione Europea, nei limiti e secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Qualora gli investimenti siano denominati in valuta diversa dall’euro, la SGR, nell’interesse della stabilità patrimoniale del Fondo, può effettuare operazioni di copertura del rischio di cambio. In via generale e nei limiti e alle condizioni della normativa vigente, la SGR può inoltre avvalersi di tutte le tecniche economiche e disporre tutte le operazioni opportune con finalità di copertura dei rischi connessi all’oggetto dell’Investimento Residuale. Il Fondo detiene normalmente liquidità per le proprie esigenze di tesoreria. Sono equiparate alla liquidità, sotto questo aspetto, tutte le forme di investimento in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità, ivi comprese, a titolo esemplificativo, le operazioni di pronti contro termine.

15.1.4 Il Fondo prevede sia l'accumulazione (per le Quote di Classe "A") che la distribuzione ai partecipanti (per le Quote di Classe "B"), con frequenza semestrale, dei proventi risultanti dalla gestione dei beni che compongono il patrimonio del Fondo, fatta salva diversa e motivata determinazione del Consiglio di Amministrazione della SGR. La prima distribuzione dei Proventi è avvenuta non oltre l'approvazione del secondo rendiconto annuale di gestione del Fondo. Quanto ai criteri di determinazione ed alle modalità di distribuzione dei proventi, si rinvia alle previsioni contenute nell'Art. 13 del Regolamento di gestione.

15.2 Limiti ai prestiti e al ricorso alla leva finanziaria da parte del Fondo

Secondo quanto previsto dall'Art. 10 del Regolamento di Gestione, il Fondo ha facoltà di assumere prestiti con le modalità e nei limiti stabiliti dalla normativa vigente. Il Fondo, nel corso della sua intera durata, potrà assumere prestiti fino al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari ed al 20% del valore delle altre attività presenti nel proprio patrimonio.

In ogni caso, ai sensi dell'Art. 11, comma 3, lettera B) del D.M. n. 30/2015 il Fondo non può assumere prestiti per effettuare rimborsi anticipati delle quote.

Alla data di redazione del presente Documento di Registrazione il Fondo non fa ricorso alla leva finanziaria.

15.3 Status dell'organismo di investimento collettivo sotto il profilo della regolamentazione e nome dell'Autorità di vigilanza competente in relazione al Fondo

Il fondo costituisce un patrimonio autonomo, suddiviso in quote, di pertinenza di una pluralità di partecipanti, gestito in monte, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della società di gestione del risparmio e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori della società di gestione del risparmio o nell'interesse della stessa, né quelle dei creditori del depositario o del sub-depositario o nell'interesse degli stessi. Le azioni dei creditori dei singoli investitori sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi. La società di gestione del risparmio non può in alcun caso utilizzare, nel proprio esclusivo interesse o nell'interesse di terzi, i beni di pertinenza dei fondi gestiti.

In quanto fondo di tipo chiuso, nell'ambito di un fondo immobiliare, il diritto al rimborso delle quote viene riconosciuto ai partecipanti solo a scadenze predeterminate, e, in particolare, allo scadere del termine di durata del fondo ovvero anticipatamente, alle scadenze predeterminate nel regolamento di

gestione del fondo. Resta ferma, inoltre, la facoltà della società di gestione del risparmio di deliberare rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti.

Il Fondo è caratterizzato da una maggiore flessibilità nella raccolta e nei rimborsi rispetto ai tradizionali fondi chiusi; infatti, viene riconosciuto ai partecipanti il diritto al rimborso delle quote - che avverrà al NAV - prima della scadenza del Fondo, con la medesima frequenza e in coincidenza con nuove emissioni, secondo i termini e nei limiti indicati nel regolamento di gestione. La SGR procede ad emissioni successive di quote del Fondo con frequenza semestrale. Le richieste di rimborso anticipato eventualmente pervenute sono soddisfatte dalla SGR nel limite dell'importo delle nuove sottoscrizioni, secondo le modalità descritte nel Regolamento di Gestione.

La SGR, in data 7 settembre 2012, ha richiesto a Borsa Italiana S.p.A. l'ammissione delle quote del Fondo di Classe "A" e "B" di pieno godimento alla quotazione sul Mercato Telematico degli Investment Vehicles. Con provvedimento n. 7566 del 26 settembre 2012 Borsa Italiana ha disposto l'ammissione delle quote del Fondo alla quotazione sul MIV.

Le negoziazioni delle quote del Fondo hanno avuto inizio in data 1° ottobre 2012.

Il partecipante che non intenda attendere la scadenza del termine di durata del Fondo o le scadenze predeterminate per la richiesta di rimborso anticipato potrà dismettere il proprio investimento attraverso la vendita delle quote sul mercato di quotazione. L'effettivo disinvestimento è, tuttavia, subordinato al reperimento di una controparte disposta ad acquistare e tale circostanza potrebbe generare una differenza, anche negativa e non quantificabile a priori, tra il prezzo di vendita della quota in borsa e il NAV della quota del Fondo.

Il Fondo, istituito con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della SGR del 17 febbraio 2005, è soggetto alla vigilanza della Banca d'Italia e della Consob. Il regolamento di gestione del Fondo è stato approvato dalla Banca d'Italia con provvedimento n. 687835 del 13 luglio 2005, ai sensi dell'Art. 37, comma 4, del TUF. La durata del Fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre 2021.

15.4 Profilo dell'investitore tipico per cui il Fondo è pensato

Il fondo comune di investimento immobiliare chiuso costituisce una forma di investimento rivolta ad un pubblico di risparmiatori che, allo scopo di conseguire rendimenti adeguati: (i) sia disposto ad immobilizzare le somme investite per un lungo periodo di tempo, fatta salva la possibilità, ove prevista nel regolamento di gestione del fondo, di richiedere il rimborso in coincidenza e con la medesima frequenza

delle nuove emissioni di quote, nonché, a seguito dell'eventuale ammissione alle negoziazioni nei mercati regolamentati, quella di liquidare il proprio investimento sul mercato; (ii) intenda partecipare ai risultati economici derivanti dalla gestione di un determinato patrimonio immobiliare, le cui dimensioni spesso rilevanti possono consentire una migliore diversificazione del rischio rispetto, ad esempio, all'acquisto di una specifica unità immobiliare.

16. RESTRIZIONI E LIMITI AGLI INVESTIMENTI DEL FONDO

(Regolamento 809/2004, Allegato XV, Paragrafo 2)

16.1 Restrizioni e limiti agli investimenti del Fondo

L'attività di investimento del Fondo è sottoposta ai limiti e ai divieti stabiliti in via prudenziale dalla Banca d'Italia (Provvedimento 19 gennaio 2015 Sezione V, Capitolo III, Titolo V) nonché ai limiti contenuti nel Regolamento di gestione. Al riguardo, si segnala in particolare che il Fondo non può svolgere attività diretta di costruzione di beni immobili né può di norma vendere allo scoperto strumenti finanziari. Il patrimonio del Fondo non può essere investito in beni direttamente o indirettamente ceduti o conferiti da un socio, amministratore, direttore generale o sindaco della SGR, o da una società del gruppo della SGR o del socio, né tali beni possono essere direttamente o indirettamente ceduti ai medesimi soggetti. Inoltre, secondo quanto previsto dall'Art. 10 del Regolamento di Gestione, il Fondo, nel corso della sua intera durata, potrà assumere prestiti fino al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari ed al 20% del valore delle altre attività presenti nel proprio patrimonio.

16.2 Investimenti di una parte superiore al 20% del patrimonio del Fondo in un unico emittente sottostante o in uno o più OICR che a propria volta investano più del 20% del proprio patrimonio in altri OICR nonché attività del Fondo superiori al 20% del relativo patrimonio che dipendano dalla capacità di far fronte ai debiti o alla solvibilità di una controparte del Fondo.

Non applicabile.

16.3 Investimento di una parte superiore al 20% del patrimonio del Fondo in un altro OICR

Non applicabile.

16.4 Informazioni sulle garanzie collaterali a copertura della quota di esposizione di una qualsiasi delle controparti del Fondo superiore al 20% del patrimonio del Fondo

Non applicabile.

16.5 Investimento di una parte superiore al 40% del patrimonio del Fondo in un altro OICR

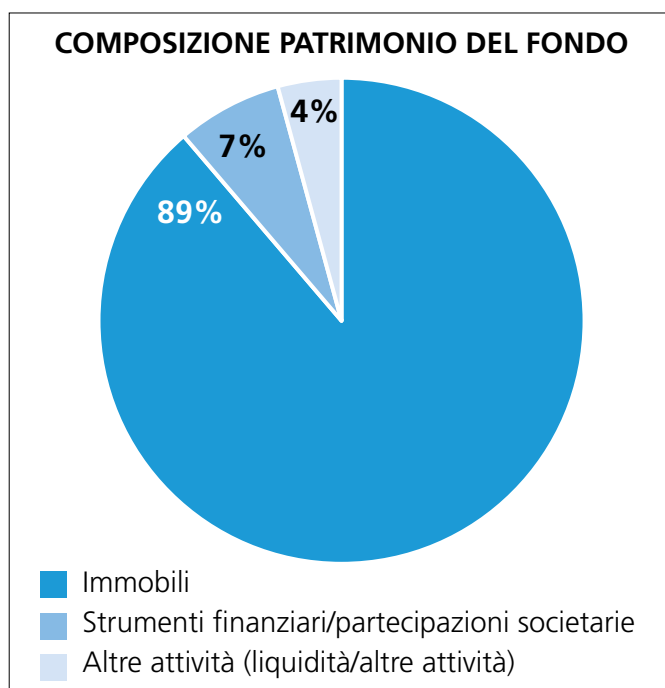
Non applicabile.

16.6 Investimento diretto in materie prime

Non applicabile.

16.7 Descrizione del portafoglio immobiliare del Fondo

Il grafico sotto riportato rappresenta la composizione del patrimonio del Fondo al 30 giugno 2016.



La tavola che segue riporta per i suddetti immobili il prezzo di acquisto e la valutazione degli Esperti Indipendenti degli immobili facenti parte del patrimonio del Fondo al 30 giugno 2016.

Tavola 1

Valore di stima e di acquisto					
N.	Ubicazione	Data di Acquisto	Prezzo di Acquisto	Valutazione Esperti Indipendenti al 30/06/2016	Delta %
1)	Milano - Via A. De Tocqueville, 13 immobile cielo-terra	20/02/2006	€ 35.000.000,00	€ 37.100.000,00	6,00%
2)	Basiglio (MI), Milano 3 - Piazza Marco Polo, 12 facente parte del Complesso Residenziale "Milano 3"	29/12/2006	€ 8.000.000,00	€ 7.770.000,00	-2,88%
3)	Torino - Via Lagrange, 35	16/02/2007	€ 8.500.000,00	€ 8.030.000,00	-5,53%
4)	Torino - Via A. Doria, 7	16/02/2007	€ 5.200.000,00	€ 4.500.000,00	-13,46%
5)	Milano - Via Darwin, 17	16/02/2007	€ 12.250.000,00	€ 11.020.000,00	-10,04%
6)	Padova - Via N. Tommaseo, snc	07/05/2007	€ 29.600.000,00	€ 19.300.000,00	-34,80%
7)	Milano - Via Arrigo Minerbi, 1	26/06/2007	€ 2.178.000,00	€ 1.740.000,00	-20,11%
8)	Milano - Via Val di Sole, 12/14	26/06/2007	€ 1.512.500,00	€ 1.020.000,00	-32,56%
9)	Milano - Via Varesina, 92	26/06/2007	€ 937.750,00	€ 740.000,00	-21,09%
10)	Modena - Via A. Allegri, 179	26/06/2007	€ 3.675.375,00	€ 3.560.000,00	-3,14%
11)	Nembro (BG) - Via Roma, 30	26/06/2007	€ 3.614.875,00	€ 2.360.000,00	-34,71%
12)	Trezzo sull'Adda (MI) - Via Giuseppe Mazzini, 42	26/06/2007	€ 3.206.500,00	€ 2.530.000,00	-21,10%
13)	Milano - Via Cascia, 5	05/10/2007	€ 9.800.000,00	€ 8.030.000,00	-18,06%
14)	Sesto San Giovanni (MI) - Via Carducci, 125	05/10/2007	€ 19.000.000,00	€ 14.610.000,00	-23,11%
15)	Cernusco sul Naviglio (MI) - Via Gobetti, 2/C	05/10/2007	€ 12.350.000,00	€ 10.190.000,00	-17,49%
16)	Pescara - Via Conte di Ruvo, 74	22/10/2007	€ 26.075.000,00	€ 14.380.000,00	-44,85%
17)	Canzo (CO) - Via Brusa, 20	20/12/2007	€ 7.960.000,00	€ 7.620.000,00	-4,27%
18)	Milano - Piazza Missori, 2	20/03/2009	€ 26.650.000,00	€ 22.600.000,00	-15,20%
19)	Corsico (MI) - Via Caboto, 1/A	08/04/2009	€ 23.000.000,00	€ 21.200.000,00	-7,83%
20)	Trevi (PG) - Località Torre Matigge S.S. Flaminia, Km 147	12/06/2009	€ 17.884.496,00	€ 21.300.000,00	19,10%
21)	Milano - Via Montecuccoli, 20	26/07/2010	€ 45.500.000,00	€ 41.500.000,00	-8,79%
22)	Parma - S.P. Traversetolo, snc	26/07/2011	€ 28.447.012,52	€ 28.300.000,00	-0,52%

Per ulteriori informazioni si rinvia al successivo paragrafo 23.2.

16.8 Strumenti finanziari derivati/Strumenti del mercato monetario/valute

Non applicabile

17. FORNITORI DI SERVIZI DEL FONDO

(Regolamento 809/2004, Allegato XV, Paragrafo 3)

17.1. Commissioni addebitate al Fondo

Si illustrano di seguito gli oneri a carico del Fondo in forma tabellare, specificandone la tipologia, l'importo, la base di calcolo, la periodicità dell'addebito/frequenza di pagamento e le modalità di prelievo.

Tipologia		Importo	Base di calcolo	Periodicità addebito	Modalità di prelievo
Commissione di gestione della SGR	<i>Commissione fissa</i>	1,5% annuo	Valore Complessivo delle attività del Fondo sulla media dei valori risultanti dalle ultime due rendicontazioni	Semestrale	Mensile
	<i>Commissione straordinaria finale</i>	20% rendimento complessivo in eccesso	Eventuale rendimento	Semestrale	Al momento della liquidazione del Fondo
Compenso del Depositario		0,03175% annuo, oltre imposte di legge	Valore Complessivo netto del Fondo	Semestrale	Trimestrale
Compenso della Società di revisione		€ 28.600 annuo, oltre IVA e rimborso spese	Importo fisso annuo	Semestrale	Entro il termine indicato in fattura
Compenso degli Esperti Indipendenti - Prima valutazione		€ 1.700 - 2.500, oltre IVA	Importo fisso per immobile	Una tantum	Entro il termine indicato in fattura
Compenso degli Esperti Indipendenti - Valutazioni successive		€ 630 - 1.500, oltre IVA	Importo fisso per immobile	Semestrale	Entro il termine indicato in fattura
Compenso all'Advisor (investimenti)		Da 0,13% a 0,26%, oltre IVA	Valore degli investimenti effettuati	Una tantum	Entro il termine indicato in fattura
Compenso all'Advisor (disinvestimenti)		0% - 1,30%, oltre IVA	Valore dei disinvestimenti effettuati	Una tantum	Entro il termine indicato in fattura
Compenso al Property Manager per Due Diligence preliminare		Da 0,15% a 0,25%, oltre IVA e rimborso spese	Valore degli investimenti effettuati	Una tantum	Entro il termine indicato in fattura
Compenso al Property Manager per nuove locazioni		9,5%, oltre IVA e rimborso spese	Valore dei Canoni negoziati	Una tantum	Entro il termine indicato in fattura
Compenso al Property Manager per interventi manutenzione straordinaria		5%, oltre IVA e rimborso spese	Ammontare lavori consuntivati	Stato avanzamento semestrale	Entro il termine indicato in fattura
Compenso al Property Manager per gestione immobili		1,45% annuo, oltre IVA e rimborso spese	Valore dei canoni di locazione in essere	Trimestrale	Entro il termine indicato in fattura
Compenso spettante allo Specialista		€ 40.000 annuo	Importo fisso annuo	Semestrale	Entro il termine indicato in fattura
Linea di credito		Non attiva			

Sono inoltre a carico del Fondo tutti gli oneri e le spese come indicato dall'Art. 33 del Regolamento.

In particolare, sono a carico del Fondo le provvigioni, le commissioni e le spese connesse alla quotazione. Ulteriori informazioni in ordine agli oneri a carico del Fondo sono contenute nell'Art. 33 del Regolamento.

L'incarico di Depositario del Fondo è stato conferito, con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 17 febbraio 2005, a State Street Bank International GmbH - Succursale Italia, con sede legale in Milano, Via Ferrante Aporti, 10. Le funzioni di Depositario sono assolte per il tramite dell'Ufficio Controlli Banca Depositaria dislocato presso la sede di Via Nizza, 280/1 - Palazzo Lingotto - Torino.

Il Depositario custodisce gli strumenti e le disponibilità liquide del Fondo. Inoltre esso deve: (i) accertare

che le operazioni di emissione e di rimborso delle quote del Fondo nonché la destinazione dei redditi del Fondo siano conformi alla normativa vigente, al Regolamento e alle prescrizioni dell'Organo di Vigilanza; (ii) accertare che nelle operazioni relative al Fondo la controprestazione sia ad essa rimessa nei termini d'uso; (iii) eseguire le istruzioni della SGR se non sono contrarie alla legge, al Regolamento o alle prescrizioni degli Organi di Vigilanza.

I rapporti tra la SGR e il Depositario sono disciplinati dalla convenzione intercorrente tra le stesse, dal TUF e dai relativi regolamenti di attuazione, nonché dal Regolamento.

La società di revisione del bilancio della SGR è Deloitte & Touche S.p.A., con sede legale in Milano, Via Tortona 25. L'incarico per la revisione contabile del bilancio di esercizio della SGR nonché per la revisione contabile

della relazione di gestione annuale del Fondo è stato conferito con delibera assembleare del 19/04/2011 per nove esercizi a partire dal 2011 e fino al 2019.

Il collocamento delle quote del Fondo avviene, oltre che da parte della SGR che opera esclusivamente presso la propria sede sociale, anche per il tramite della propria società controllante Banca Mediolanum S.p.A. che si avvale, per lo svolgimento della propria attività, dell'opera dei propri consulenti finanziari abilitati all'offerta fuori sede e di tecniche di collocamento a distanza (Internet e banca telefonica). L'indirizzo del sito Internet è: www.bancamediolanum.it. Il predetto incarico è stato conferito dal Consiglio di Amministrazione della SGR nel 1997 per tutti i fondi della SGR, istituiti e da istituirsi. Tale convenzione è stata da ultimo modificata in data 13/05/2008 in base alla delibera del Consiglio di Amministrazione del 16/04/2008. I soggetti incaricati del collocamento delle quote di partecipazione al Fondo (di seguito, "Quote") provvedono a raccogliere tra gli investitori le domande di sottoscrizione delle Quote e ad inoltrare le stesse alla SGR. Il collocamento delle Quote può essere effettuato dalla SGR, da banche o imprese di investimento a ciò autorizzate ai sensi della normativa vigente.

Con delibera del Consiglio di Amministrazione, in data 14/05/2015, la SGR ha conferito l'incarico di Esperto Indipendente ai sensi dell'Art. 16 del D.M. 30 marzo 2015, n. 30 (di seguito, "D.M.") a SAVILLS ITALY SRL, con sede legale in Milano, Via San Paolo n. 7. L'Esperto Indipendente, avente i requisiti di cui all'Art. 16 del D.M., possiede la qualificazione e l'esperienza professionale di seguito descritta: iscrizione da almeno un quinquennio in un albo professionale la cui appartenenza comporta l'idoneità ad effettuare valutazioni tecniche o economiche dei beni in cui è investito il Fondo; previsione nell'oggetto sociale dell'attività di valutazione di beni immobiliari ed ha una struttura organizzativa adeguata all'incarico assunto. Gli Esperti Indipendenti in possesso dei requisiti richiesti dall'Art. 16 del D.M. provvedono, su richiesta della SGR, a valutare i beni immobili, i diritti reali immobiliari e le partecipazioni in società immobiliari facenti parte del patrimonio del Fondo. In ogni caso, gli Esperti Indipendenti devono redigere un'apposita relazione di stima concernente: (i) i beni immobili, i diritti reali immobiliari e le partecipazioni in società immobiliari conferiti al Fondo, in data non anteriore a 30 giorni dalla stipula dell'atto di conferimento; (ii) i beni immobili, i diritti reali immobiliari e le partecipazioni in società immobiliari acquistati dal o venduti al Fondo, quando l'operazione di acquisto o di vendita è compiuta con Soggetti in conflitto di interessi. Gli Esperti Indipendenti sono inoltre tenuti a rilasciare un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile che la SGR intende vendere nella gestione del Fondo.

L'attività di Global Advisor del Fondo è stata conferita, con delibera del 25/09/2008, alla società Real Estate Advisory Group S.p.A. che ha sede legale in Milano, Via Vittorio Veneto n. 4.

L'incarico per l'attività di Property Manager è stato conferito, con delibera del 25/09/2008, alla società IPI Servizi S.r.l., con sede legale in Torino, Via Nizza n. 262/57.

Il Property Manager ha il compito di gestire tutte le proprietà immobiliari che costituiscono il patrimonio del Fondo. In particolare tale attività si sintetizza nei seguenti servizi:

- Gestione amministrativa, tecnica (esclusa la gestione e supervisione degli interventi manutentivi straordinari pianificati) e contabile degli immobili del Fondo;
- Gestione e supervisione degli interventi manutentivi straordinari pianificati;
- *Due diligence* sulle proposte di investimento;
- Reperimento di nuovi affittuari.

Ai sensi delle disposizioni del Regolamento di Borsa, la SGR ha incaricato Banca Akros S.p.A., con sede legale in Milano, Viale Eginardo 29, di rivestire il ruolo di Specialista in relazione alle Quote del Fondo.

Lo Specialista è, ai sensi del Regolamento di Borsa, il soggetto che assume l'impegno di sostenere la liquidità delle Quote sul mercato a partire dalla data di inizio delle negoziazioni, operando per conto proprio ed esponendo continuamente sul mercato proposte in acquisto e in vendita delle Quote stesse a prezzi che non si discostino tra loro di una percentuale superiore a quella stabilita da Borsa Italiana nell'Avviso in cui si stabilisce la data di inizio delle negoziazioni e secondo le modalità di cui all'Art. 4.4.1 del Regolamento di Borsa. Si evidenzia altresì che in caso di particolari condizioni di mercato, Borsa Italiana può, con apposito Avviso, modificare gli impegni degli operatori specialisti ovvero esonerarli dagli stessi dandone comunicazione alla CONSOB. Le attività proprie che devono essere svolte dallo Specialista sono indicate nel Titolo 2.3 del Regolamento di Borsa.

Apposito contratto disciplina i termini degli accordi intercorsi tra le parti.

17.1.1 Importo massimo degli oneri a carico del Fondo

Sono a carico del Fondo:

- a) la commissione di gestione spettante alla SGR. Il compenso spettante alla SGR per l'attività di gestione del Fondo è così articolato:
 - 1) una commissione fissa in misura pari all'1,5% annuo 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, rettificati 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. Al termine di ogni semestre solare si determina il compenso da corrispondere in via provvisoria per il semestre seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati, allo stesso titolo, nei 6 mesi precedenti. Per il primo semestre di operatività del Fondo, il compenso è pari all'1,5% su base annua dell'ammontare sottoscritto del Fondo, salvo conguaglio in relazione al valore complessivo delle attività del Fondo evidenziato dalla relazione semestrale o dal rendiconto periodico. Il compenso, come sopra definito, viene riconosciuto alla SGR mensilmente, nella misura di 1/6 dell'importo semestrale spettante, con valuta ultimo giorno lavorativo di ciascun mese, a decorrere dal mese in cui si è proceduto al richiamo degli impegni;
- 2) una commissione straordinaria finale, che sarà calcolata, al momento della liquidazione del Fondo, come di seguito:
- i) 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 sottoindicato;
 - 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.
 - ii) si calcola il "Valore Iniziale del Fondo", pari alla somma di 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;
 - iii) si calcola la differenza fra il Risultato Complessivo del Fondo ed il Valore Iniziale del Fondo, capitalizzato ai sensi del precedente punto "ii" (di seguito il "Rendimento Complessivo in Eccesso").

Alla SGR compete un ammontare uguale al 20% del Rendimento Complessivo in Eccesso.

Il rendiconto e la relazione periodica del Fondo prevederanno 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 al rendiconto ed alla relazione sulla gestione del Fondo.

- b) il compenso per il Depositario, come stabilito nella convenzione di cui all'Art. 17 del Regolamento di gestione del Fondo e comprensivo di ogni diritto, spesa o altro onere afferente alla custodia e amministrazione dei titoli e degli strumenti finanziari che costituiscono il patrimonio del Fondo. Il compenso annuo spettante al Depositario è pari allo 0,03175%, oltre alle imposte di legge, del valore complessivo netto del Fondo, quale risulta dalla relazione semestrale o dal rendiconto periodico di gestione, 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. Detto compenso viene corrisposto in rate trimestrali posticipate; per il primo semestre o frazione di semestre, le commissioni sono calcolate pro-tempore sui versamenti acquisiti. Per quanto concerne la determinazione dei compensi provvisori si rinvia a quanto sopra indicato per la determinazione del compenso spettante alla SGR;
- c) gli oneri inerenti all'acquisizione ed alla dismissione delle attività del Fondo, ivi inclusi i compensi, le provvigioni e le spese per gli agenti, i mediatori, i periti e i consulenti tecnici, i legali e i notai la cui consulenza si renda necessaria per le operazioni connesse all'acquisto e alla vendita realizzate;
- d) i compensi corrisposti e le spese rimborsate agli eventuali soggetti incaricati della gestione amministrativa dei beni di pertinenza del Fondo;
- e) i compensi, le provvigioni, le spese e gli oneri, direttamente o indirettamente, connessi all'acquisto, vendita, locazione, affitto, manutenzione, restauro, ristrutturazione o conservazione dei beni immobili di pertinenza del Fondo, in quanto siano funzionali a garantirne o aumentarne la redditività e detratti

- gli importi corrisposti, e ricevuti dal Fondo, da parte degli utilizzatori dei beni stessi;
- f) il compenso spettante agli Esperti Indipendenti per la valutazione degli immobili e le attività connesse o associate a tale valutazione. Tale compenso è definito, previo accordo con gli Esperti Indipendenti stessi, dal Consiglio di Amministrazione della SGR, in relazione alle valutazioni degli immobili detenuti dal Fondo;
 - g) le spese legali e giudiziarie sostenute nell'interesse del Fondo e connesse ai beni di pertinenza dello stesso;
 - h) gli oneri relativi e connessi alla dematerializzazione e deposito in gestione accentrata delle Quote del Fondo, compresi i corrispettivi per il Servizio titoli svolto per conto degli Emittenti, come previsto all'Art. 3;
 - i) gli oneri relativi e connessi all'ammissione delle Quote del Fondo alla negoziazione in un mercato regolamentato, come previsto all'Art. 6;
 - j) le spese inerenti il regime di pubblicità di cui all'Art. 38 del presente Regolamento, con particolare riguardo alle spese di pubblicazione sui quotidiani del valore delle Quote del Fondo, del prospetto periodico del patrimonio del Fondo e del pagamento dei Proventi, i costi di stampa dei documenti destinati al pubblico, con esclusione di quelli aventi carattere meramente pubblicitario;
 - k) le spese e i compensi inerenti alla convocazione, organizzazione e tenuta dell'Assemblea dei partecipanti e le spese e i costi derivanti dalle delibere da essa assunte;
 - l) le spese per la revisione e certificazione dei rendiconti del Fondo, ivi incluso il rendiconto finale di liquidazione dello stesso, nonché delle relazioni semestrali;
 - m) il contributo di vigilanza che la SGR è tenuta a versare annualmente alla Consob;
 - n) ogni onere e spesa finanziari connessi ai prestiti assunti dal Fondo e le commissioni dovute per la fornitura di garanzie bancarie ed assicurative;
 - o) gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo, ivi comprese l'Imposta Comunale sugli Immobili e le imposte sulle transazioni di borsa;
 - p) i premi e ogni spesa connessa a polizze assicurative, obbligatorie e non, a copertura di rischi connessi, a qualsiasi titolo, agli immobili del Fondo, ai diritti reali di godimento degli stessi, sui contratti di locazione nonché a copertura di tutte le spese legali e giudiziarie inerenti alle proprietà e alle attività del Fondo.

Salvo ove diversamente specificato, il prelievo dalle disponibilità del Fondo degli importi necessari al pagamento delle spese di cui sopra, avviene con la valuta del giorno di effettiva erogazione degli importi.

17.2 Benefici a favore di prestatori di servizi al Fondo

17.2.1 La SGR non ha stipulato accordi né con altri intermediari né con soggetti terzi per il riconoscimento di utilità a favore della SGR medesima in relazione alla gestione del Fondo.

17.2.2 La SGR retrocede ai soggetti collocatori una quota parte delle commissioni di sottoscrizione pagate dall'investitore e delle commissioni di gestione percepite dalla SGR medesima. Tale compenso è volto a remunerare il soggetto collocatore per la prestazione del servizio di collocamento delle quote del Fondo e del servizio di consulenza, nonché per le attività di assistenza fornite al cliente, successivamente alla sottoscrizione delle quote del Fondo e per l'intera durata dell'investimento.

17.3 Responsabile della determinazione del valore del patrimonio netto del Fondo

Il valore complessivo del patrimonio del Fondo è determinato dalla SGR.

17.4 Conflitti di interessi significativi dei prestatori di servizi del Fondo

La SGR appartiene al Gruppo Bancario Mediolanum. Alla capogruppo Banca Mediolanum S.p.A. sono state delegate le funzioni aziendali come descritte nel precedente paragrafo 13.1. Banca Mediolanum S.p.A. è inoltre il soggetto collocatore del Fondo.

Alla data del presente Prospetto d'offerta, non sono state effettuate operazioni con soggetti con i quali esista una situazione di conflitto di interessi relativamente agli investimenti o disinvestimenti compiuti dal Fondo.

La Società, in base a quanto disposto dall'Art. 25 del Regolamento della Banca d'Italia e della Consob e ai sensi dell'Art. 6, comma 2-bis, del Testo Unico della Finanza, ha adottato una specifica *policy* per la gestione dei conflitti di interesse denominata "Politica di Gestione dei Conflitti di Interesse di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A."

18. GESTORE DEGLI INVESTIMENTI DEL FONDO E CONSULENTI

(Regolamento 809/2004, Allegato XV, Paragrafo 4)

18.1 Gestori delegati

Alla data del presente Prospetto, la SGR non ha conferito alcuna delega di gestione per il fondo Mediolanum Real Estate.

18.2 Global Advisor

L'attività di Global Advisor del Fondo è stata conferita,

con delibera del 25/09/2008, alla società Real Estate Advisory Group S.p.A. che ha sede legale in Milano, Via Vittorio Veneto n. 4.

Il Global Advisor ha il compito di elaborare le strategie di investimento e di gestione del portafoglio immobiliare. In particolare tale attività si sintetizza nei seguenti servizi:

- Supporto alla elaborazione di proposte delle politiche e strategie di investimento;
- Analisi di mercato e prospettive;
- Definizione degli obiettivi di portafoglio;
- Monitoraggio e ribilanciamento del portafoglio immobiliare;
- Elaborazione del business plan del fondo;
- Analisi preliminare degli investimenti.

19. CUSTODIA

(Regolamento 809/2004, Allegato XV, Paragrafo 5)
 L'incarico di Depositario del Fondo è stato conferito, con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 17 febbraio 2005, a State Street Bank International GmbH - Succursale Italia, con sede legale in Milano, Via Ferrante Aporti, 10. Le funzioni di Depositario sono assolte per il tramite dell'Ufficio Controlli Banca Depositaria dislocato presso la sede di Via Nizza, 280/1 - Palazzo Lingotto - Torino.

I rapporti tra la SGR e il Depositario sono disciplinati dalla convenzione intercorrente tra le stesse, dal TUF e dai relativi regolamenti di attuazione, nonché dal Regolamento.

20. VALUTAZIONE

(Regolamento 809/2004, Allegato XV, Paragrafo 6)

20.1 Frequenza e calcolo del valore del patrimonio del Fondo

Il valore complessivo del patrimonio del Fondo è determinato in conformità ai criteri stabiliti dalla Banca d'Italia, come indicato nell'Art. 4 del Regolamento di gestione, sulla base delle valutazioni dell'Esperto Indipendente. I criteri di valutazione delle attività del Fondo sono riportati nella nota integrativa che corredera la relazione di gestione annuale del Fondo e che contiene inoltre apposite schede informative relative ai beni immobili, ai diritti reali immobiliari e alle partecipazioni in società immobiliari non quotate. Il valore unitario delle Quote del Fondo di Classe "A" e "B" sarà comunicato ai partecipanti semestralmente mediante avviso pubblicato sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e "il Giornale", nei giorni 2 marzo e 30 agosto, eccetto il caso di redazione della relazione semestrale, eventualmente anche anticipata, e di redazione anticipata del rendiconto periodico. In tal

caso, di conseguenza, detto avviso verrà pubblicato anticipatamente.

20.2 Sospensione del calcolo del valore del patrimonio del Fondo

Qualora, per eventi eccezionali e imprevedibili, la pubblicazione del valore delle Quote verrà temporaneamente sospesa, la SGR provvederà, cessate tali situazioni, a pubblicare il predetto valore in un momento successivo, dandone comunicazione alla Autorità di Vigilanza e agli investitori, attraverso i medesimi mezzi utilizzati per la pubblicazione del valore delle Quote, sopra riportati.

21. OBBLIGAZIONI INCROCIATE

(Regolamento 809/2004, Allegato XV, Paragrafo 7)

21.1

Non applicabile. Il Fondo non è un organismo di investimento collettivo "ombrello".

22. INFORMAZIONI FINANZIARIE SUL FONDO

(Regolamento 809/2004, Allegato XV, Paragrafo 8 e Allegato I, Paragrafo 20)

22.1.1 Informazioni finanziarie relative agli esercizi passati

Nella tabella riportata nella pagina seguente sono rappresentati i principali dati economici del Fondo al 31 dicembre 2015, 31 dicembre 2014 e 31 dicembre 2013.

	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
A. STRUMENTI FINANZIARI			
Strumenti finanziari non quotati			
A1. Partecipazioni			
A1.1. Dividendi e altri proventi	69.921	124.794	99.669
A2. Altri strumenti finanziari non quotati			
A2.1. Interessi, dividendi e altri proventi	1.262.660	1.194.326	1.382.500
A2.3. Plus/Minusvalenze	-1.196.368	-3.473.035	-2.608.094
Strumenti finanziari quotati			
A3. Strumenti finanziari quotati			
A3.1. Interessi, dividendi e altri proventi	470.000	302.344	215.000
A3.2. Utili/Perdite da realizzo		-25.634	
A3.3. Plus/Minusvalenze	146.000	755.500	805.500

Risultato gestione strumenti finanziari	752.213	-1.121.705	-105.125
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI			
B1. Canoni di locazione e altri proventi	19.428.599	19.238.336	21.920.952
B3. Plus/minusvalenze da valutazione	-8.991.214	-9.015.285	-9.391.457
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	3.305.467	-3.230.517	-3.288.879
B6. IMU	-2.177.901	-2.172.370	-2.166.190
Risultato gestione beni immobili	4.954.017	4.820.164	7.074.426
D. DEPOSITI BANCARI			
D1. Interessi attivi e proventi assimilati			567
Risultato gestione investimenti	5.706.230	3.698.459	6.969.868
Risultato lordo della gestione caratteristica	5.706.230	3.698.459	6.969.868
H. ONERI FINANZIARI			
H2. Altri oneri finanziari	-2.603	-64.783	-63.227
Risultato netto della gestione caratteristica	5.703.627	3.633.676	6.906.641
I. ONERI DI GESTIONE			
I1. Provvigione di gestione SGR Parte relativa alle quote di Classe "A"	-752.568	-751.573	-851.494
I1. Provvigione di gestione SGR Parte relativa alle quote di Classe "B"	-4.032.170	-4.187.059	-4.228.614
I2. Commissioni banca depositaria	-99.245	-103.125	-106.279
I3. Oneri per esperti indipendenti	-58.835	-37.900	-38.503
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-15.300	-15.271	-15.272
I5. Altri oneri di gestione	-31.540	-31.556	-31.831
L. ALTRI RICAVI ED ONERI			
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide		8.256	2.377
L2. Altri ricavi	40.687	20.141	96.235
L3. Altri oneri	-160.519	-440.686	-317.835
Utile/perdita dell'esercizio	621.137	-1.905.097	1.415.425

Nella tabella di seguito riportata sono rappresentati i principali dati patrimoniali del Fondo al 31 dicembre 2015, al 31 dicembre 2014 e al 31 dicembre 2013.

Attività	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
A1. Partecipazioni di controllo	415.504	415.504	415.504
A4. Parti di OICR	16.943.271	19.591.159	23.167.885
A8. Parti di OICR	3.251.000	3.185.000	2.529.000
B1. Immobili dati in locazione	269.650.000	271.122.000	297.830.000
B3. Altri immobili	13.000.000	18.100.000	

F1. Liquidità disponibile	13.941.626	11.272.073	10.136.824
G2. Ratei e risconti attivi	137.234	218.705	103.346
G3. Risparmio di imposta	35.101		52.297
G4. Altre	654.565	928.759	2.253.976
Totale attività	317.578.301	324.833.200	336.488.832
Passività			
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-26.160	-25.181	-38.910
M2. Debiti di imposta	-5.546	-32.474	-4.577
M3. Ratei e risconti passivi	-18.903	-31.993	-66.757
M4. Cauzioni ricevute	-535.100	-494.918	-397.547
M5. Altre	-2.003.616	-1.291.467	-1.994.803
Totale passività	-2.589.325	-1.876.033	-2.502.594
Valore complessivo netto del fondo quote Classe "A"	48.131.859	49.243.229	51.976.762
Valore complessivo netto del fondo quote Classe "B"	266.857.117	273.713.938	282.009.476

22.1.2 Criteri applicati nella determinazione del valore del Fondo

Il valore complessivo del patrimonio del Fondo è determinato dalla SGR in conformità ai criteri stabiliti dalla Banca d'Italia, come indicato nell'Art. 4 del Regolamento di gestione, sulla base delle valutazioni dell'Esperto Indipendente. I criteri di valutazione delle attività del Fondo sono riportati nella nota integrativa che corredo la relazione di gestione annuale del Fondo e che contiene inoltre apposite schede informative relative ai beni immobili, ai diritti reali immobiliari e alle partecipazioni in società immobiliari non quotate. Ai sensi della normativa vigente, in occasione della determinazione del patrimonio del Fondo per la redazione della relazione di gestione annuale e semestrale, di acquisto o di cessione di beni in conflitto di interessi, la valutazione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari oggetto di investimento deve essere compiuta da parte dell'Esperto Indipendente. La SGR deve inoltre richiedere all'Esperto Indipendente un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile che intende vendere nella gestione del Fondo.

L'intervento dell'Esperto Indipendente è volto a garantire l'oggettività e l'indipendenza della valutazione dei beni immobili, resa particolarmente delicata sia per l'assenza di parametri oggettivi di riferimento per la determinazione del loro valore (non trattandosi di beni quotati in mercati regolamentati) sia per l'elevato contenuto specialistico di tali valutazioni.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR è responsabile dell'affidamento degli incarichi agli esperti indipendenti. Per l'assegnazione di ciascun incarico, la SGR provvede a valutare le competenze e l'esperienza professionale

dei soggetti coinvolti, anche in considerazione delle caratteristiche del portafoglio immobiliare detenuto dal fondo cui l'incarico di valutazione si riferisce, l'eventuale sussistenza di cause di incompatibilità ovvero di situazioni che possano compromettere l'indipendenza del soggetto cui si intende conferire l'incarico e i costi connessi alla prestazione dell'incarico. La SGR può, inoltre, richiedere all'Esperto Indipendente in occasione di operazioni di investimento particolarmente complesse di produrre la valutazione di mercato dell'immobile e, se opportuno, di redigere apposita *due diligence*.

L'Esperto Indipendente produce una relazione di stima del valore dei cespiti, la quale deve riportare, tra l'altro, le informazioni previste dalle linee guida dell'Associazione di categoria, la descrizione della metodologia di valutazione utilizzata e segnalare l'eventuale presenza di situazioni di conflitto di interesse. La relazione di stima è sottoposta a verifica e controllo da parte delle funzioni rilevanti della SGR e discussa dal Consiglio di Amministrazione della stessa. Il Consiglio di Amministrazione della SGR qualora intenda discostarsi dalle stime fornite dall'Esperto Indipendente ne comunica le ragioni all'Esperto medesimo. Un estratto della relazione di stima è disponibile per i sottoscrittori all'indirizzo *internet* www.mediolanumgestionefondi.it, all'interno della sezione dedicata al Fondo.

Per ulteriori informazioni in merito alle procedure di valutazione del patrimonio del Fondo si fa rinvio agli Artt. 4 e 19 del Regolamento di gestione.

22.2 Informazioni finanziarie proforma del Fondo

Non applicabile.

22.3 Bilanci

Non applicabile.

22.4.1 Revisione delle informazioni finanziarie annuali del Fondo relative agli esercizi passati

La Società di Revisione ha effettuato la revisione della relazione di gestione annuale e semestrale del Fondo. Non vi sono stati rispetto ai rendiconti e alle relazioni di gestione del Fondo relativi agli esercizi 2013, 2014 e 2015 rilievi o rifiuti di attestazione da parte della Società di Revisione.

Si segnala che nella Relazione di gestione semestrale del Fondo al 30 giugno 2016, è presente il seguente richiamo di informativa sulle modalità di distribuzione dei proventi riferiti al predetto periodo: "*Omissis*". In particolare si evidenzia che, essendo il risultato del periodo di competenza delle quote a distribuzione dei proventi (quote di classe B) negativo, il provento distribuito rappresenta un rimborso parziale del valore della quota. *Omissis*".

22.4.2 Non sono presenti nel Prospetto informazioni finanziarie del Fondo sottoposte all'attenzione della Società di Revisione diverse da quelle segnalate nei precedenti paragrafi.

22.4.3 All'interno del Prospetto non sono riportate informazioni di carattere finanziario relative al Fondo che non siano state sottoposte a revisione.

22.5 Data delle ultime informazioni finanziarie del Fondo sottoposte a revisione

Le ultime informazioni finanziarie del Fondo sottoposte a revisione sono quelle contenute nella relazione di gestione relativa all'esercizio concluso in data 30 giugno 2016.

22.6 Informazioni finanziarie infrannuali e altre informazioni finanziarie del Fondo

	30/06/2016	30/06/2015	30/06/2014
A. STRUMENTI FINANZIARI			
Strumenti finanziari non quotati			
A1. Partecipazioni			
A1.1. Dividendi e altri proventi	126.706	69.921	124.794
A2. Altri strumenti finanziari non quotati			
A2.1. Interessi, dividendi e altri proventi	780.080	618.800	606.340
A2.3. Plus/minusvalenze	-1.397.919	-686.394	-1.010.339
Strumenti finanziari quotati			
A3. Strumenti finanziari quotati			
A3.1. Interessi, dividendi e altri proventi	60.000	260.000	55.000
A3.3. Plus/minusvalenze	-781.000	565.000	1.020.500
Risultato gestione strumenti finanziari	-1.212.133	827.327	796.295
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI			
B1. Canoni di locazione e altri proventi	9.624.098	9.620.216	9.554.089
B3. Plus/minusvalenze da valutazione	-1.634.749	-6.740.618	-6.152.595
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	-1.363.928	-1.566.877	-1.447.964
B6. Imu	-1.093.120	-1.084.315	-1.083.046
Risultato gestione beni immobili	5.532.301	228.406	870.484
D. DEPOSITI BANCARI			
D1. Interessi attivi e proventi assimilati			
Risultato gestione investimenti	4.320.168	1.055.733	1.666.779
Risultato lordo della gestione caratteristica	4.320.168	1.055.733	1.666.779
H. ONERI FINANZIARI			
H2. Altri oneri finanziari	-777	-1.266	-32.428

Risultato netto della gestione caratteristica	4.319.391	1.054.467	1.634.351
I. ONERI DI GESTIONE			
I1. Provvigione di gestione SGR			
Parte relativa alle quote di Classe "A"	-359.189	-361.985	-375.107
Parte relativa alle quote di Classe "B"	-1.988.716	-2.016.361	-2.094.510
I2. Commissioni banca depositaria	-48.694	-49.420	-51.562
I3. Oneri per esperti indipendenti	-21.550	-43.750	-18.950
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-7.670	-7.650	-7.635
I5. Altri oneri di gestione	-15.684	-14.897	-15.655
L. ALTRI RICAVI ED ONERI			
L1. Interessi attivi su disponibilita' liquide			7.497
L2. Altri ricavi	14.292	29.283	10.726
L3. Altri oneri	-64.622	-106.947	-187.992
Utile/perdita dell'esercizio	1.827.558	-1.517.260	-1.098.837

Per i commenti sulla gestione operativa e sulla gestione finanziaria del Fondo di cui alla tabella precedente, si rinvia ai successivi paragrafi 23.1 e 23.2.

Nella tabella sotto riportata sono rappresentati i principali dati patrimoniali del fondo per gli esercizi chiusi al 30 giugno 2016, al 30 giugno 2015 e al 30 giugno 2014.

Attività	30/06/2016	30/06/2015	30/06/2014
A1. Partecipazioni di controllo	415.504	415.504	415.504
A4. Parti di OICR	14.563.266	18.291.985	22.078.586
A8. Parti di OICR	2.470.000	3.670.000	3.530.000
B1. Immobili dati in locazione	268.200.000	272.020.000	291.912.000
B3. Altri immobili	21.200.000	11.120.000	
Fi. Liquidità disponibile	11.810.991	12.564.796	9.940.540
G2. Ratei e risconti attivi	128.354	132.212	151.137
G3. Risparmio di imposta	214.308		
G4. Altre	648.875	820.641	1.619.445
Totale attività		319.035.138	329.647.212
Passività			
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	7.705	67.031	51.595
M2. Debiti di imposta	-2.175	-41.466	-58.621
M3. Ratei e risconti passivi	-77.381	-75.686	-128.036
M4. Cauzioni ricevute	-517.088	-534.278	-380.238
M5. Altre	-6.747.038	-1.067.569	-1.093.538
Totale passività	-7.335.997	-1.651.968	-1.608.838
Valore complessivo netto del fondo quote Classe "A"	47.778.909	48.305.817	49.825.319
Valore complessivo netto del fondo quote Classe "B"	264.536.412	269.077.353	278.213.055

22.7 Politica dei proventi

Il Fondo prevede sia l'accumulazione (per le Quote di Classe "A") che la distribuzione ai partecipanti (per le Quote di Classe "B"), con frequenza semestrale, dei proventi risultanti dalla gestione dei beni che compongono il patrimonio del Fondo, 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.

Si considerano partecipanti al Fondo a questi fini coloro i quali - alla data di accumulazione/messa in pagamento dei Proventi - risultino titolari delle Quote del Fondo depositate presso gli intermediari autorizzati.

I Proventi 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, come risultanti dal rendiconto della gestione 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.

La prima distribuzione dei Proventi è avvenuta non oltre l'approvazione del secondo rendiconto annuale di gestione del Fondo.

I Proventi del Fondo posti in distribuzione vengono ripartiti per ciascuna Classe in base al peso percentuale che ciascuna Classe di Quote ha sul valore complessivo netto del Fondo.

La notizia della messa in pagamento dei Proventi e delle date di distribuzione degli stessi è comunicata, in coincidenza con la messa a disposizione del rendiconto di gestione del Fondo, mediante pubblicazione di avviso sui quotidiani indicati all'Art. 38 del Regolamento del fondo e, ove richiesto, con le ulteriori modalità previste nel medesimo articolo.

La SGR provvede a corrispondere i Proventi agli aventi diritto, secondo le istruzioni ricevute in sede di sottoscrizione o di acquisto delle Quote.

I Proventi sono distribuiti agli aventi diritto con valuta per il pagante entro il 30° giorno dalla approvazione del rendiconto di gestione del Fondo da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR e, comunque, nel rispetto del calendario delle date di stacco previste da Borsa Italiana S.p.A..

Con la medesima data valuta verranno accumulati i proventi spettanti alle Quote di Classe "A".

I Proventi non riscossi, decorsi i termini di legge per la

prescrizione del diritto al pagamento, restano acquisiti al patrimonio del Fondo. I Proventi non riscossi che si prescrivano successivamente alla data di pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo, restano acquisiti al patrimonio della SGR.

22.7.1 Dall'avvio del Fondo alla data del 30 giugno 2016, sono stati erogati proventi per complessivi euro 99.372.702.

- Nel periodo dal 1° gennaio 2016 al 30 giugno 2016 è stata deliberata la distribuzione dei proventi ai sensi di quanto previsto dall'Art. 13 del Regolamento del Fondo. Il provento lordo complessivo corrisposto alle quote di Classe "B" in circolazione al 31 dicembre 2015 è stato di € 4.501.216,57, pari ad € 0,0676 per ciascuna delle 66.586.044 quote di partecipazione di Classe "B". Lo stacco della cedola n° 19 è avvenuto il 22 febbraio 2016 e il pagamento è stato effettuato con valuta 24 febbraio 2016.
- Successivamente al suddetto periodo, è stata deliberata la distribuzione di un provento lordo di € 0,0716 per ogni quota di partecipazione di Classe "B" in circolazione al 30 giugno 2016. Lo stacco della cedola n° 20 è avvenuto il 1° agosto 2016 e il pagamento è stato effettuato con valuta 3 agosto 2016. Nel prospetto seguente si riepilogano le modalità di determinazione dei proventi riferiti a tale periodo.

Descrizione	Relazione al 30/06/2016*
Risultato del periodo	1.827.557,76
Plusvalenze non realizzate su beni	-534.861,11
Minusvalenze non realizzate su beni	2.169.609,68
Plusvalenze non realizzate su OICVM	-9.499,84
Minusvalenze non realizzate su OICVM	2.188.418,73
Totale proventi del Fondo nel semestre	5.641.225,22
Proventi distribuibili da esercizi precedenti	7.572,67
Totale proventi distribuibili	5.648.797,89
Totale proventi distribuiti alle quote di Classe "B"	4.779.055,63
Totale proventi distribuiti alle quote di Classe "B" pro-rata temporis	0
Totale proventi accumulati alle quote di Classe "A"	863.163,09
Totale proventi distribuibili negli esercizi successivi	6.579,17

* Valori espressi in euro.

Poiché il risultato del periodo di competenza delle quote di classe B è stato inferiore all'importo del provento distribuito, quest'ultimo ha rappresentato un rimborso parziale del valore della quota. La distribuzione dei proventi non comporta in alcun caso un rimborso automatico di un determinato numero di Quote, ma avviene sempre come diminuzione del valore unitario delle stesse.

22.8 Procedimenti giudiziari e arbitrali

Alla data di pubblicazione del presente Prospetto, per quanto di conoscenza della SGR, non risultano procedimenti amministrativi, giudiziari o arbitrali che possano avere rilevanti ripercussioni sulla situazione finanziaria del Fondo.

22.9 Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria o commerciale del Fondo

Con riferimento al periodo intercorrente tra la data di redazione del più recente documento contabile e quella di redazione della presente Prospetto, non sono intervenuti eventi rilevanti da segnalare.

23. RESOCONTO DELLA SITUAZIONE GESTIONALE E FINANZIARIA DEL FONDO

(Regolamento 809/2004, Allegato I, Paragrafo 9)

23.1 Situazione finanziaria

Alla data del presente Prospetto, il valore complessivo del patrimonio del Fondo, per effetto delle emissioni e dei rimborsi intervenuti ammonta ad € 307.536.266 di cui € 47.778.909 per le Quote di Classe "A" corrispondenti a n. 8.200.226 ed € 259.757.357 per le Quote di Classe "B" corrispondenti a n. 66.870.417 - al netto dei proventi distribuiti in data 03/08/2016 pari ad € 4.779.055,63.

Il numero delle quote di Classe "A" e "B" in circolazione, sopra esposto, è stato determinato a seguito delle operazioni di conversione delle Quote eseguite in data 25 febbraio 2016.

I pagamenti relativi alle Quote sottoscritte sono stati effettuati mediante modalità tradizionali senza conferimento di beni.

Le passività del Fondo al 30 giugno 2016 sono indicate al precedente paragrafo 2.1.1.

23.2 Gestione operativa

23.2.1 Descrizione del patrimonio immobiliare del Fondo

Dalla sua costituzione e fino al 30 giugno 2016, data di riferimento dell'ultima relazione di gestione disponibile, il Fondo ha effettuato le seguenti operazioni di investimento diretto in beni immobili, diritti reali immobiliari ovvero partecipazioni in società immobiliari.

23.2.2 Il patrimonio immobiliare del Fondo

Al 30 giugno 2016 gli investimenti del Fondo in beni immobili, diritti reali immobiliari ovvero partecipazioni in società immobiliari sono i seguenti:

a) In data 20 febbraio 2006, è stato stipulato un

contratto di acquisto di un immobile sito in Milano, Via Tocqueville 13, ad un prezzo di acquisto convenuto di € 35.000.000,00, oltre IVA ed oneri connessi all'acquisizione. 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 completamente locate, 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.

- b) In data 29 dicembre 2006 è stato stipulato un contratto di acquisto di un immobile ad uso commerciale, sito in Basiglio (MI), Piazza Marco Polo 12, ad un prezzo di acquisto convenuto di € 8.000.000,00, oltre IVA ed oneri connessi all'acquisizione.

L'immobile risale ai primi Anni '80, ha una pianta rettangolare ed è inserito all'interno del complesso Residenziale-Polifunzionale denominato "Milano 3". Il tasso di occupazione è pari al 100%. Le caratteristiche architettoniche sono di buon livello, in linea con gli standard costruttivi per tipologie di fabbricati commerciali simili.

Complessivamente il livello qualitativo dell'immobile risulta ottimo.

- c) In data 16 febbraio 2007 è stato stipulato un contratto di acquisto di un immobile sito in Torino, Via Lagrange 35, e di un immobile contiguo sito in Torino, Via Doria 7, per un prezzo di acquisto complessivo convenuto di € 13.700.000,00, oltre IVA ed oneri connessi all'acquisizione. Il complesso immobiliare, a destinazione d'uso direzionale/commerciale, è ubicato nella zona centrale della città di Torino in un contesto urbano di buon livello. Gli immobili, entrambi aventi pianta rettangolare, sono costituiti da sei piani fuori terra (Via Lagrange) e da cinque piani fuori terra (Via Doria), e presentano condizioni di manutenzione e conservazione complessivamente buone. I tassi di occupazione sono, rispettivamente, pari al 93% (Via Lagrange 35) e al 100% (Via Doria 7).

- d) In data 16 febbraio 2007 è stato stipulato un contratto di acquisto di un immobile sito in Milano, Via Darwin 17, ad un prezzo di acquisto convenuto di € 12.250.000,00, oltre IVA ed oneri connessi all'acquisizione. L'immobile, con destinazione d'uso di Residenza Sanitaria Assistenziale, è completamente locato; è ubicato nella zona sud di Milano, nei pressi della stazione Romolo della Metropolitana Milanese, e presenta le caratteristiche standard delle strutture

ospedaliere. L'edificio ha una pianta rettangolare ed è costituito da quattro piani fuori terra ed uno interrato. Il livello di finiture risulta buono così come lo stato di conservazione e manutenzione. Il contesto urbano è prevalentemente residenziale e di buon livello.

- e) In data 7 maggio 2007, è stato stipulato un contratto di acquisto di un immobile a destinazione alberghiera, denominato Hotel Mantegna, sito in Padova, Via Tommaseo, ad un prezzo di acquisto convenuto di € 29.600.000,00, oltre ad IVA ed oneri connessi all'acquisizione. L'hotel è classificato 4 stelle, è realizzato su tredici piani che comprendono 190 camere ed un piano interrato a destinazione locali di servizio ed autorimessa di pertinenza esclusiva dell'albergo. L'immobile è sito nei pressi della Fiera Campionaria ed è circondato da un tessuto urbano in forte trasformazione (Tribunale, Caserma dei Carabinieri, Università, Uffici Direzionali).
- f) In data 26 giugno 2007, è stato stipulato un contratto di acquisto di 6 supermercati a marchio Unes appartenenti ad un unico portafoglio. Gli immobili sono siti in: Milano, Via Varesina 92, Via Minerbi 1 e Via Val di Sole 12/14; Trezzo sull'Adda (MI), Via Mazzini 42; Nembro (BG), Via Roma 30; Modena, Via Allegri 179. Il prezzo d'acquisto convenuto per l'intero portafoglio è stato di € 15.125.000,00, oltre IVA ed oneri connessi all'acquisizione. I tassi di occupazione sono pari al 100% per tutte le 6 unità.
- g) In data 5 ottobre 2007 è stato stipulato un contratto d'acquisto di un immobile completamente locato sito in Milano, Via Cascia 5. Il prezzo d'acquisto convenuto è stato di € 9.800.000,00, oltre ad oneri connessi all'acquisizione. L'immobile è a destinazione d'uso di Centro Elaborazione Dati e si trova a Milano, nella periferia nord est della città, in prossimità dell'imbocco delle Tangenziali. L'edificio, avente 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. Il contesto urbano è discreto, con una prevalenza di immobili residenziali.
- h) In data 5 ottobre 2007 è stato stipulato un contratto d'acquisto di un immobile sito a Sesto San Giovanni (MI), in Via Carducci 125. Il prezzo d'acquisto è stato di € 19.000.000,00, oltre ad oneri connessi all'acquisizione. 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. L'immobile risulta costituito da sei piani fuori terra ad

uso uffici ed un piano interrato ad uso autorimessa. Attualmente il tasso di occupazione dell'immobile è pari al 74%. Nel complesso il livello qualitativo dell'immobile risulta buono.

- i) In data 5 ottobre 2007 è stato stipulato un contratto d'acquisto di un immobile sito a Cernusco sul Naviglio (MI), Via Gobetti 2/c. Il prezzo d'acquisto è stato di € 12.350.000,00, oltre ad oneri connessi all'acquisizione. L'edificio è sito in prossimità della Strada Statale 11 Padana Superiore (che collega Milano a Bergamo), e della Tangenziale Est di Cernusco; è inoltre posto a poche centinaia di metri dalla fermata "Villa Fiorita" della linea Metropolitana 2. L'immobile, avente 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. Attualmente il tasso di occupazione dell'immobile è pari al 100%. Il livello di finiture dell'edificio risulta buono così come lo stato di conservazione e manutenzione.
- j) In data 22 ottobre 2007 è stato stipulato un contratto d'acquisto di un immobile, a destinazione direzionale/commerciale, sito in Pescara, tra le Vie Conte di Ruvo, Monti, dei Bastioni e Cincinnato. Il complesso immobiliare è ubicato nella zona centrale della città di Pescara in un contesto urbano di buon livello. L'immobile è costituito da un fabbricato cielo-terra di otto piani fuori terra di cui il piano terreno destinato ad uso commerciale. Il prezzo di acquisto convenuto è di € 26.075.000,00 oltre ad oneri connessi all'acquisizione. Attualmente il tasso di occupazione dell'immobile è pari al 46%.
- k) In data 20 dicembre 2007 è stato stipulato un contratto d'acquisto di un immobile sito a Canzo (CO), Via Brusa 20. Il prezzo d'acquisto convenuto è stato di € 7.960.000,00 oltre ad oneri connessi all'acquisizione. L'immobile è costituito da due fabbricati adiacenti, ciascuno di quattro piani fuori terra, tra loro connessi da un corpo di collegamento. L'immobile, ad uso di Residenza Sanitaria Assistenziale, è completamente locato ed è ubicato nei pressi della stazione ferroviaria di Canzo facilmente raggiungibile attraverso le Ferrovie Nord di Milano.
- l) In data 20 marzo 2009 è stato stipulato il contratto d'acquisto di una porzione dell'immobile, a destinazione direzionale commerciale e residenziale, sito a Milano, Piazza Missori 2. Il prezzo d'acquisto convenuto è stato di € 26.650.000,00 oltre ad oneri connessi all'acquisizione. L'immobile è composto da 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. L'immobile

è situato nel centro storico di Milano; l'accessibilità è buona con mezzi privati ed ottima con i mezzi pubblici. Attualmente il tasso di occupazione dell'immobile è pari al 67%.

- m) In data 8 aprile 2009 è stato stipulato un contratto di acquisto di un immobile completamente locato sito a Corsico (MI), Via Caboto 1/a. Il prezzo d'acquisto è stato di € 23.000.000,00, oltre ad oneri connessi all'acquisizione. 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. L'immobile è localizzato 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. Attualmente l'immobile risulta libero.
- n) In data 12 giugno 2009 è stato stipulato un contratto di acquisto di una galleria commerciale completamente locata ubicata all'interno del Centro Commerciale denominato "Piazza Umbra" sito a Trevi (PG), Strada Statale Flaminia km 147. Il prezzo di acquisto è stato di € 17.884.496,00 oltre ad oneri connessi all'acquisizione. L'immobile è ubicato nella porzione nord del territorio comunale di Trevi, in prossimità del confine con il Comune di Foligno. L'edificio, è inserito in un contesto a prevalente destinazione commerciale ed artigianale.
- o) In data 26 luglio 2010 è stato stipulato un contratto di acquisto di un immobile sito in Milano, Via Montecuccoli 20 ang. Via Marcello Nizzoli 3. Il prezzo di acquisto è stato di € 45.500.000,00, oltre ad oneri connessi all'acquisizione. La proprietà è stata edificata nella seconda metà degli Anni '90 ed è costituita da tre corpi di fabbrica costruiti intorno ad un giardino. Sulla copertura sono stati ricavati circa 83 posti auto scoperti. L'immobile è ubicato in un'area di Milano prevalentemente a destinazione residenziale con una discreta presenza di edifici terziari. Attualmente il tasso di occupazione dell'immobile è pari al 83%.
- p) In data 26 luglio 2011 è stato stipulato il contratto di acquisto della galleria commerciale all'interno del Centro Commerciale denominato "Eurosia" sito a Parma, Strada Statale Traversetolo snc. Lo stesso giorno la Talete Srl ha acquistato il ramo d'azienda proprietario delle licenze commerciali della galleria. Complessivamente il controvalore dell'operazione è stato di euro 28.447.012,52 oltre oneri accessori all'acquisizione. L'immobile, attualmente locato al 100%, è sito a circa 3 km dal centro storico della città di Parma, il tessuto urbano circostante si configura come area in via di sviluppo a destinazione prevalentemente residenziale.

La tavola che segue riassume invece, per i medesimi immobili, le caratteristiche principali dei contratti di locazione in essere, la tipologia dei conduttori nonché l'incidenza di alcuni dei costi gestionali rispetto ai

relativi canoni di locazione. Si evidenzia che l'importo del canone complessivo relativo a ciascun immobile è espresso al netto dell'IVA, dovuta ai sensi di legge, ma comprensivo della rivalutazione ISTAT già maturata.

Tavola 2

Conduttori e locazioni											
N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali (vedi Nota)	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione	
1)	Milano - Via A. De Tocqueville, 13	Direzionale/ Uffici	€ 1.893.858,84	6 anni con rinnovo automatico di 6 anni in 6 anni salvo disdetta nei termini di Legge	75% ISTAT	31/12/2020	Dalla data di acquisto non vi sono periodi di sfritto	Manutenzione ordinaria a carico del conduttore	Manutenzione straordinaria 0,9%; gestione 1,5%; assicurazione 0,6%; IMU 10,7%	ex Legge 392/78	
		Direzionale/ Uffici	€ 249.867,24	idem	75% ISTAT	30/04/2017	idem	idem	idem	idem	
		Telecomunicazioni	€ 24.108,71	6 anni con rinnovo automatico di 6 anni in 6 anni salvo disdetta nei termini di Legge	100% ISTAT	30/11/2021	idem	idem	idem	idem	idem
		Telecomunicazioni	€ 24.400,00	idem	100% ISTAT	31/12/2024	idem	idem	idem	idem	idem
		Commerciale	€ 156.666,00	idem	75% ISTAT	30/09/2026	Dal 01/06/2014 al 01/10/2014	idem	idem	idem	idem
		Posti auto	-	-	-	-	Dal 01/05/2012	idem	idem	-	

Nota: Si precisa che i dati relativi ai costi gestionali sono stati calcolati sulla base dei costi consuntivati nel 2015.

Conduttori e locazioni										
N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali (vedi Nota)	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione
2)	Basiglio (MI), Milano 3 - Piazza Marco Polo, 12	Usi diversi Autofficina	€ 27.443,64	6 anni con rinnovo automatico di 6 anni in 6 anni salvo disdetta nei termini di Legge	75% ISTAT	31/12/2019	Dalla data di acquisto non vi sono periodi di sfritto	Manutenzione ordinaria e degli impianti a carico del conduttore	Manutenzione straordinaria 2,2%; gestione 1,5%; assicurazione 0,4%; IMU 7,7%	ex Legge 392/78
		Commerciale	€ 33.079,56	9 anni con rinnovo automatico di 6 anni in 6 anni salvo disdetta nei termini di Legge	75% ISTAT	29/02/2022	idem	Manutenzione ordinaria a carico del conduttore	idem	idem
		Commerciale	€ 11.779,20	6 anni con rinnovo automatico di 6 anni in 6 anni salvo disdetta nei termini di Legge	75% ISTAT	31/12/2019	idem	Manutenzione ordinaria e degli impianti a carico del conduttore	idem	idem
		Commerciale	€ 12.000,00	idem	75% ISTAT	24/07/2018	idem	idem	idem	idem
		Commerciale	€ 14.579,52	idem	75% ISTAT	30/06/2019	idem	idem	idem	idem
		Commerciale	€ 29.000,00	idem	75% ISTAT	28/02/2024	idem	idem	idem	idem
		Commerciale	€ 46.000,00	idem	75% ISTAT	30/06/2027	idem	idem	idem	idem
		Commerciale	€ 13.600,00	idem	75% ISTAT	31/08/2027	idem	idem	idem	idem
		Commerciale	€ 15.000,00	idem	75% ISTAT	31/01/2019	idem	idem	idem	idem
		Commerciale	€ 19.008,60	idem	75% ISTAT	29/02/2022	idem	idem	idem	idem
		Commerciale	€ 20.633,88	idem	75% ISTAT	31/07/2023	idem	idem	idem	idem
		Commerciale	€ 16.000,00	idem	75% ISTAT	28/02/2027	Dal 30/04/2013 al 28/02/2015	idem	idem	idem
		Commerciale	€ 12.000,00	idem	75% ISTAT	30/11/2027	Dal 01/10/2014 al 01/12/2015	idem	idem	idem
		Commerciale	€ 329.315,00	idem	-	30/09/2020	idem	Manutenzione ordinaria e adeguamenti normativi a carico del conduttore	idem	idem
Magazzino	€ 5.800,00	-	75% ISTAT	30/09/2020	Dalla data di acquisto al 01/10/2006	Manutenzione ordinaria e adeguamenti normativi a carico del conduttore	idem	idem		

Nota: Si precisa che i dati relativi ai costi gestionali sono stati calcolati sulla base dei costi consuntivati nel 2015.

Conduttori e locazioni										
N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali (vedi Nota)	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione
3)	Torino - Via Lagrange, 35	Cab. AEM Torino	€ 7,80	3 anni con rinnovo automatico di 3 anni in 3 anni salvo disdetta	-	31/05/2017	Dalla data di acquisto non vi sono periodi di sfritto	Non prevista	Manutenzione straordinaria 7,9%; gestione 1,5%; assicurazione 0,5%; IMU 16,3%	Convenzione
		Posti auto	€ 2.032,20	1	100% ISTAT	30/04/2017	idem	idem	idem	idem
		Posti auto	€ 2.177,04	1	100% ISTAT	31/10/2016	idem	idem	idem	idem
		Posti auto	€ 2.224,92	1	100% ISTAT	31/07/2016	idem	idem	idem	idem
		Posti auto	€ 2.229,12	1	100% ISTAT	31/08/2016	idem	idem	idem	idem
		Posti auto	€ 4.000,00	2	100% ISTAT	31/03/2017	idem	idem	idem	idem
		Commerciale e Magazzini	€ 26.000,00	6 anni con rinnovo automatico di 6 anni in 6 anni salvo disdetta nei termini di Legge	75% ISTAT	30/09/2027	idem	La manutenzione ordinaria degli impianti comuni, la prestazione di tutti i servizi di cui usufruisce, e le riparazioni inerenti ai serramenti e agli impianti di pertinenza esclusiva sono a carico del conduttore	idem	ex Legge 392/78
		Commerciale e Magazzini	€ 72.919,92	idem	75% ISTAT	31/03/2019	idem	idem	idem	idem
		Commerciale e Magazzini	€ 100.000,00	idem	75% ISTAT	30/06/2027	idem	idem	idem	idem
		Commerciale e Magazzini	€ 160.000,00	idem	75% ISTAT	30/06/2027	idem	idem	idem	idem
		Direzionale/ Uffici	€ 6.000,00	idem	75% ISTAT	30/06/2027	idem	idem	idem	idem
		Direzionale/ Uffici	€ 7.500,00	idem	75% ISTAT	31/03/2027	idem	idem	idem	idem
		Direzionale/ Uffici	€ 14.000,00	idem	75% ISTAT	31/12/2020	idem	idem	idem	idem
		Direzionale/ Uffici e posti auto	€ 60.000,00	idem	75% ISTAT	31/10/2023	Dal 01/05/2011 al 01/11/2011	idem	idem	-
		Direzionale/ Uffici	€ 36.600,00	idem	75% ISTAT	31/10/2020	Dalla data di acquisto al 01/11/2008	idem	idem	idem
		Direzionale/ Uffici	€ 13.125,00	idem	75% ISTAT	31/12/2020	Dal 25/10/2007 al 01/01/2009	idem	idem	idem
		Magazzino	€ 2.204,32	idem	75% ISTAT	28/02/2027	Dal 01/12/2011 al 01/03/2015	idem	idem	idem

Conduttori e locazioni										
N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali (vedi Nota)	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione
		Direzionale/ Uffici e posti auto	€ 50.000,00	idem	75% ISTAT	31/12/2026	Dal 01/12/2011 al 01/11/2012; dal 31/10/2013 al 31/12/2014	idem	idem	idem
		Direzionale/ Uffici e posti auto	€ 9.000,00	idem	75% ISTAT	31/05/2028	Dal 31/03/2011 al 01/01/2012; dal 30/09/2013 al 01/06/2016	idem	idem	idem
		Direzionale/ Uffici	€ 8.145,72	idem	75% ISTAT	31/10/2024	Dal 01/10/2011 al 01/11/2012	idem	idem	idem
		Direzionale/ Uffici	€ 5.100,00	idem	75% ISTAT	30/09/2027	Dal 30/04/2014 al 01/10/2015	idem	idem	idem
		Direzionale/ Uffici	€ 10.500,00	idem	75% ISTAT	30/06/2027	Dal 01/10/2011 al 01/07/2015	idem	idem	idem
		Altro	-	-	-		Dalla data di acquisto non vi sono stati periodi di sfritto. Spazio rilasciato il 31/12/2009	idem	idem	-
		Abitazione portinaia	-	-	-	-	Dalla data di acquisto l'area risulta occupata	Manutenzione ordinaria e adeguamenti normativi a carico della proprietà	idem	-
		Magazzino	-	-	-	-	Dalla data di acquisto l'area risulta sfitta	Manutenzione ordinaria e adeguamenti normativi a carico della proprietà	idem	-
		Posti auto	-	-	-	-	Dalla data di acquisto non vi sono stati periodi di sfritto. Spazio rilasciato il 28/06/2011	idem	idem	-
		Box	-	-	-	-	Dal 01/11/2008 al 01/03/2009. Gli spazi sono stati rilasciati il 31/03/2011	idem	idem	-
		Direzionale/ Uffici	-	-	-	-	Dalla data di acquisto	idem	idem	-

Nota: Si precisa che i dati relativi ai costi gestionali sono stati calcolati sulla base dei costi consuntivati nel 2015 e sono relativi all'intero complesso immobiliare di Torino composto anche dall'immobile di Via Doria, 7.

Conduttori e locazioni										
N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali (vedi Nota)	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione
4)	Torino - Via A. Doria, 7	Box e Posto auto	€ 8.202,24	1	100% ISTAT	31/03/2017	Dalla data di acquisto non vi sono periodi di sfritto	La manutenzione ordinaria degli impianti comuni, e la prestazione di tutti i servizi di cui usufruisce, sono a carico del conduttore	Manutenzione straordinaria 7,9%; gestione 1,5%; assicurazione 0,5%; IMU 16,3%	Si fa riferimento al Codice Civile
		Posti auto	€ 2.163,72	1	100% ISTAT	31/03/2017	idem	idem	idem	idem
		Posti auto	€ 2.000,00	1	100% ISTAT	31/10/2017	idem	idem	idem	idem
		Box	€ 2.407,08	1	100% ISTAT	31/12/2016	idem	idem	idem	idem
		Box	€ 2.520,96	idem	100% ISTAT	31/12/2016	idem	idem	idem	idem
		Commerciale	€ 75.903,00	idem	75% ISTAT	30/04/2024	idem	La manutenzione ordinaria degli impianti comuni, la prestazione di tutti i servizi di cui usufruisce, e le riparazioni inerenti ai serramenti e agli impianti di pertinenza esclusiva sono a carico del conduttore	idem	ex Legge 392/78
		Direzionale/ Uffici	€ 110.334,92	6 anni con rinnovo automatico di 6 anni in 6 anni salvo disdetta nei termini di Legge	75% ISTAT	31/03/2019	idem	La manutenzione ordinaria degli impianti comuni, la prestazione di tutti i servizi di cui usufruisce, e le riparazioni inerenti ai serramenti e agli impianti di pertinenza esclusiva sono a carico del conduttore	idem	idem
		Direzionale/ Uffici	€ 13.662,96	idem	75% ISTAT	31/05/2024	Dal 31/12/2011 al 31/05/2012	idem	idem	idem
		Direzionale/ Uffici	€ 57.812,40	idem	75% ISTAT	31/03/2024	idem	idem	idem	idem

Conduttori e locazioni										
N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali (vedi Nota)	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione
		Direzionale/ Uffici	€ 23.000,00	idem	75% ISTAT	31/07/2026	Dal 30/12/2011 al 01/01/2014	idem	idem	idem
		Direzionale/ Uffici	€ 9.720,00	idem	75% ISTAT	31/10/2026	Dal 30/11/2011	idem	idem	idem
		Commerciale	€ 30.000,00	idem	75% ISTAT	30/06/2027	Dal 30/04/2011 al 31/03/2012; dal 31/12/2014 al 01/07/2015	idem	idem	-
		Magazzino	-	-	-	-	Dalla data di acquisto l'area risulta sfitta	Manutenzione ordinaria e adeguamenti normativi a carico della proprietà	idem	-
		Posti auto	€ 2.000,00	idem	100% ISTAT	31/10/2017	Dal 30/06/2014 al 01/11/2015	idem	idem	idem

Nota: Si precisa che i dati relativi ai costi gestionali sono stati calcolati sulla base dei costi consuntivati nel 2015 e sono relativi all'intero complesso immobiliare di Torino composto anche dall'immobile di Via Lagrange, 35.

Conduttori e locazioni										
N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali (vedi Nota)	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione
5)	Milano - Via Darwin, 17	Residenziale Socio Assistenziale per anziani - R.S.A.	€ 836.124,00	20	75% ISTAT	30/06/2021	Dalla data di acquisto non vi sono periodi di sfritto	Manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del conduttore, salvo opere di manutenzione straordinaria per riparazioni o sostituzioni limitatamente alle opere strutturali legate a: fondazioni, strutture in elevazione, orizzontamenti e adeguamenti normativi futuri per le riparazioni o sostituzioni di: impianto elettrico, impianti meccanici, opere murarie al grezzo, impianto termico e di condizionamento (con l'esclusione dei corpi eroganti e della sostituzione del gas freon negli impianti di condizionamento; in tal caso, se l'obbligo di sostituzione viene disposto dopo il 31/12/2008 e prima del 31/12/2010, le opere saranno a carico del conduttore, al contrario, resteranno a carico della proprietà)	Manutenzione straordinaria 0,0%; gestione 1,5%; assicurazione 0,4%; IMU 10,0%	ex Legge 392/78

Nota: Si precisa che i dati relativi ai costi gestionali sono stati calcolati sulla base dei costi consuntivati nel 2015.

Conduttori e locazioni										
N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali (vedi Nota)	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione
6)	Padova - Via N. Tommaseo, snc	Hotel	€ 1.300.000,00	12+6	75% ISTAT	22/04/2025	Dalla data di acquisto non vi sono periodi di sfritto	Manutenzione ordinaria a carico del conduttore, e straordinaria a carico del Locatore quelle di natura strutturale dell'immobile e degli impianti, nonché quelle afferenti gli arredi ivi contenuti, nella misura in cui non ne possa essere garantito il regolare funzionamento a seguito della cessazione del ciclo di vita dei cespiti	Manutenzione straordinaria 9,0%; gestione 1,5%; assicurazione 0,9%; IMU 9,0%	ex Legge 392/78

Nota: Si precisa che i dati relativi ai costi gestionali sono stati calcolati sulla base dei costi consuntivati nel primo semestre 2015.

Conduttori e locazioni										
N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali (vedi Nota)	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione
7)	Milano - Via Arrigo Minerbi, 1	Supermercato	€ 154.071,63	15+6	100% ISTAT	09/12/2025	Dalla data di acquisto non vi sono periodi di sfritto	Manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del conduttore	Manutenzione straordinaria 0,0%; gestione 1,5%; assicurazione 0,4%; IMU 14,0%	ex Legge 392/78

Nota: Si precisa che i dati relativi ai costi gestionali sono stati calcolati sulla base dei costi consuntivati nel 2015.

<i>Conduttori e locazioni</i>										
N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali (vedi Nota)	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione
8)	Milano - Via Val di Sole, 12/14	Supermercato	€ 94.813,27	15+6	100% ISTAT	09/12/2025	Dalla data di acquisto non vi sono periodi di sfritto	Manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del conduttore	Manutenzione straordinaria 6,0%; gestione 1,5%; assicurazione 0,4%; IMU 8,3%	ex Legge 392/78

Nota: Si precisa che i dati relativi ai costi gestionali sono stati calcolati sulla base dei costi consuntivati nel 2015.

<i>Conduttori e locazioni</i>										
N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali (vedi Nota)	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione
9)	Milano - Via Varesina, 92	Supermercato	€ 59.258,24	15+6	100% ISTAT	09/12/2025	Dalla data di acquisto non vi sono periodi di sfritto	Manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del conduttore	Manutenzione straordinaria 0,0%; gestione 1,5%; assicurazione 0,5%; IMU 17,7%	ex Legge 392/78

Nota: Si precisa che i dati relativi ai costi gestionali sono stati calcolati sulla base dei costi consuntivati nel 2015.

<i>Conduttori e locazioni</i>										
N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali (vedi Nota)	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione
10)	Modena - Via Antonio Allegri, 179	Supermercato	€ 248.884,79	15+6	100% ISTAT	09/12/2025	Dalla data di acquisto non vi sono periodi di sfritto	Manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del conduttore	Manutenzione straordinaria 0,0%; gestione 1,5%; assicurazione 0,4%; IMU 10,7%	ex Legge 392/78

Nota: Si precisa che i dati relativi ai costi gestionali sono stati calcolati sulla base dei costi consuntivati nel 2015.

Conduttori e locazioni										
N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali (vedi Nota)	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione
11)	Nembro (BG) - Via Roma, 30	Supermercato	€ 151.130,19	15+6	100% ISTAT	09/12/2025	Dalla data di acquisto non vi sono periodi di sfritto	Manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del conduttore	Manutenzione straordinaria 0,0%; gestione 1,5%; assicurazione 0,7%; IMU 5,5%	ex Legge 392/78

Nota: Si precisa che i dati relativi ai costi gestionali sono stati calcolati sulla base dei costi consuntivati nel 2015.

Conduttori e locazioni										
N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali (vedi Nota)	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione
12)	Trezzo sull'Adda (MI) - Via Giuseppe Mazzini, 42	Supermercato	€ 201.478,27	15+6	100% ISTAT	09/12/2025	Dalla data di acquisto non vi sono periodi di sfritto	Manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del conduttore	Manutenzione straordinaria 0,0%; gestione 1,5%; assicurazione 0,4%; IMU 9,5%	ex Legge 392/78

Nota: Si precisa che i dati relativi ai costi gestionali sono stati calcolati sulla base dei costi consuntivati nel 2015.

Conduttori e locazioni										
N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali (vedi Nota)	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione
13)	Milano - Via Cascia, 5	Centro Elaborazione Dati	€ 670.906,68	17+6	75% ISTAT	31/12/2028	Dalla data di acquisto non vi sono periodi di sfritto	Manutenzione ordinaria a carico del conduttore	Manutenzione straordinaria 0,0%; gestione 1,5%; assicurazione 0,4%; IMU 4,5%	ex Legge 392/78

Nota: Si precisa che i dati relativi ai costi gestionali sono stati calcolati sulla base dei costi consuntivati nel 2015.

Conduttori e locazioni											
N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali (vedi Nota)	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione	
14)	Sesto San Giovanni - Via Carducci, 125	Direzionale/ Uffici/Posti auto	€ 42.237,31	6 anni con rinnovo automatico di 6 anni in 6 anni salvo disdetta nei termini di Legge	75% ISTAT	30/11/2016	Dalla data di acquisto non vi sono periodi di sfritto	Manutenzione ordinaria a carico del conduttore	Manutenzione straordinaria 1,3%; gestione 1,5%; assicurazione 0,7%; IMU 13,1%	ex Legge 392/78	
		Direzionale/ Uffici/Posti auto	€ 426.516,80	idem	75% ISTAT	31/03/2023	idem	idem	idem	idem	
		Direzionale/ Uffici/Posti auto	€ 16.052,28	idem	75% ISTAT	28/02/2021	idem	idem	idem	idem	
		Direzionale/ Uffici/Posti auto	€ 52.439,07	idem	75% ISTAT	30/11/2022	idem	idem	idem	idem	
		Direzionale/ Uffici/Posti auto	€ 121.976,20	idem	75% ISTAT	31/03/2018	idem	idem	idem	idem	
		Direzionale/ Uffici/Posti auto	€ 10.650,00	idem	75% ISTAT	31/05/2027	idem	idem	idem	idem	
		Direzionale/ Uffici	€ 22.000,00	idem	75% ISTAT	30/06/2026	Dal 30/06/2009 al 20/05/2010	idem	idem	idem	
		Direzionale/ Uffici	€ 43.561,34	idem	75% ISTAT	30/11/2023	idem	idem	idem	idem	
		Direzionale/ Uffici e posti auto	€ 27.907,90	idem	75% ISTAT	31/10/2023	idem	idem	idem	idem	
		Direzionale/ Uffici	€ 73.810,20	idem	75% ISTAT	31/12/2023	idem	idem	idem	idem	
		Direzionale/ Uffici	€ 23.150,00	idem	75% ISTAT	31/03/2019	idem	idem	idem	idem	
		Direzionale/ Uffici e posti auto	€ 32.000,00	idem	75% ISTAT	31/12/2025	idem	idem	idem	idem	
		Posti auto	€ 5.471,76	1	100% ISTAT	28/02/2017	idem	idem	idem	idem	Si fa riferimento al Codice Civile
		Posti auto	€ 4.250,00	1	100% ISTAT	31/07/2017	idem	idem	idem	idem	idem
		Posti auto	€ 5.489,40	1	100% ISTAT	19/05/2022	idem	idem	idem	idem	idem
		Direzionale/ Uffici	-	-	-	Rilasciato il 31/12/2013	Dal 31/05/2013	idem	idem	-	
		Direzionale/ Uffici	-	-	-	Rilasciato il 11/02/2014	Dal 12/02/2014	idem	idem	-	
Direzionale/ Uffici	-	-	-	Rilasciato il 28/02/2016	Dal 01/03/2016	idem	idem	-			
Direzionale/ Uffici	-	-	-	Rilasciato il 30/06/2016	Dal 01/07/2016	idem	idem	-			

Conduttori e locazioni										
N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali (vedi Nota)	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione
		Direzionale/ Uffici	-	-	-	Rilasciato il 31/08/2015	Dal 31/08/2015	idem	idem	-
		Direzionale/ Uffici/Posti auto	-	-	-	Rilasciato il 31/12/2013	Dal 01/01/2014	idem	idem	-

Nota: Si precisa che i dati relativi ai costi gestionali sono stati calcolati sulla base dei costi consuntivati nel 2015.

Conduttori e locazioni										
N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali (vedi Nota)	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione
15)	Cernusco sul Naviglio - Via Gobetti, 2/C	Direzionale/ Uffici	€ 375.286,00	6 anni con rinnovo automatico di 6 anni in 6 anni salvo disdetta nei termini di Legge	75% ISTAT	30/09/2023	Dalla data di acquisto non vi sono periodi di sfritto	Manutenzione ordinaria a carico del conduttore	Manutenzione straordinaria 1,8%; gestione 1,5%; assicurazione 0,5%; IMU 5,9%	ex Legge 392/78
		Direzionale/ Uffici	€ 280.000,00	idem	75% ISTAT	31/12/2026	idem	idem	idem	idem
		Direzionale/ Uffici	€ 135.835,91	idem	75% ISTAT	31/01/2024	Dal 01/07/2011 al 31/12/2011	idem	idem	idem
		Direzionale/ Uffici	€ 19.000,00	idem	75% ISTAT	30/06/2027	Dal 31/05/2015 al 01/07/2015	idem	idem	idem

Nota: Si precisa che i dati relativi ai costi gestionali sono stati calcolati sulla base dei costi consuntivati nel 2015.

Conduttori e locazioni										
N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali (vedi Nota)	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione
16)	Pescara - Via Conte di Ruvo, 74	Direzionale/ Uffici	€ 80.688,72	6 anni con rinnovo automatico di 6 anni in 6 anni salvo disdetta nei termini di Legge	75% ISTAT	31/01/2022	Dalla data di acquisto non vi sono periodi di sfritto	Manutenzione ordinaria a carico del conduttore	Manutenzione straordinaria 0,2%; gestione 1,5%; assicurazione 1,1%; IMU 37,7%	ex Legge 392/78
		Commerciale	€ 21.208,08	idem	75% ISTAT	31/07/2024	idem	idem	idem	idem
		Direzionale/ Uffici	€ 61.888,20	idem	75% ISTAT	30/09/2017	idem	Manutenzione ordinaria a carico Conduttore e in deroga agli Artt. 1576 e 1609 C.C tutti gli interventi imposti per legge e quelli straordinari necessari per mantenere idoneo l'immobile per lo svolgimento dell'attività sono a carico del Conduttore. Sono a carico del Conduttore anche le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione ivi compresi muri di confine, facciate, infissi esterni, vetrine, etc. e delle parti comuni per quanto ad essa spetti pro quota	idem	idem
		Direzionale/ Uffici	€ 95.266,56	idem	75% ISTAT	30/06/2024	idem	idem	idem	idem
		Commerciale	€ 37.975,00	idem	75% ISTAT	30/09/2023	idem	idem	idem	idem
		Direzionale/ Uffici	€ 74.039,52	idem	75% ISTAT	disdettato per il 15/10/2010	idem	idem	idem	idem
		Direzionale/ Uffici	€ 123.678,00	idem	75% ISTAT	31/10/2020	idem	idem	idem	idem
		Direzionale/ Uffici	€ 87.425,88	idem	75% ISTAT	04/11/2020	idem	idem	idem	idem
Direzionale/ Uffici	€ 136.460,00	idem	75% ISTAT	disdettato per il 15/02/2010	idem	idem	idem	idem		

Conduttori e locazioni

N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali (vedi Nota)	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione
		Direzionale/ Uffici	€ 50.670,60	idem	75% ISTAT	20/02/2020	idem	idem	idem	idem
		Direzionale/ Uffici	€ 143.783,16	idem	75% ISTAT	31/03/2019	idem	idem	idem	idem
		Posti auto	€ 6.022,44	idem	100% ISTAT	30/06/2017	idem	idem	idem	Si fa riferimento al Codice Civile
		Posti auto	€ 2.404,51	idem	100% ISTAT	31/12/2016	Dal 11/09/2010	idem	idem	-
		Commerciale	-	-	-	-	Dal 11/09/2010	Manutenzione ordinaria e adeguamenti normativi a carico della proprietà	idem	-
		Commerciale	-	-	-	-	Dal 23/10/2010	idem	idem	-
		Commerciale	-	-	-	-	Dal 07/03/2014	idem	idem	-
		Direzionale/ Uffici	-	-	-	-	Dal 16/12/2010	idem	idem	-
		Direzionale/ Uffici	-	-	-	-	Dal 01/05/2014	idem	idem	idem
		Direzionale/ Uffici	-	-	-	-	Dalla data di acquisto l'area risulta sfitta	idem	idem	idem
		Direzionale/ Uffici	-	-	-	-	idem	idem	idem	-
		Direzionale/ Uffici	-	-	-	-	idem	idem	idem	-
		Direzionale/ Uffici	-	-	-	-	idem	idem	idem	-
		Direzionale/ Uffici	-	-	-	-	idem	idem	idem	-
		Direzionale/ Uffici	-	-	-	-	idem	idem	idem	-
		Direzionale/ Uffici	-	-	-	-	idem	idem	idem	-
		Direzionale/ Uffici	-	-	-	-	idem	idem	idem	-
		Direzionale/ Uffici	-	-	-	-	idem	idem	idem	-
		Direzionale/ Uffici	-	-	-	-	idem	idem	idem	-
		Posti auto	-	-	-	-	Dal 20/08/2011	-	-	-
		Posti auto	-	-	-	-	Dal 11/09/2010	idem	idem	-

Nota: Si precisa che i dati relativi ai costi gestionali sono stati calcolati sulla base dei costi consuntivati nel 2015.

Conduttori e locazioni										
N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali (vedi Nota)	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione
17)	Canzo (CO) - Via Brusa, 5	Residenziale Socio Assistenziale per anziani - R.S.A.	€ 605.312,88	9+6	75% ISTAT	03/06/2018	Dalla data di acquisto non vi sono periodi di sfritto	Manutenzione ordinaria a carico del conduttore	Manutenzione straordinaria 0,3%; gestione 1,5%; assicurazione 0,4%; IMU 2,9%	ex Legge 392/78

Nota: Si precisa che i dati relativi ai costi gestionali sono stati calcolati sulla base dei costi consuntivati nel 2015.

Conduttori e locazioni										
N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali (vedi Nota)	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione
18)	Milano - Piazza Missori, 2	Direzionale/ Uffici	€ 350.000,00	6 anni con rinnovo automatico di 6 anni in 6 anni salvo disdetta nei termini previsti da contratto	75% ISTAT	31/03/2028	Dalla data di acquisto non vi sono periodi di sfritto	Manutenzione ordinaria a carico del conduttore	Manutenzione straordinaria 0,1%; gestione 1,5%; assicurazione 0,3%; IMU 22,8%	ex Legge 392/78
		Direzionale/ Uffici	€ 225.242,75	idem	75% ISTAT	31/12/2023	Dal 31/07/2011 al 01/01/2012	idem	idem	idem
		Direzionale/ Uffici	€ 230.000,00	idem	75% ISTAT	31/01/2026	Dal 31/07/2011 al 31/01/2014	idem	idem	idem

Nota: Si precisa che i dati relativi ai costi gestionali sono stati calcolati sulla base dei costi consuntivati nel 2015.

Conduttori e locazioni										
N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione
19)	Corsico (MI) - Via Caboto, 1/A	Direzionale/ Uffici	€ 0,00	-	-	-	Dal 31/10/2013	-	-	-

Conduttori e locazioni										
N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo (vedi Nota 1)	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali (vedi Nota 2)	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione
20)	Trevi (PG) - Località Torre Matigge S.S. Flaminia, Km 147	Commerciale	€ 1.389.347,04	6 +6	75% ISTAT	07/07/2017	Dalla data di acquisto non vi sono periodi di sfritto	Manutenzione ordinaria a carico del conduttore	Manutenzione straordinaria 0,2%; gestione 1,0%; assicurazione 0,2%; IMU 3,0%	ex Legge 392/78

Nota 1: Si precisa che il canone indicato è quello che il Fondo percepisce dalla società immobiliare Talete S.r.l., quest'ultima interamente posseduta dal Fondo.

Nota 2: Si precisa che i dati relativi ai costi gestionali sono stati calcolati sulla base dei costi consuntivati nel 2015.

Conduttori e locazioni										
N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali (vedi Nota)	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione
21)	Milano - Via Montecuccoli, 20	Direzionale/ Uffici	€ 589.074,60	6 anni con rinnovo automatico di 6 anni in 6 anni salvo disdetta nei termini di Legge	75% ISTAT	31/03/2021	Dalla data di acquisto non vi sono periodi di sfritto	Manutenzione ordinaria a carico del conduttore	Manutenzione straordinaria 11,2%; gestione 1,5%; assicurazione 0,6%; IMU 13,2%	ex Legge 392/78
		Direzionale/ Uffici	€ 1.910.075,30	idem	75% ISTAT	14/03/2021	idem	idem	idem	idem
		Direzionale/ Uffici	€ 70.000,30	idem	75% ISTAT	31/12/2027	Dal 31/12/2014 al 01/01/2016	idem	idem	idem
		Direzionale/ Uffici	-	-	-	-	-	Dal 06/12/2014	idem	idem

Nota: Si precisa che i dati relativi ai costi gestionali sono stati calcolati sulla base dei costi consuntivati nel 2015.

Conduttori e locazioni										
N.	Ubicazione	Qualità dei conduttori	Canone complessivo (vedi Nota 1)	Durata contratto di locazione	Incremento % previsto da contratto	Scadenza del contratto di locazione	Periodo di sfritto (anni precedenti)	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Costi gestionali (vedi Nota 2)	Tipologie e caratteristiche dei contratti di locazione
22)	Parma (PR) - S.P. Traversetolo, snc	Commerciale	€ 1.805.049,60	6+6	75% ISTAT	25/07/2017	Dalla data di acquisto non vi sono periodi di sfritto	Manutenzione ordinaria a carico del conduttore	Manutenzione straordinaria 0,0%; gestione 1,0%; assicurazione 0,6%; IMU 7,0%	ex Legge 392/78

Nota 1: Si precisa che il canone indicato è quello che il Fondo percepisce dalla società immobiliare Talete S.r.l., quest'ultima interamente posseduta dal Fondo.

Nota 2: Si precisa che i dati relativi ai costi gestionali sono stati calcolati sulla base dei costi consuntivati nel 2015.

La tavola che segue riassume invece le partecipazioni in società immobiliari detenute dal Fondo.

Tavola 3

<i>Società Immobiliari</i>											
Denominazione e sede sociale	Settore di attività	Frazione di capitale detenuta	Capitale sottoscritto (vedi Nota)	Assetto proprietario	Riserve (vedi Nota)	Risultati economici ultimo esercizio (vedi Nota)	Valore contabilizzazione azioni/quote detenute	Importo ancora da deliberare sulle azioni/quote detenute	Ultimi dividendi percepiti sulle azioni/quote detenute	Valore contabile degli immobili	Importo disponibilità/indebitamento finanziario netto
Talete Srl Basiglio - Via F. Sforza	Commerciale	-	€ 10.000,00	100%	€ 430.010,00	€ 69.921,00	€ 415.504,00	-	€ 126.706,00	-	€ 372.229,00

Nota: Il valore fa riferimento al bilancio societario al 31/12/2015.

23.2.3 Investimenti in strumenti finanziari

Al 31 dicembre 2015 gli investimenti del Fondo in strumenti finanziari sono i seguenti:

- In data 29 maggio 2007 sono state acquisite n. 10.000 quote del fondo Atlantic 1, istituito e gestito da First Atlantic Real Estate SGR p.A. ad un prezzo unitario di € 518,00 per complessivi € 5.180.000,00, oltre ad oneri accessori.
- In data 14 giugno 2007 sono state acquistate, tramite Banca IMI, n. 40 quote del fondo immobiliare Vesta (ex Domus) ad un prezzo unitario di € 505.000,00 per un controvalore di € 20.200.000,00, oltre ad oneri accessori. Il fondo è istituito e gestito da Beni Stabili Gestioni SGR p.A. ed è riservato ad investitori qualificati. Il 27 giugno 2008 sono state cedute n. 9 quote del predetto fondo al fondo Securifondo istituito e gestito da Beni Stabili Gestioni SGR p.A. al prezzo unitario di € 520.000,00 per complessivi € 4.680.000,00.
- In data 26 giugno 2008 sono state acquistate, tramite Banca IMI, n. 140 quote del fondo Immobiliare FIP - Fondo Immobili Pubblici, ad un prezzo unitario di € 143.500,00 per complessivi € 20.090.000,00.
- In data 13 luglio 2009 si è perfezionata l'acquisizione della società immobiliare Talete Srl. Tale società costituisce il veicolo per la gestione amministrativa della galleria commerciale del centro commerciale "Piazza Umbra" di Trevi (PG). La società è stata acquistata per un importo pari ad € 15.504,00 oltre ad oneri connessi all'acquisizione.
In data 26 luglio 2011 la Talete Srl ha inoltre acquistato il ramo d'azienda di Eurosia Srl, proprietario delle licenze commerciali della galleria commerciale "Eurosia" sita in Parma Strada Traversetolo, snc per un importo pari ad € 408.434,52 oltre ad oneri connessi all'acquisizione.
Si precisa che il Ramo d'Azienda è stato acquistato dalla Talete Srl ricorrendo ad un versamento in conti futuri aumenti di capitale concesso dal Fondo, socio unico della stessa società.

Per ulteriori informazioni in merito agli investimenti, si rinvia alla Relazione di gestione del Fondo al 30 giugno 2016.

23.3.1 Fattori importanti che hanno avuto ripercussioni sul reddito derivante dall'attività del Fondo

I primi mesi del 2016 confermano una timida ripresa del mercato immobiliare italiano. La crescita nel primo trimestre 2016, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, è stata particolarmente marcata per il settore residenziale +20,6% e per il commerciale +14,5%, mentre il terziario è risultato più debole, con un aumento delle operazioni nell'ordine del +1,3%. Una netta accelerazione rispetto al 2015, che aveva fatto registrare un incremento annuo del +6,5% di unità immobiliari residenziali compravendute, e al 2014 che aveva consuntivato un +3,6%. La fase espansiva è favorita dalla maggiore erogazione dei mutui da parte delle banche, dai bassi tassi di interesse e di una domanda più forte (nel 2015 l'erogato è arrivato a 41,2 miliardi di euro contro i 24,1 del 2014). L'istituto di ricerca Nomisma prevede che, nei prossimi due/tre anni, shock internazionali a parte, si potrebbe anche tornare ai livelli pre-crisi. Tuttavia, nel breve periodo prevede una lieve revisione al ribasso delle erogazioni che potrebbe emergere nel secondo semestre del 2016, per poi riprendere il percorso di espansione negli anni 2017-2018. La tendenziale ripresa del mercato è stata sostenuta dall'ulteriore calo dei prezzi, seppure in progressiva riduzione rispetto al passato. La contrazione dei prezzi registrata nel primo semestre, unita alle prospettive di ulteriore calo nella seconda metà dell'anno, evidenziano la tendenza recessiva che ancora caratterizza i valori immobiliari. Per le abitazioni, gli sconti praticati in sede di negoziazione finale rispetto ai prezzi inizialmente richiesti hanno raggiunto il picco nel 2013, per poi ridursi leggermente, attestandosi oggi nell'ordine del 16%. Anche nel segmento della locazione, l'attesa ripresa stenta a

confermarsi sia nel segmento residenziale sia negli immobili per l'impresa. Emerge un netto segnale positivo dai tempi per la conclusione delle trattative che nell'ultimo semestre si sono generalmente ridotti, con un miglioramento consolidato per le abitazioni a fronte di una flessione più debole per uffici e negozi. L'ottimismo derivante dai dati delle compravendite potrebbe essere annullato nei prossimi semestri da un quadro macroeconomico connotato dal progressivo indebolimento delle prospettive di crescita, e dal possibile effetto Brexit che ha dato il via ad una nuova fase di incertezza e instabilità. Da segnalare, infine, la continua crescita dell'interesse da parte degli investitori stranieri per il Mercato corporate domestico. Il volume degli investimenti nei primi tre mesi del 2016 ammonta a circa 1,3 mld di euro che rappresenta il 74% del totale investito.

23.3.2 Eventuali variazioni sostanziali delle vendite o delle entrate del Fondo

Non applicabile.

23.3.3 Politiche o fattori di natura governativa, economica, fiscale, monetaria o politica che abbiano avuto o potrebbero avere ripercussioni significative sull'attività del Fondo

La direttiva 2011/61/UE del Parlamento europeo e del Consiglio dell'8 giugno 2011 (c.d. "AIFMD") - concernente i gestori di fondi di investimento alternativi (FIA), compresi quindi i Fondi Immobiliari - ha apportato importanti modifiche al Testo Unico della Finanza (TUF), definendo regole armonizzate applicabili a tutti i gestori di fondi di investimento diversi da quelli UCITS e disponendo regole di condotta, di trasparenza informativa e requisiti patrimoniali, organizzativi e di controllo del rischio analoghi a quelli previsti dalla "Direttiva UCITS" per i fondi comuni aperti.

Per un commento degli ulteriori fattori di natura governativa, economica, fiscale, monetaria o politica che potrebbero avere ripercussioni significative sull'attività del Fondo, si rinvia alle informazioni descritte nel precedente paragrafo 4, relativo ai "Fattori di Rischio".

24. RISORSE FINANZIARIE

(Regolamento 809/2004, Allegato I, Paragrafo 10)

Non applicabile.

25. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DEL FONDO

Alla data del presente Prospetto, non sono state effettuate operazioni con soggetti, parti correlate, con i quali esista una situazione di conflitto di interessi

relativamente agli investimenti o disinvestimenti compiuti dal Fondo.

25.1 Il capitale sociale della SGR è posseduto al 100% da Banca Mediolanum S.p.A..

25.2 La SGR appartiene al Gruppo Bancario Mediolanum. Alla capogruppo Banca Mediolanum S.p.A. sono state delegate le funzioni aziendali come descritte nel precedente paragrafo 13.1, del presente Documento di Registrazione. Banca Mediolanum S.p.A. è inoltre il soggetto collocatore del Fondo.

26. PREVISIONI O STIME DEGLI UTILI

(Regolamento 809/2004, Allegato I, Paragrafo 13)

Non applicabile

27. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI RELATIVE AL FONDO

(Regolamento 809/2004, Allegato I, Paragrafo 21)

27.1 Patrimonio del Fondo

27.1.1 Il valore patrimoniale netto del Fondo al 30 giugno 2016 è pari ad € 312.315.321. Il patrimonio del Fondo è suddiviso in 75.030.369 Quote di cui n. 8.283.782 di Classe "A" per € 47.778.909 e n. 66.746.587 di Classe "B" per € 264.536.412. Il valore nominale di ciascuna Quota è pari a € 5,00. Al 30 giugno 2016, il valore unitario delle Quote di Classe "A" è pari ad € 5,768 e quello delle Quote di Classe "B" è pari ad € 3,963.

27.1.2 Il Fondo è stato collocato in sede di prima emissione dal 23 settembre 2005 al 23 gennaio 2006 e ha riaperto le sottoscrizioni nei periodi 1° ottobre - 31 dicembre 2006 nonché 1° aprile - 30 giugno e 1° ottobre - 31 dicembre degli anni 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 e 2015; l'ultima riapertura delle sottoscrizioni ha avuto luogo nel periodo 1° aprile - 30 giugno 2016.

La tabella che segue riporta, per ogni emissione di Quote, il numero ed il controvalore delle Quote sottoscritte e rimborsate, per ciascun tipo di Classe nonché il controvalore delle Quote sottoscritte al netto dei rimborsi effettuati, delle Quote di Classe "A" e "B".

Emissione Quote	Periodo d'offerta	Data di richiamo degli impegni	Classe di Quote	Valore Quota di riferimento per le sottoscrizioni	Quote sottoscritte		Valore Quota di riferimento per i rimborsi	Quote rimborsate		Provento distribuito			Controvalore Quote sottoscritte al netto dei rimborsi effettuati
					N.	Controvalore		N.	Controvalore	Cedola	Importo	Data pagamento	
1 ^a	23/09/05 - 23/01/06	14/02/06	A	€ 5,000	7.536.959	€ 37.684.795,00	€ 5,000	-	-	-	-	-	€ 214.138.065,00
			B	€ 5,000	35.290.654	€ 176.453.270,00	€ 5,000	-	-	-	-	-	
2 ^a	01/10/06 - 31/12/06	14/02/07	A	€ 5,183	1.556.754	€ 8.068.655,98	€ 5,183	63.569	€ 329.478,13	-	-	-	€ 34.990.436,27
			B	€ 5,007*	5.625.109	€ 28.164.920,76	€ 5,007*	182.477	€ 913.662,34	n. 1	€ 0,176	15/02/2007	
3 ^a	01/04/07 - 30/06/07	28/08/07	A	€ 5,269	842.490	€ 4.439.079,81	€ 5,269	225.597	€ 1.188.670,59	-	-	-	€ 10.223.440,21
			B	€ 4,990*	2.208.109	€ 11.018.463,91	€ 4,990*	810.708	€ 4.045.432,92	n. 2	€ 0,100	23/08/2007	
4 ^a	01/10/07 - 31/12/07	20/02/08	A	€ 5,436	686.426	€ 3.731.411,74	€ 5,436	309.425	€ 1.682.034,30	-	-	-	€ 7.839.191,14
			B	€ 5,048*	2.076.546	€ 10.482.404,21	€ 5,048*	929.594	€ 4.692.590,51	n. 3	€ 0,100	14/02/2008	
5 ^a	01/04/08 - 30/06/08	28/08/08	A	€ 5,553	609.549	€ 3.384.825,60	€ 5,553	430.503	€ 2.390.583,16	-	-	-	€ 5.062.382,61
			B	€ 5,073*	2.450.847	€ 12.433.146,84	€ 5,073*	1.648.927	€ 8.365.006,67	n. 4	€ 0,084	21/08/2008	
6 ^a	01/10/08 - 31/12/08	23/02/09	A	€ 5,485	405.145	€ 2.222.220,33	€ 5,485	551.411	€ 3.024.489,33	-	-	-	€ 776.529,10
			B	€ 4,911*	3.137.169	€ 15.406.636,96	€ 4,911*	2.815.687	€ 13.827.838,86	n. 5	€ 0,100	19/02/2009	
7 ^a	01/04/09 - 30/06/09	27/08/09	A	€ 5,493	804.457	€ 4.418.882,30	€ 5,493	678.733	€ 3.728.280,37	-	-	-	€ 18.105.927,82
			B	€ 4,818*	5.402.716	€ 26.030.285,69	€ 4,818*	1.788.078	€ 8.614.959,80	n. 6	€ 0,100	20/08/2009	
8 ^a	01/10/09 - 31/12/09	24/02/10	A	€ 5,572**	1.568.800	€ 8.741.353,60	€ 5,536	425.990	€ 2.358.280,64	-	-	-	€ 50.699.061,37
			B	€ 4,757*	10.663.614	€ 50.726.811,79	€ 4,757*	1.347.661	€ 6.410.823,38	n. 7	€ 0,100	18/02/2010	
9 ^a	01/04/10 - 18/06/10	27/08/10	A	€ 5,650**	755.896	€ 4.270.812,40	€ 5,615	410.064	€ 2.302.509,36	-	-	-	€ 20.528.618,87
			B	€ 4,726*	5.135.857	€ 24.272.060,18	€ 4,726*	1.208.579	€ 5.711.744,35	n. 8	€ 0,100	19/08/2010	
10 ^a	01/10/10 - 31/12/10	25/02/11	A	€ 5,765**	499.275	€ 2.878.320,38	€ 5,728	568.662	€ 3.257.295,94	-	-	-	€ 5.863.748,97
			B	€ 4,729*	3.228.858	€ 15.269.269,48	€ 4,729*	1.908.764	€ 9.026.544,96	n. 9	€ 0,099	24/02/2011	
11 ^a	01/04/11 - 30/06/11	30/08/11	A	€ 5,878**	348.669	€ 2.049.476,38	€ 5,839	774.967	€ 4.525.032,31	-	-	-	€ 1.538.361,57
			B	€ 4,724*	2.255.932	€ 10.657.022,77	€ 4,724*	2.057.542	€ 9.719.828,41	n. 10	€ 0,099	11/08/2011	
12 ^a	01/10/11 - 31/12/11	24/02/12	A	€ 5,845**	231.717	€ 1.354.385,87	€ 5,806	804.025	€ 4.668.169,15	-	-	-	€ 457.968,79
			B	€ 4,606*	3.625.007	€ 16.696.782,24	€ 4,606*	2.806.129	€ 12.925.030,17	n. 11	€ 0,094	23/02/2012	
13 ^a	01/04/12 - 30/06/12	-	A	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	-	-	-	€ 0,00
			B	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	n. 12	€ 0,100	09/08/2012	
14 ^a	01/10/12 - 31/12/12	-	A	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	-	-	-	€ 0,00
			B	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	n. 13	€ 0,087	28/02/2013	
15 ^a	01/04/13 - 30/06/13	-	A	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	-	-	-	€ 0,00
			B	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	n.14	€ 0,089	01/08/2013	
16 ^a	01/10/13 - 31/12/13	-	A	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	-	-	-	€ 0,00
			B	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	n.15	€ 0,074	27/02/2014	
17 ^a	01/04/14 - 30/06/14	-	A	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	-	-	-	€ 0,00
			B	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	n.16	€ 0,065	07/08/2014	
18 ^a	01/10/14 - 31/12/14	-	A	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	-	-	-	€ 0,00
			B	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	n.17	€ 0,061	18/02/2015	

Emissione Quote	Periodo d'offerta	Data di richiamo degli impegni	Classe di Quote	Valore Quota di riferimento per le sottoscrizioni	Quote sottoscritte		Valore Quota di riferimento per i rimborsi	Quote rimborsate		Provento distribuito			Controvalore Quote sottoscritte al netto dei rimborsi effettuati
					N.	Controvalore		N.	Controvalore	Cedola	Importo	Data pagamento	
19 ^a	01/04/15 - 30/06/15	-	A	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	-	-	-	€ 0,00
			B	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	n.18	€ 0,068	05/08/2015	
20 ^a	01/10/15 - 31/12/15	-	A	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	-	-	-	€ 0,00
			B	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	n.19	€ 0,068	24/02/2016	
21 ^a	01/04/16 - 30/06/16	-	A	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	-	-	-	€ 0,00
			B	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	n.20	€ 0,072	03/08/2016	
													€ 367.144.824,29

* Valore unitario delle Quote al 30/06 o al 31/12 di ciascun anno di riferimento al netto del provento distribuito.

** Tale valore è costituito dal valore unitario della Quota al 30/06 o al 31/12 di ciascun anno di riferimento, applicati gli elementi correttivi previsti dall'Art. 30, comma 7 del Regolamento del Fondo.

27.2 Regolamento di Gestione del Fondo

La partecipazione al Fondo è disciplinata dal Regolamento di gestione, che è reso disponibile gratuitamente agli investitori che ne facciano richiesta ed è in ogni caso reperibile sul sito *internet* della SGR www.mediolanumgestionefondi.it.

27.2.1 Come indicato nell'Art. 5 del Regolamento di Gestione, il Fondo è un fondo comune di investimento immobiliare e ha lo scopo di investire e gestire professionalmente le proprie risorse, al fine di favorire una crescita equilibrata e graduale nel tempo del valore reale degli investimenti.

Il Fondo è un patrimonio autonomo, suddiviso in quote, di pertinenza di una pluralità di partecipanti, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della SGR e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori della SGR o nell'interesse della stessa, né quelle dei creditori del depositario o del sub-depositario o nell'interesse degli stessi. Le azioni dei creditori dei singoli investitori sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi. La SGR, ferme le sue funzioni, non può in alcun caso utilizzare, nell'interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza dei fondi gestiti.

L'acquisto di quote del Fondo consente agli investitori di partecipare, in proporzione alla quota detenuta, ai risultati economici derivanti dalla gestione di un patrimonio immobiliare. La politica di investimento del Fondo è, infatti, prevalentemente orientata verso

l'acquisizione di immobili, in via diretta ovvero in via indiretta attraverso l'assunzione di partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari e l'acquisto di strumenti finanziari di debito emessi dalle medesime. Detti impieghi, per loro natura ed in ragione della loro non agevole liquidabilità, si caratterizzano per una durata di medio-lungo periodo.

27.2.2 L'attività di amministrazione e gestione del Fondo compete alla SGR. L'organo responsabile dell'attività di gestione è il Consiglio di Amministrazione della SGR che potrà delegare specifiche attribuzioni conformemente allo Statuto senza che ciò le esoneri da responsabilità, a propri componenti o a dipendenti della SGR.

Conformemente a quanto previsto nell'Art. 14 del Regolamento di Gestione, il Consiglio di Amministrazione della SGR può richiedere la consulenza di esperti e professionisti, anche riuniti in comitati tecnici, relativamente ad aspetti di analisi tecnica del mercato immobiliare e finanziario, di strategia per l'esecuzione degli investimenti ovvero di operatività generale del Fondo. Sono nominabili in qualità di consulenti o componenti dei comitati tecnici anche elementi esterni alla SGR, quali esperti o consulenti professionali operanti nei settori del mercato immobiliare e finanziario, oltre che professionalità tecniche per l'analisi delle caratteristiche e qualità dei beni oggetto di investimento da parte del Fondo.

Il parere rilasciato dal consulente o dal comitato tecnico non esonera in alcun modo il Consiglio di Amministrazione della SGR dalla responsabilità per le scelte adottate in esecuzione dello stesso.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR può conferire deleghe nell'interesse del Fondo a soggetti esterni alla SGR, relativamente alla gestione e amministrazione dei beni immobili e degli altri beni in cui è investito il patrimonio del Fondo. Le deleghe devono essere in ogni caso esattamente determinate dal Consiglio di

Amministrazione della SGR quanto all'oggetto, alla durata dell'incarico e alle modalità di comunicazione delle informazioni e del rendiconto da parte del soggetto delegato. Il conferimento della delega non esonera in alcun modo il Consiglio di Amministrazione della SGR dalla responsabilità per la vigilanza sulle decisioni adottate e messe in pratica dal soggetto delegato.

27.2.3 Il Fondo è suddiviso in una pluralità di quote, tutte di uguale valore e con uguali diritti. In quanto fondo comune di investimento immobiliare, il Fondo ha forma chiusa e, pertanto, il rimborso delle quote ai partecipanti avviene generalmente allo scadere della durata del fondo - salva l'eventuale possibilità riconosciuta alla SGR di deliberare, nell'interesse dei partecipanti, una proroga della durata del Fondo di 3 anni, più ulteriori 3 anni (c.d. "periodo di grazia") per completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio - ovvero alle scadenze predeterminate nel Regolamento di gestione del fondo. Inoltre, ove previsto nel regolamento di gestione, la società di gestione del risparmio ha facoltà di procedere anticipatamente a rimborsi parziali pro-quota, a fronte di disinvestimenti. La SGR procede ad emissioni successive di quote del Fondo con frequenza semestrale. Le emissioni di quote successive alla prima potranno avvenire a condizione che le operazioni relative alle precedenti emissioni si siano regolarmente concluse e sia stato completato il richiamo dei relativi impegni. Con la medesima frequenza ed in coincidenza delle emissioni successive, sarà altresì possibile richiedere alla SGR il rimborso anticipato di tutte o parte delle quote possedute.

In ottemperanza a quanto disposto nell'Art. 6 del Regolamento di Gestione, il Consiglio di Amministrazione della SGR, ha deliberato, in data 24 luglio 2012, di richiedere a Borsa Italiana l'ammissione delle quote del Fondo alla negoziazione sul MIV. Con provvedimento n. 7566 del 26 settembre 2012, Borsa Italiana ha disposto l'ammissione delle quote del Fondo alla quotazione ufficiale di borsa sul MIV. Le negoziazioni delle quote del Fondo hanno avuto inizio in data 1° ottobre 2012. Il partecipante che non intenda attendere la scadenza del termine di durata del Fondo o le scadenze predeterminate per la richiesta di rimborso anticipato potrà conseguentemente dismettere il proprio investimento attraverso la vendita delle quote sul mercato di quotazione. L'effettivo disinvestimento è, tuttavia, subordinato al reperimento di una controparte disposta ad acquistare e tale circostanza potrebbe generare una differenza, non quantificabile a priori, tra il prezzo di acquisto/vendita della quota in Borsa e il valore di mercato degli attivi del Fondo, riflesso dal valore contabile della quota. Pertanto, l'acquisto o la vendita delle quote del Fondo sul mercato secondario

potrebbe avvenire ad un prezzo inferiore rispetto al prezzo di sottoscrizione delle quote del Fondo di nuova emissione o di rimborso anticipato.

Al fine di mantenere allineati i diritti patrimoniali dei sottoscrittori di nuove quote con i diritti dei sottoscrittori di precedenti emissioni, il Consiglio di Amministrazione, in sede di delibera di ogni emissione successiva, può stabilire:

- a) che le quote di classe "B" di nuova emissione abbiano godimento a partire dalla data di valuta prevista per l'effettivo pagamento al Fondo dei corrispettivi degli impegni sottoscritti (data di richiamo degli impegni). Alle quote aventi così godimento "*pro rata temporis*" i proventi del semestre in corso saranno pertanto attribuiti in misura ridotta, proporzionalmente al periodo di effettivo godimento. Le quote diverranno di godimento regolare a decorrere dal primo semestre successivo a quello di pagamento del corrispettivo della sottoscrizione. Una volta divenute di godimento regolare le quote saranno fungibili con le quote delle precedenti emissioni;
- b) che il valore unitario di riferimento delle quote di classe "A" di nuova emissione, di cui ai precedenti commi del presente paragrafo, venga rettificato, di volta in volta,
 - i) considerando i giorni intercorrenti tra la data del rendiconto semestrale di riferimento per il calcolo del valore, come indicato ai precedenti commi del presente paragrafo, e la data di valuta prevista per l'effettivo pagamento al Fondo dei corrispettivi degli impegni sottoscritti (es. rendiconto al 30/06: i giorni dal 1/07 al 31/08; rendiconto al 31/12: i giorni dal 1/01 al 28/02), e
 - ii) in base agli elementi oggettivi di variazione progressiva del valore, costituiti dalle voci del conto economico del Fondo contenute nell'ultimo rendiconto approvato precedente ed aventi carattere di continuità in base a impegni contrattuali sottoscritti o per loro natura ricorrenti, ossia:
 - Proventi (quali: canoni di locazione attivi e altri proventi su immobili in base ai contratti in essere; interessi attivi, dividendi e proventi assimilati su partecipazioni, strumenti finanziari, depositi e liquidità; proventi su altri beni; proventi delle operazioni di pronti contro termine e assimilate e di prestito titoli);
 - Oneri (quali: oneri per la gestione di beni immobili; Imposta Comunale sugli Immobili; interessi passivi e oneri finanziari; ammortamenti ordinari; oneri di gestione; imposte di natura ricorrente).

Qualora i proventi ricorrenti, come sopra definiti,

risultino di ammontare complessivamente inferiore rispetto agli oneri ricorrenti, come sopra definiti, non si procederà ad alcuna rettifica di valore.

I Sottoscrittori possono, relativamente alle Quote possedute in una Classe, richiedere di convertire tutte o parte di tali Quote in Quote di un'altra Classe. Le Quote del Fondo possono essere convertite mediante compilazione e sottoscrizione di un apposito modulo, predisposto dalla SGR e indirizzato alla stessa. La SGR riceve le domande di conversione di Quote direttamente o attraverso i Soggetti da essa incaricati del collocamento.

Alle richieste di conversione sarà applicato un rapporto di concambio fisso, calcolato sulla base dei valori semestrali delle Quote delle due Classi "A" e "B" del Fondo - determinati in conformità a quanto previsto nel precedente Art. 4 - quale rapporto tra il valore della Classe di Quota in conversione diviso il valore della Classe di Quota convertenda. Al Sottoscrittore richiedente sarà conseguentemente attribuito un numero di Quote della nuova Classe pari al numero di Quote della Classe convertenda moltiplicato per il rapporto di concambio.

La conversione delle Quote si perfezionerà, per tutte le richieste pervenute nel periodo semestrale di riferimento precedente, entro 30 giorni dalla seduta del Consiglio di Amministrazione della SGR di ciascun semestre di riferimento per la delibera dei rispettivi valori quota.

Le quote convertende saranno annullate dalla Monte Titoli S.p.A. con la contestuale emissione delle nuove Quote convertite.

Il Fondo potrà essere liquidato anticipatamente qualora si debba procedere allo scioglimento della SGR e non si possa far proseguire la gestione del Fondo da parte di altra società di gestione del risparmio, nonché, per iniziativa della SGR e previa approvazione della Banca d'Italia, al verificarsi di eventi tali da rendere impossibile o pregiudicare seriamente la possibilità per il Fondo di perseguire il suo scopo senza recare pregiudizio ai partecipanti.

27.2.4 Le previsioni del Regolamento in materia di *governance* del Fondo sono finalizzate a consentire un diretto coinvolgimento dei partecipanti nel processo decisionale della SGR con riguardo alle deliberazioni di maggior rilievo inerenti la gestione del Fondo stesso. In particolare, i partecipanti al Fondo si riuniscono in assemblea (di seguito "Assemblea") nei termini e con le modalità indicate nel Regolamento, per deliberare sulle materie attribuite alla relativa competenza dalla normativa vigente e dal Regolamento, quali, segnatamente: la sostituzione della società di gestione del risparmio; le modifiche alla politica di gestione del Fondo.

L'Assemblea è convocata dall'organo amministrativo della SGR di propria iniziativa, ovvero, senza ritardo, su richiesta dei partecipanti al Fondo che rappresentino almeno il 10% del valore delle Quote in circolazione e nella domanda sono indicati gli argomenti da trattare. Se la SGR non provvede, il Tribunale, sentita la SGR, ove il rifiuto di provvedere risulti ingiustificato, ordina con decreto la convocazione dell'Assemblea, designando la persona che deve presiederla.

Le deliberazioni sono approvate a maggioranza assoluta. Il *quorum* deliberativo non potrà in ogni caso essere inferiore al 30% del valore di tutte le Quote in circolazione. Le deliberazioni dell'Assemblea, unitamente alle connesse delibere eventualmente adottate dall'organo amministrativo della SGR, sono trasmesse alla Banca d'Italia per l'approvazione; esse si intendono approvate quando il diniego non sia stato adottato entro 3 mesi dalla ricezione da parte della Banca d'Italia stessa, o altro periodo, tempo per tempo vigente. Il voto può essere dato per corrispondenza, se prescritto nel Regolamento. In tal caso, l'avviso di convocazione deve contenere per esteso la deliberazione proposta. Non si tiene conto del voto in tal modo espresso se la delibera sottoposta a votazione dall'Assemblea non è conforme a quella contenuta nell'avviso di convocazione, ma le Quote relative sono computate ai fini della regolare costituzione dell'Assemblea. L'avviso di convocazione dell'Assemblea è pubblicato sui quotidiani e sulle altre fonti utilizzate per la pubblicazione del valore delle Quote, almeno 30 giorni prima di quello fissato per la riunione dell'Assemblea.

Si rinvia per ulteriori informazioni sull'Assemblea e sugli altri organi di *governance* del Fondo agli Artt. 14 e 15 del Regolamento.

27.2.5 Il Consiglio di Amministrazione della SGR cura che le previsioni del Regolamento di Gestione del Fondo siano costantemente adeguate alla tutela degli interessi dei partecipanti e adotta le modifiche che si rendessero a tal fine necessarie, compatibilmente con le regole previste per i fondi comuni di investimenti chiusi, previa approvazione, nei casi previsti dalla normativa applicabile, dell'Assemblea dei partecipanti e della Banca d'Italia.

27.2.6 Informazioni sul rimborso delle quote

27.2.6.1 Informazioni di carattere generale sul rimborso delle Quote

In considerazione della natura di fondo immobiliare chiuso, il rimborso delle quote ai partecipanti potrà avvenire allo scadere della durata del Fondo.

Il rimborso potrà, altresì, avvenire in tutto o in parte, in coincidenza delle emissioni di quote del Fondo successive alla prima, alle scadenze predeterminate

individuare nell'Art. 30 del Regolamento di gestione, secondo le modalità e nei limiti più specificamente descritti al successivo paragrafo 5.5.3 della presente Nota Informativa.

La SGR si è riservata, inoltre, la facoltà di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti, in conformità a quanto previsto nell'Art. 31 del Regolamento di gestione.

27.2.6.2 Rimborso delle Quote in sede di liquidazione

La SGR provvede al rimborso delle quote al termine della procedura di liquidazione del Fondo che si conclude entro 180 giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo, delle proroghe eventualmente deliberate dal Consiglio di Amministrazione della SGR, ovvero dalla data di deliberazione dello scioglimento volontario della SGR.

Ove lo smobilizzo degli investimenti non sia stato completato entro il termine di durata del Fondo o della sua proroga, la SGR potrà, in conformità a quanto previsto dall'Art. 2 del Regolamento di gestione, con delibera motivata dell'organo amministrativo e con parere conforme dell'organo di controllo, prima della scadenza della proroga del fondo, deliberare una proroga non superiore a 3 anni della durata del Fondo (c.d. periodo di grazie), per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio.

Le modalità e i termini di effettuazione delle procedure di rimborso delle Quote e la concessione delle eventuali proroghe del termine di durata del Fondo saranno resi noti mediante pubblicazione sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e "il Giornale", secondo quanto stabilito nell'Art. 38 del Regolamento. Le modalità di liquidazione saranno riportate nel rendiconto finale del Fondo. Si rinvia, in ogni caso, al paragrafo 29 del Documento di Registrazione per le modalità e l'oggetto dell'informativa ai partecipanti.

27.2.6.3 Rimborso anticipato delle Quote in sede di riapertura delle sottoscrizioni

In conformità a quanto previsto dall'Art. 30 del Regolamento di gestione, sino al 31 dicembre 2016, la SGR procederà, con frequenza semestrale, ad emissioni successive di quote del Fondo, per un ammontare di volta in volta stabilito dal Consiglio di Amministrazione della SGR. Con la medesima frequenza ed in coincidenza delle emissioni successive alla prima, avranno luogo le operazioni di rimborso anticipato di quote.

La richiesta di rimborso formulata compilando l'apposito modulo predisposto dalla SGR o in forma libera deve essere inoltrata dal partecipante alla SGR o al Soggetto incaricato del collocamento. Tale richiesta può avvenire anche tramite disposizione impartita attraverso tecniche

di comunicazione a distanza. Il Soggetto incaricato del collocamento provvede, entro e non oltre il primo giorno lavorativo successivo a quello del ricevimento della richiesta, a trasmettere la stessa alla SGR.

La domanda deve riportare le generalità del richiedente e gli altri estremi dell'operazione richiesta così come indicati all'Art. 31 del Regolamento. Le richieste redatte in forma libera che siano prive degli elementi essenziali indicati non saranno ritenute valide.

Si precisa che la domanda di rimborso dovrà in ogni caso contenere l'attestazione di indisponibilità delle Quote da rimborsare fino alla conclusione della procedura di rimborso, rilasciata dall'intermediario incaricato.

L'avvio delle operazioni di rimborso anticipato avverrà, contestualmente alle operazioni di riapertura delle sottoscrizioni, il 1° aprile ed il 1° ottobre di ogni anno, a partire dal primo semestre solare pieno di gestione del Fondo e sino alla scadenza del decimo anno dalla data del primo rendiconto annuale.

Il periodo entro il quale sarà possibile richiedere il rimborso anticipato di tutte o parte delle quote possedute sarà pari a 3 mesi sia per le operazioni aperte il 1° aprile che per le sottoscrizioni aperte il 1° ottobre, salva la facoltà per la SGR di chiudere anticipatamente il termine per la sottoscrizione/rimborso.

Il rimborso è corrisposto al partecipante richiedente tramite bonifico sul conto corrente bancario indicato all'atto della richiesta, entro il termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione del valore unitario della Quota di riferimento.

Il valore di riferimento per il calcolo dell'importo da rimborsare sarà costituito dal valore unitario della Quota - calcolato in conformità a quanto previsto nel precedente Art. 4 - risultante dalla relazione o dal rendiconto semestrale al 30 giugno di ciascun anno, per le operazioni di rimborso iniziate il 1° aprile, e dal rendiconto semestrale o annuale al 31 dicembre di ciascun anno, per le operazioni di rimborso iniziate il 1° ottobre, al netto, per le Quote di Classe "B", dei Proventi di cui sia eventualmente stata deliberata la distribuzione e, pertanto, percepiti dal richiedente. Qualora il valore unitario della Quota al termine del semestre di riferimento si discosti in misura superiore al 10% rispetto all'ultimo valore unitario della Quota disponibile della medesima Classe, e per la Quota di Classe "B" calcolato al netto dei Proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione, i partecipanti potranno far pervenire ai Soggetti incaricati del collocamento ovvero alla SGR, in tale ultimo caso necessariamente mediante telegramma, la propria rinuncia, anche parziale, alla richiesta di rimborso, entro il termine di 7 giorni dalla data di pubblicazione del valore medesimo.

Le richieste di rimborso anticipato vengono soddisfatte

dalla SGR nei limiti delle somme rivenienti dalle nuove sottoscrizioni.

Nell'ipotesi in cui non sia possibile soddisfare integralmente le richieste di rimborso pervenute, la SGR procederà:

- a) al rimborso di 100 Quote del Fondo, o della minore quantità richiesta, della Classe prescelta, per ciascuna richiesta pervenuta;
- b) nei limiti delle disponibilità rimanenti, al rimborso a ciascun richiedente di un numero di Quote in proporzione al numero di Quote da questi originariamente richiesto, detratto il numero delle Quote già rimborsate.

Se le risorse disponibili risultino insufficienti a garantire il rimborso minimo, di cui al punto a) del presente comma, di tutti i richiedenti, si procederà:

- al rimborso di Quote, della Classe prescelta, mediante estrazione a sorte fra tutti i nominativi dei richiedenti, fino ad esaurimento delle Quote disponibili. L'estrazione a sorte verrà effettuata sulla base di una metodologia di estrazione tale da consentire la verificabilità delle procedure utilizzate e la loro rispondenza a criteri di correttezza e di parità di trattamento.

Il rimborso delle Quote residue verrà sospeso fino alla successiva riapertura dei rimborsi, comunicando individualmente tale decisione ai richiedenti entro 30 giorni dalla data di pubblicazione del valore unitario della Quota di riferimento. Le Quote residue eventualmente riportate alla successiva riapertura dei rimborsi sono rimborsate dalla SGR, con precedenza rispetto al rimborso di qualsiasi altra richiesta successivamente pervenuta al Fondo, in base al valore unitario della Quota aggiornato, come risultante dalla relazione semestrale o dal rendiconto periodico o annuale di riferimento. Il partecipante ha facoltà di revoca della propria richiesta nei termini ed alle condizioni indicate nel Regolamento di Gestione del fondo.

Le somme non riscosse entro 60 giorni dalla conclusione delle operazioni di rimborso vengono depositate in un conto intestato alla SGR, con l'indicazione che trattasi di rimborso di Quote del Fondo, con sottorubriche nominative degli aventi diritto, per tali intendendosi i titolari delle Quote del Fondo alla data della relativa messa in pagamento.

Si evidenzia che, alla data del 30 giugno 2015, risultano inevase richieste di rimborso anticipato per un numero totale di quote pari a 74.575.

28. INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, PARERI DI ESPERTI E DICHIARAZIONI DI INTERESSI (Regolamento 809/2004, Allegato I, Paragrafo 23)

28.1 La valutazione del patrimonio del Fondo riportata

nel presente Prospetto è stata effettuata dalla SGR sulla base della relazione di stima redatta dall'Esperto Indipendente SAVILLS ITALY Srl, con sede legale in Milano, Via San Paolo n. 7.

29. DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO

(Regolamento 809/2004, Allegato I, Paragrafo 24)

29.1 Sono messe tempestivamente a disposizione del pubblico, anche per estratto, presso la sede della SGR, il sito Internet della stessa, la sede del Depositario:

- i) le relazioni di stima dei beni acquistati o venduti da/a soci della società di gestione del risparmio, soggetti appartenenti al gruppo di questi ultimi o società facenti parte del gruppo rilevante cui essa appartiene (soggetti in conflitto di interessi);
- ii) gli atti di acquisto ovvero cessione di beni, dei soggetti, acquirenti o cedenti e del relativo gruppo di appartenenza;
- iii) le informazioni sui prestiti stipulati per il finanziamento delle operazioni di rimborso anticipato delle Quote del Fondo;
- iv) le deliberazioni assunte dall'Assemblea dei partecipanti al Fondo nelle materie di competenza. Ogni informazione, atto o documento inerente alle operazioni di acquisto ovvero cessione di beni effettuate con soggetti diversi da quelli in conflitto di interessi, nonché ogni informazione sui soggetti cedenti o acquirenti e sui relativi gruppi di appartenenza, sono fornite nella nota integrativa al rendiconto di gestione del Fondo e nella nota illustrativa del rendiconto semestrale del Fondo, resi disponibili sul sito *internet* della SGR www.mediolanumgestionefondi.it, qualora non abbiano preso parte Soggetti in conflitto di interessi.

29.2 Sono soggetti a pubblicità:

- a) la sostituzione della SGR e del Depositario;
- b) le variazioni delle caratteristiche e dello scopo del Fondo;
- c) il valore semestrale delle Quote del Fondo e la mancata determinazione del valore medesimo dovuta a cause eccezionali;
- d) il prospetto periodico del patrimonio del Fondo;
- e) la chiusura anticipata, ovvero la proroga dei termini delle sottoscrizioni;
- f) l'avvenuta chiusura delle sottoscrizioni;
- g) il ridimensionamento o l'aumento del Fondo;
- h) anche per estratto, la stipulazione di prestiti finalizzati al finanziamento delle operazioni di rimborso anticipato delle Quote del Fondo;
- i) l'emissione di nuove Quote e l'accettazione delle richieste di rimborso anticipato delle Quote del Fondo;

- j) le operazioni di rimborso parziale di Quote a fronte di disinvestimento;
- k) la distribuzione dei Proventi;
- l) la messa in liquidazione del Fondo;
- m) la data di inizio delle operazioni di rimborso finale delle Quote del Fondo;
- n) l'avvenuta chiusura delle operazioni di rimborso finale delle Quote del Fondo.

La suddetta documentazione sarà messa a disposizione dei partecipanti mediante:

- a) deposito presso la sede della SGR e del Depositario;
- b) inserimento nel sito Internet della SGR, con modalità tali da consentire l'acquisizione e la conservazione delle informazioni su supporto duraturo;
- c) la pubblicazione dell'avviso sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e "il Giornale" dell'avvenuta effettuazione degli adempimenti pubblicitari di cui alla precedente lettera a).

La SGR metterà altresì a disposizione degli investitori i prospetti periodici del Fondo e i dati sul rendimento percentuale dello stesso, oltre al Prospetto d'offerta e al Regolamento di gestione, presso la propria sede e presso la sede del Depositario, nonché mediante inserimento nel sito internet della SGR, con modalità che consentano la copia e conservazione su supporto duraturo del documento elettronico.

29.3 Il recapito, anche telefonico, della SGR cui possono essere inoltrati esposti, richieste di chiarimenti, di informazioni o di invio della documentazione a disposizione è il seguente:

Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A, Palazzo Meucci - Via Francesco Sforza, 20080 Basiglio - Milano 3 (MI).
Numero Verde 800.107.107.

L'indirizzo di posta elettronica cui è possibile rivolgersi e il sito Internet a disposizione dell'investitore per eventuali consultazioni sono: e-mail: info@mediolanum.it; internet: **www.mediolanumgestionefondi.it**. Sul medesimo sito sono inoltre disponibili il presente Prospetto, il Regolamento e i documenti contabili relativi al Fondo.

30. INFORMAZIONI SULLE PARTECIPAZIONI DETENUTE DAL FONDO

(Regolamento 809/2004, Allegato I, Paragrafo 25)

30.1 Il Fondo detiene partecipazioni finalizzate esclusivamente alla realizzazione dei relativi obiettivi di investimento, così come definiti nel Regolamento di Gestione. Per la descrizione delle partecipazioni detenute dal Fondo, conseguentemente, si rinvia alle informazioni contenute nel precedente paragrafo da 23.2.3.

PAGINA LASCIATA INTENZIONALMENTE IN BIANCO

NOTA INFORMATIVA

**Offerta al pubblico e ammissione alle negoziazioni di quote del FIA italiano immobiliare chiuso ad accumulazione ed a distribuzione dei proventi denominato
MEDIOLANUM REAL ESTATE**
gestito da Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.

1. PERSONE RESPONSABILI

(Regolamento 809/2004, Allegato XII, Paragrafo 1)

1.1 Indicazione delle persone responsabili

La società di gestione del risparmio "Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A." con sede legale in Basiglio (MI), e con sede sociale e amministrativa in Palazzo Meucci - Via Francesco Sforza, (la "SGR" o la "Società").

1.2 Dichiarazione di responsabilità

Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. dichiara che, avendo adottato tutta la ragionevole diligenza richiesta a tale scopo, le informazioni contenute nella presente Nota Informativa sono, per quanto a sua conoscenza, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

FATTORI DI RISCHIO

2. FATTORI DI RISCHIO

(Regolamento 809/2004, Allegato XII, Paragrafo 2)

Nell'ambito dei fattori di rischio connessi alla partecipazione al Fondo viene anzitutto in considerazione, in quanto FIA immobiliare, il possibile decremento del valore della Quota in relazione all'andamento del valore e della redditività dei beni di Investimento Tipico e degli altri beni in cui è investito il patrimonio del Fondo. Pertanto l'investimento in Quote del Fondo non offre alcuna garanzia di rendimento né di restituzione del capitale investito all'atto della sottoscrizione delle Quote.

2.1 Rischi connessi alla durata dell'investimento

L'orizzonte temporale medio-lungo che caratterizza gli investimenti effettuati dal Fondo comporta la variabilità nel tempo dei fattori economico-finanziari presi a riferimento al momento della sottoscrizione delle quote. Parimenti legato all'orizzonte di medio-lungo periodo dell'investimento è la mancanza di certezza sulla continuità nel tempo del management della SGR avuto a riferimento al momento dell'adesione.

La natura di fondo di investimento immobiliare chiuso implica, inoltre, che la possibilità di ottenere il rimborso delle quote sia limitata al momento della liquidazione del Fondo ovvero alle scadenze predeterminate nel Regolamento di gestione, fatta salva, la possibilità di liquidare l'investimento attraverso la vendita delle quote sul mercato secondario.

2.2 Rischio relativo all'andamento del mercato di quotazione dei fondi chiusi

Per quanto riguarda la vendita delle quote sul mercato, l'effettivo disinvestimento è necessariamente subordinato al reperimento di una controparte disposta ad acquistare e tale circostanza potrebbe generare una differenza, anche negativa e non quantificabile a priori, tra il prezzo di vendita della quota in borsa e il valore di mercato degli attivi del Fondo, riflesso dal valore contabile della quota.

Allo stesso modo, si evidenzia che l'acquisto delle quote del Fondo sul mercato secondario potrebbe essere effettuato ad un prezzo inferiore rispetto al prezzo di sottoscrizione delle quote del Fondo di nuova emissione, in fase di riapertura periodica dell'offerta.

Inoltre, i ridotti volumi di scambio che caratterizzano il mercato dei fondi immobiliari quotati possono limitare la significatività dei prezzi di negoziazione e portare alla determinazione di quotazioni di borsa non allineate con il Valore Complessivo Netto del Fondo (NAV).

Per una descrizione dei rischi più strettamente connessi al Fondo e agli investimenti da quest'ultimo effettuati, si rinvia al paragrafo 4. del Documento di Registrazione.

3. INFORMAZIONI ESSENZIALI

(Regolamento 809/2004, Allegato XII, Paragrafo 3)

3.1 Interessi di persone fisiche e giuridiche partecipanti all'offerta

Le Quote di cui alla presente Nota Informativa saranno emesse dal Fondo nell'ambito della riapertura semestrale delle sottoscrizioni di cui all'Art. 30 del Regolamento di Gestione del Fondo. L'ammontare ricavato dalla sottoscrizione delle Quote descritte nella presente Nota Informativa confluirà nel Fondo e sarà utilizzato dalla SGR nell'ordinaria attività di gestione del patrimonio immobiliare e mobiliare del Fondo medesimo. Una percentuale della commissione di sottoscrizione è retrocessa al Soggetto Collocatore in relazione all'attività di collocamento delle quote del Fondo, in conformità con quanto descritto nel paragrafo 17.2.2 del Documento di Registrazione.

4. INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE

(Regolamento 809/2004, Allegato XII, Paragrafo 4)

4.1 Informazioni relative agli strumenti finanziari

4.1.1 Descrizione del tipo e della classe degli strumenti finanziari

La presente Nota Informativa è relativa all'emissione delle Quote del Fondo di Classe "A" e "B", ciascuna delle quali rappresenta una porzione del patrimonio complessivamente detenuto dal Fondo e gestito dalla SGR.

Il patrimonio del Fondo è suddiviso in quote di eguale valore e che conferiscono i medesimi diritti. Il valore nominale di ciascuna quota è pari a € 5,00.

Di seguito sono indicati i codici ISIN delle quote del Fondo:

Classe A -> IT0003922223

Classe B -> IT0003922249

4.1.2 Andamento del valore delle Quote

Non applicabile.

4.1.3 Legislazione in base alla quale le Quote del Fondo sono state create

Il Fondo è stato istituito ai sensi della legge italiana e le relative Quote sono offerte al pubblico in conformità alle disposizioni di cui al TUF e delle disposizioni regolamentari applicabili.

4.1.4 Natura degli strumenti finanziari

Le quote del Fondo non sono rappresentate da certificati fisici e sono gestite in regime di dematerializzazione

ai sensi della Parte III, Titolo II, Capo II, Sezione I del TUF. Esse sono, quindi, accentrate presso la Monte Titoli S.p.A.; pertanto, l'esercizio dei diritti inerenti alle quote e ogni atto dispositivo sulle medesime da parte di ciascun partecipante al Fondo potrà avvenire esclusivamente per il tramite dell'intermediario autorizzato che trattiene in deposito le quote, ai sensi degli Artt. 83 *quinquies* e ss. del TUF.

4.1.5 Valuta di emissione delle Quote

Le Quote oggetto della presente offerta sono denominate in euro.

4.1.6 Ranking delle Quote

Non applicabile.

4.1.7 Diritti connessi alle Quote

Ciascuna quota rappresenta il diritto del partecipante a concorrere proporzionalmente ai risultati economici e agli incrementi di valore del patrimonio del Fondo, a partecipare all'eventuale distribuzione dei proventi della gestione, nonché ad ottenere, in sede di rimborso, una somma pari al valore della frazione del patrimonio del Fondo rappresentata dalla quota stessa. Ciascuna quota, inoltre, attribuisce altresì al partecipante il diritto ad intervenire e votare nell'Assemblea dei partecipanti del Fondo, in conformità a quanto previsto nell'Art. 15 del Regolamento di gestione.

In considerazione della natura di fondo immobiliare chiuso, il rimborso delle quote ai partecipanti potrà avvenire allo scadere della durata del Fondo. Il rimborso potrà, altresì, avvenire in tutto o in parte, in coincidenza delle emissioni di quote del Fondo successive alla prima, alle scadenze predeterminate individuate nell'Art. 31 del Regolamento di gestione.

4.1.8 Delibere, autorizzazioni e approvazioni in virtù delle quali le Quote sono emesse

La presente emissione di Quote è stata deliberata dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 27 luglio 2016, in attuazione dell'Art. 30 del Regolamento di Gestione.

4.1.9 Data di emissione delle Quote

La riapertura delle sottoscrizioni e il contestuale avvio delle operazioni di rimborso anticipato, avverrà al 1° aprile ed al 1° ottobre di ogni anno, a partire dal primo semestre solare pieno di gestione del Fondo e sino alla scadenza del decimo anno dalla data del primo rendiconto annuale.

Il periodo entro il quale sarà possibile sottoscrivere le quote nonché richiedere il rimborso anticipato di tutte o parte delle quote possedute sarà pari a 3 mesi sia per le sottoscrizioni aperte il 1° aprile che per le sottoscrizioni aperte il 1° ottobre, salva la facoltà per

la SGR di chiudere anticipatamente il termine per la sottoscrizione/rimborso.

Il valore di riferimento per le sottoscrizioni sarà costituito, fatti salvi gli elementi correttivi previsti dall'Art. 30 del Regolamento di gestione, dal valore unitario della Quota di ciascuna Classe, "A" e "B", - calcolato in conformità a quanto previsto nell'Art. 4 del Regolamento - risultante dalla relazione o dal rendiconto semestrale al 30 giugno di ciascun anno, per le sottoscrizioni aperte il 1° aprile, e dal rendiconto semestrale o annuale al 31 dicembre di ciascun anno, per le sottoscrizioni aperte il 1° ottobre, al netto, per le Quote di Classe "B", dei Proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione.

Qualora il valore unitario della Quota al termine del semestre di riferimento si discosti in misura superiore al 10% rispetto all'ultimo valore unitario della Quota disponibile della medesima Classe, comprensivo della rettifica applicata, e per la Quota di Classe "B" calcolato al netto dei Proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione, i richiedenti potranno far pervenire la propria rinuncia alla sottoscrizione, anche parziale nel caso di sottoscrizione superiore all'ammontare minimo, al soggetto presso cui la stessa era avvenuta, entro il termine di 7 giorni dalla data di pubblicazione del valore medesimo.

Per una descrizione delle modalità di partecipazione dei sottoscrittori di nuove quote alle distribuzioni dei proventi, si rinvia alle informazioni rappresentate nel paragrafo 22.7 del Documento di Registrazione. Hanno diritto al pagamento dei proventi coloro i quali - alla data di messa in pagamento dei proventi - risultino titolari delle quote del Fondo depositate presso gli intermediari autorizzati.

4.1.10 Restrizioni alla trasferibilità delle Quote

Non sono previsti limiti al trasferimento delle quote. Le Quote sono ammesse alla negoziazione sul segmento di mercato MIV gestito da Borsa Italiana e, conseguentemente, sono liberamente trasferibili da parte dei sottoscrittori su tale mercato.

4.1.11 Data di scadenza delle Quote

Non applicabile.

4.1.12 Modalità di regolamento delle Quote

Non applicabile.

4.1.13 Modalità di generazione dei proventi delle Quote

Non applicabile.

4.1.14 Regime fiscale

Si forniscono, di seguito, informazioni in merito al regime tributario applicabile al Fondo ai fini delle imposte sul

reddito e ai fini dell'imposta sul valore aggiunto e al regime tributario applicabile ai partecipanti al Fondo. Tali informazioni non rappresentano, tuttavia, in maniera esaustiva tutte le conseguenze fiscali connesse all'acquisto, alla detenzione e alla cessione delle quote del Fondo.

Trattamento del Fondo

Ai sensi dell'Art. 6 del Decreto Legge 25 settembre 2001, n. 351 (di seguito "Decreto 351"), convertito con modificazioni nella Legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modifiche, il Fondo è soggetto passivo ai fini dell'IRES, ma non è soggetto alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP). Le ritenute sui redditi di capitale percepiti dal Fondo sono a titolo di imposta.

Non si applicano le seguenti ritenute/imposte sostitutive:

- l'imposta sostitutiva sugli interessi ed altri proventi delle obbligazioni e dei titoli similari soggetti alle disposizioni del D. Lgs. 1° aprile 1996, n. 239;
- le ritenute previste dall'Art. 26, commi 2, 3, 3-bis e 5 D.P.R. 600/73;
- la ritenuta prevista dall'Art. 10-ter Legge 77/1983 sui proventi derivanti dalla partecipazione agli organismi di investimento collettivo in valori mobiliari di diritto estero;
- la ritenuta di cui all'Art. 26-quinquies dell'Art. 26 comma 4, del D.P.R. 600/73 sui proventi derivanti dalla partecipazione agli organismi di investimento collettivo in valori mobiliari di diritto italiano.

Continua invece ad applicarsi, a titolo di imposta, la ritenuta del 26% sui proventi dei titoli atipici (Art. 5 del Decreto Legge 30 settembre 1983, n. 512, convertito con modificazioni nella Legge 25 novembre 1983, n. 649).

Ai sensi dell'Art. 8 del Decreto 351, la SGR è soggetto passivo ai fini dell'imposta sul valore aggiunto (IVA), relativamente alle cessioni di beni e alle prestazioni di servizi attinenti alle operazioni del Fondo. La determinazione e la liquidazione dell'imposta avviene separatamente rispetto a quella dovuta per l'attività della SGR, mentre il versamento viene effettuato cumulativamente per la SGR e i fondi dalla stessa gestiti.

La SGR provvede agli obblighi di dichiarazione e di versamento dell'IMU e degli altri tributi locali dovuti sugli immobili detenuti dal fondo.

Trattamento dei partecipanti al Fondo

Il Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112 convertito in Legge 6 agosto 2008 n. 133 ha apportato alcune modifiche al regime fiscale applicabile a taluni redditi percepiti dai sottoscrittori del Fondo.

In base alle citate modifiche, il novellato Art. 7 del Decreto 351, prevede che l'intermediario residente presso il quale le Quote sono state depositate, aderente al sistema di deposito accentrato, è tenuto ad operare una ritenuta del 26%:

- i) sull'ammontare dei Proventi riferibili a ciascuna quota (vale a dire i Proventi risultanti dai rendiconti periodici redatti in conformità della normativa vigente, distribuiti in costanza di partecipazione);
- ii) sulla differenza tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote ed il costo di sottoscrizione o di acquisto.

La ritenuta di cui all'Art. 7 del citato Decreto 351, come modificato dal D.L. 112/2008 convertito in Legge, si applica:

- a "titolo di acconto", nei confronti di: (i) imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative alle imprese commerciali; (ii) società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate; (iii) società ed enti indicati nelle lettere a) e b) dell'Art. 73 del D.P.R. 917/86 e stabili organizzazioni nel territorio dello Stato delle società e degli enti di cui alla lettera d) del predetto articolo;
- a "titolo di imposta", nei confronti di tutti gli altri soggetti (*inter alia*, persone fisiche non esercenti attività di impresa commerciale, enti non commerciali, società semplici, soggetti esenti o soggetti esclusi dall'imposta sul reddito delle società e soggetti non residenti diversi da quelli indicati nell'Art. 6 D. Lgs. 239/96).

La ritenuta invece non si applica sui Proventi percepiti da:

- fondi pensione di cui al Decreto Legislativo 21 aprile 1993, n. 124 e di cui al Decreto Legislativo 5 dicembre 2005, n. 252;
- OICR (organismi di investimento collettivo del risparmio) istituiti in Italia e disciplinati dal TUF, nonché organismi di investimento collettivo del risparmio esteri istituiti in Stati o territori inclusi nella lista di cui al decreto ministeriale emanato ai sensi dell'Art. 168-bis del testo unico delle imposte sui redditi approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), nonché per i proventi percepiti da enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia e da banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato.

In base a quanto disposto dal D.L. 262/2006 convertito con modifiche dalla Legge n. 286 del 24/11/2006 e modificato dalla Legge n. 296 del 27 dicembre 2006, nel caso in cui le Quote del Fondo siano trasferite per effetto di successione ereditaria o di donazione, sul valore complessivo netto dei beni o diritti trasferiti si

applica l'imposta di donazione o successione con le seguenti aliquote:

- 4%, se devoluti a favore del coniuge e dei parenti in linea retta sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun beneficiario, € 1.000.000;
- 6%, se devoluti a favore di fratelli o sorelle del defunto o del donante sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun beneficiario, € 100.000;
- 6%, se devoluti a favore di altri parenti fino al quarto grado e degli affini in linea retta nonché degli affini in linea collaterale fino al terzo grado;
- 8%, se devoluti a favore di altri soggetti.

Se il beneficiario della donazione o della successione è una persona portatrice di handicap riconosciuto grave ai sensi della Legge 5 febbraio 1992 n. 104, l'imposta si applica esclusivamente sulla parte del valore della quota o del legato che supera l'ammontare di € 1.500.000.

Si segnala che nell'ipotesi in cui le Quote di partecipazione al Fondo siano oggetto di donazione o di altra liberalità tra vivi l'intero valore delle quote concorre alla formazione dell'imponibile ai fini del calcolo dell'imposta sulle donazioni.

Nell'ipotesi in cui le Quote di partecipazione al Fondo siano oggetto di successione ereditaria, non concorre alla formazione della base imponibile ai fini del calcolo del tributo successorio l'importo corrispondente al valore, comprensivo dei relativi frutti maturati e non riscossi, dei titoli del debito pubblico e degli altri titoli, emessi o garantiti dallo Stato italiano o ad essi assimilati, e al valore dei titoli del debito pubblico e degli altri titoli di stato, garantiti o ad essi equiparati, emessi da Stati appartenenti all'Unione Europea e dagli Stati aderenti all'accordo sullo spazio economico europeo, detenuti dal fondo alla data di apertura della successione. A tal fine la SGR fornirà indicazioni utili circa la composizione del patrimonio del fondo.

5. CONDIZIONI DELL'OFFERTA

(Regolamento 809/2004, Allegato XII, Paragrafo 5)

5.1 Condizioni, statistiche relative all'offerta, calendario previsto e modalità di sottoscrizione

Le Quote oggetto della presente offerta sono emesse dal Fondo nell'ambito della 22ª ed ultima emissione, come previsto dall'Art. 29 del Regolamento di gestione. L'ammontare ricavato dalla sottoscrizione delle Quote confluirà nel Fondo e sarà utilizzato dalla SGR nella ordinaria attività di gestione del patrimonio del Fondo medesimo.

Si rammenta che, ai sensi dell'Art. 30, comma 6 del TUF, l'efficacia delle sottoscrizioni avvenute in luogo diverso dalla sede legale o dalle dipendenze della SGR

o dei soggetti incaricati del collocamento è sospesa per la durata di 7 (sette) giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione da parte dell'investitore. Entro detto termine l'investitore può comunicare il proprio recesso alla SGR, senza spese né corrispettivo, mediante il Soggetto Collocatore attraverso il quale ha effettuato la sottoscrizione, in conformità a quanto previsto nell'Art. 24 del Regolamento di gestione.

Ulteriori informazioni in ordine alle modalità di sottoscrizione sono contenute nell'Art. 22 del Regolamento.

5.1.1 Condizioni alle quali l'offerta è subordinata

L'offerta di quote del Fondo approvata dal Consiglio di Amministrazione della SGR non è soggetta a limitazioni diverse da quelle relative all'ammontare minimo complessivo di offerta deliberato dall'organo amministrativo.

5.1.2 Ammontare totale dell'offerta

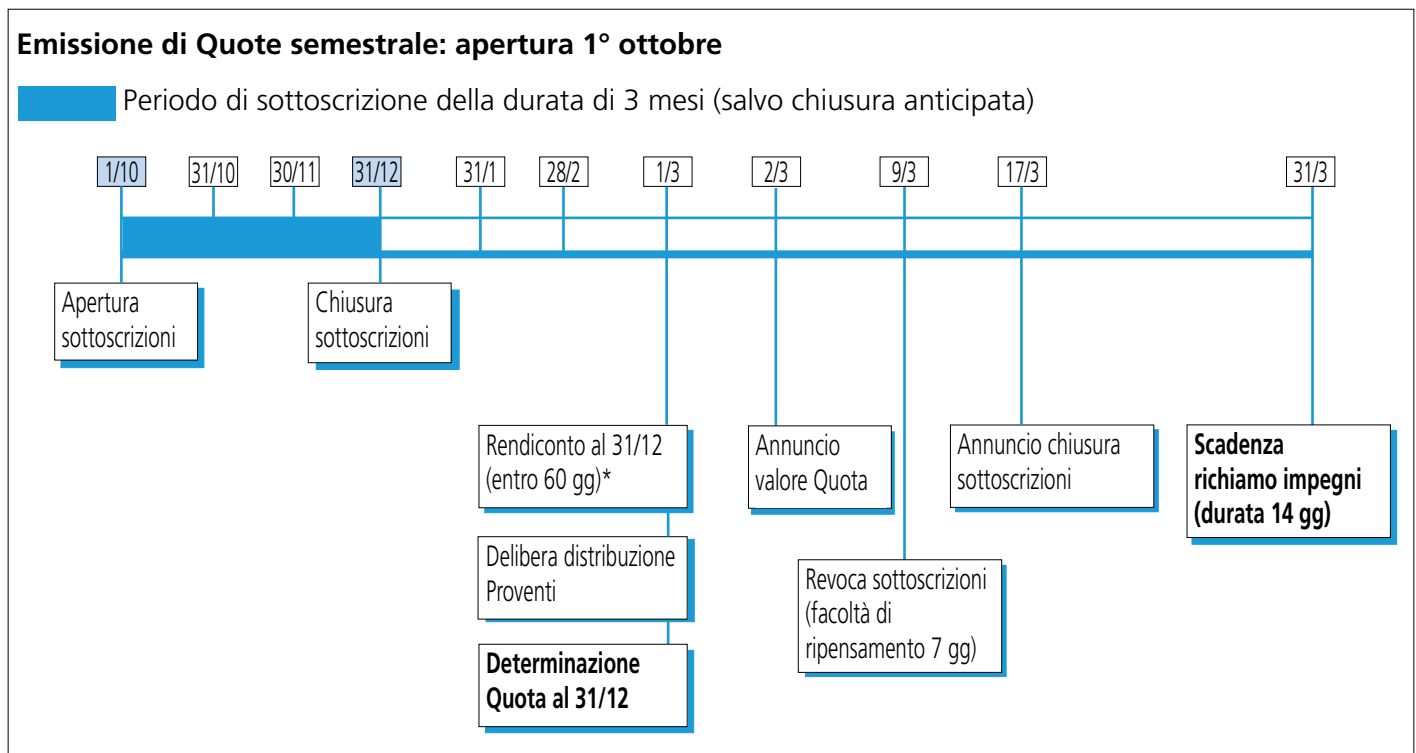
Il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato in data 27 luglio 2016, per l'emissione di quote dal

1° ottobre al 31 dicembre 2016, un importo compreso tra un minimo di € 5.000.000,00 ed un massimo di € 20.000.000,00. Qualora l'ammontare delle domande di sottoscrizione sia superiore a quello delle quote offerte, la SGR potrà deliberare di aumentare il valore complessivo dell'emissione. Si rinvia per le ulteriori informazioni sul punto alle previsioni contenute nell'Art. 25 del Regolamento di gestione.

5.1.3 Periodo di validità dell'offerta

Le Quote oggetto della presente offerta potranno essere sottoscritte nel periodo compreso tra il 1° ottobre e il 31 dicembre 2016. La SGR ha la facoltà di chiudere anticipatamente il termine per la sottoscrizione. La decisione di chiudere anticipatamente il periodo di sottoscrizione sarà comunicata agli investitori mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore".

Nel grafico che segue è rappresentata la tempistica di riferimento, per le richieste di sottoscrizione nonché per l'eventuale rinuncia, relativa alla riapertura delle sottoscrizioni che avviene il 1° ottobre di ciascun anno.



Nel caso in cui le scadenze indicative sopra riportate ricorrono in giorni non lavorativi, gli adempimenti previsti potranno essere posti in essere anche il primo giorno lavorativo immediatamente successivo.

* In caso di redazione della relazione semestrale, eventualmente anche anticipata, e di redazione anticipata del rendiconto periodico i sopraelencati adempimenti saranno, di conseguenza, anticipati.

5.1.4 Ammontare minimo e massimo della sottoscrizione

Per la prima sottoscrizione e per eventuali sottoscrizioni successive l'importo lordo minimo di ognuno di esse, per ciascuna Classe di quote, è pari a € 5.000,00.

I versamenti successivi nell'ambito di un Programma di Accumulazione già sottoscritto in occasione di precedenti riaperture possono essere di qualsiasi importo purché non inferiori all'importo lordo minimo di € 750,00.

Ciascuna Quota ha un valore nominale pari a euro 5,00. L'importo complessivamente sottoscritto non potrà in ogni caso eccedere il valore massimo dell'emissione deliberato dal Consiglio di Amministrazione della SGR.

5.1.5 Modalità e termini per il pagamento e la consegna delle Quote

La SGR comunica l'avvenuta chiusura delle sottoscrizioni entro il 17 marzo, ossia nei 15 giorni successivi alla data di pubblicazione del valore unitario della quota di riferimento (prevista per il 2 marzo), mediante avviso pubblicato sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" ed "il Giornale".

La SGR richiede ai sottoscrittori il versamento del controvalore in denaro delle quote del Fondo assegnate. La durata del periodo di richiamo degli impegni (17 marzo - 31 marzo) è di 14 giorni, termine entro il quale deve aver luogo il versamento del controvalore delle quote assegnate. Tale periodo decorre dalla data di pubblicazione della dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni (17 marzo), ovvero, qualora si debba ricorrere al riparto delle quote, dalla data di ultimazione della procedura di riparto.

5.2 Piano di ripartizione ed assegnazione

Qualora l'ammontare delle richieste di sottoscrizione pervenute sia superiore a quello delle quote offerte e la SGR non abbia deliberato di aumentare il valore complessivo dell'emissione, si procederà nel seguente ordine, dandone comunicazione alla Banca d'Italia:

- a) all'assegnazione di Quote del Fondo, della Classe prescelta, corrispondenti all'ammontare lordo del versamento semestrale successivo relativo a ciascuna sottoscrizione effettuata in adesione a Programmi di Accumulazione (in breve PAC);
- b) per il residuo valore dell'offerta da suddividere fra i sottoscrittori, all'assegnazione di Quote del Fondo, della Classe prescelta, corrispondenti all'ammontare lordo del primo versamento relativo a ciascuna richiesta di sottoscrizione pervenuta in adesione a Programmi di Accumulazione (in breve PAC);
- c) per il residuo valore dell'offerta da suddividere fra i sottoscrittori, all'assegnazione di Quote del Fondo, della Classe prescelta, corrispondenti all'ammontare minimo lordo relativo a ciascuna

richiesta di sottoscrizione pervenuta per versamenti in Unica Soluzione (in breve PIC);

- d) per il residuo valore dell'offerta da suddividere fra i sottoscrittori, all'assegnazione a ciascun sottoscrittore, di richieste di cui al punto c), di un numero di Quote, della Classe prescelta, a completamento dell'importo lordo da questi originariamente richiesto, mediante estrazione a sorte fra tutti i nominativi di detti sottoscrittori, fino ad esaurimento delle Quote disponibili.

Se il quantitativo di Quote offerte risulti insufficiente all'attribuzione, a ciascun sottoscrittore, del valore di cui ai precedenti punti a), b) e c), si procederà:

- all'assegnazione di Quote del Fondo, della Classe prescelta, corrispondenti all'ammontare lordo del versamento semestrale successivo relativo a ciascuna sottoscrizione effettuata in adesione a Programmi di Accumulazione (in breve PAC);
- per il residuo valore dell'offerta da suddividere fra i sottoscrittori, all'assegnazione di Quote del Fondo, della Classe prescelta, corrispondenti all'ammontare lordo del primo versamento relativo a ciascuna richiesta di sottoscrizione pervenuta in adesione a Programmi di Accumulazione (in breve PAC);
- per il residuo valore dell'offerta da suddividere fra i sottoscrittori, all'assegnazione di Quote del Fondo, della Classe prescelta, mediante estrazione a sorte fra tutti i nominativi dei sottoscrittori, di richieste di cui al punto c), fino ad esaurimento delle Quote disponibili.

Se il quantitativo di Quote offerte risulti insufficiente all'attribuzione, a ciascun sottoscrittore, del valore di cui ai precedenti punti a) e b), si procederà:

- all'assegnazione di Quote del Fondo, della Classe prescelta, corrispondenti all'ammontare lordo del versamento semestrale successivo relativo a ciascuna sottoscrizione effettuata in adesione a Programmi di Accumulazione (in breve PAC);
- per il residuo valore dell'offerta da suddividere fra i sottoscrittori, all'assegnazione di Quote del Fondo, della Classe prescelta, mediante estrazione a sorte fra tutti i nominativi dei sottoscrittori, di richieste di cui al punto b), fino ad esaurimento delle Quote disponibili.

L'estrazione a sorte verrà effettuata sulla base di una metodologia di estrazione tale da consentire la verificabilità delle procedure utilizzate e la loro rispondenza a criteri di correttezza e di parità di trattamento.

Si fa in ogni caso rinvio alle previsioni al riguardo contenute nell'Art. 25 del Regolamento di gestione. A fronte di ogni versamento la SGR provvederà ad

inviare ai sottoscrittori, nel termine massimo di 30 giorni dalla data di chiusura del periodo di richiamo degli impegni, una lettera di conferma dell'investimento contenente la data di ricevimento della domanda di sottoscrizione, la data di ricevimento da parte del Depositario del mezzo di pagamento, l'importo lordo versato e quello netto investito, il numero delle quote attribuite, il valore unitario al quale le medesime sono state sottoscritte.

5.3 Fissazione del prezzo

Il Valore di Riferimento rilevante per le sottoscrizioni, nonché per il calcolo dell'importo da rimborsare a fronte delle richieste, sarà costituito dal valore unitario della quota risultante dalla relazione di gestione annuale al 31 dicembre 2016, al netto, per le Quote di Classe "B", dei Proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione.

Entro il termine di 7 giorni dalla data di pubblicazione del Valore di Riferimento, prevista per il 2 marzo (e, dunque, entro il 9 marzo), gli investitori potranno rinunciare alla sottoscrizione, nell'ipotesi in cui detto Valore di Riferimento si discosti in misura superiore al 10% rispetto all'ultimo valore unitario della quota

disponibile al 30 giugno 2016 pari ad euro 5,768 per la Quote di Classe "A" ed euro 3,963 per le Quote di Classe "B".

5.4 Collocamento e sottoscrizione

Il collocamento delle quote del Fondo avviene, oltre che da parte della SGR che opera esclusivamente presso la propria sede sociale, anche per il tramite della propria società controllante Banca Mediolanum S.p.A. che si avvale, per lo svolgimento della propria attività, dell'opera dei propri consulenti finanziari abilitati all'offerta fuori sede e di tecniche di collocamento a distanza (Internet e banca telefonica). L'indirizzo del sito Internet è: www.bancamediolanum.it. I rapporti fra la SGR e il Soggetto Collocatore sono regolati da apposita convenzione di collocamento.

Le quote di partecipazione al Fondo possono essere collocate anche mediante offerta fuori sede.

5.5 Oneri a carico del Sottoscrittore

5.5.1 Le tabelle di seguito riportate riepilogano le diverse tipologie di oneri posti a carico del Sottoscrittore.

Modalità di versamento in Unica Soluzione (PIC)			
Tipologia	Importo		Frequenza di pagamento
	%	Importo di ogni versamento lordo	
Commissione di sottoscrizione	4,0	per importi inferiori a € 25.000,00	In occasione di ogni operazione di sottoscrizione
	3,0	da € 25.000,00 a importi inferiori a € 50.000,00	
	2,0	da € 50.000,00 a importi inferiori a € 150.000,00	
	1,5	da € 150.000,00 a importi inferiori a € 250.000,00	
	1,0	da € 250.000,00 a importi inferiori a € 500.000,00	
	0,5	da € 500.000,00 e più	
Spese, imposte ed oneri	a) diritto fisso	€ 6,01	A fronte di ogni versamento
	b) imposte e tasse connesse all'acquisto e alla detenzione delle Quote del Fondo		
	c) spese sostenute dalla SGR a fronte di particolari richieste ad essa indirizzate		
Spese, imposte ed oneri	a) diritto fisso	€ 6,01	In occasione di ogni operazione di rimborso anticipato

Modalità di versamento derivanti da Programmi di Accumulazione (PAC)			
Tipologia	Importo		Frequenza di pagamento
	%	Valore nominale del Programma di Accumulazione	
Commissione di sottoscrizione	4,5	per importi inferiori a € 25.000,00	Per PAC da 11 rate: 15% della commissione totale sulle prime 2 rate, fatti salvi i minimi previsti dal Regolamento, e il residuo sulle successive, ripartito equamente
	3,5	da € 25.000,00 a importi inferiori a € 50.000,00	
	2,5	da € 50.000,00 a importi inferiori a € 150.000,00	
	2,0	da € 150.000,00 a importi inferiori a € 250.000,00	
	1,5	da € 250.000,00 a importi inferiori a € 500.000,00	
	1,0	da € 500.000,00 e più	
Spese, imposte ed oneri	a) diritto fisso	€ 6,01	A fronte di ogni versamento iniziale
	b) diritto fisso	€ 1,80	A fronte di ogni versamento effettuato nell'ambito di un Programma di Accumulazione
	c) imposte e tasse connesse all'acquisto e alla detenzione delle Quote del Fondo		
	d) spese sostenute dalla SGR a fronte di particolari richieste ad essa indirizzate		
Spese, imposte ed oneri	a) diritto fisso	€ 6,01	In occasione di ogni operazione di rimborso anticipato

Ad ogni operazione di conversione di Quote del Fondo, ai sensi dell'Art. 30-bis) del Regolamento, sarà applicato un diritto fisso di € 6,01.

Ulteriori informazioni in ordine agli oneri a carico del Sottoscrittore sono contenute nell'Art. 35, commi 1, lett a) e b), 2 e 4 del Regolamento.

Beneficio di Accumulo

Sui versamenti in Unica Soluzione, successivi al primo, la commissione di sottoscrizione viene calcolata applicando l'aliquota corrispondente alla somma dell'ammontare lordo del nuovo versamento con i versamenti lordi precedentemente effettuati sullo

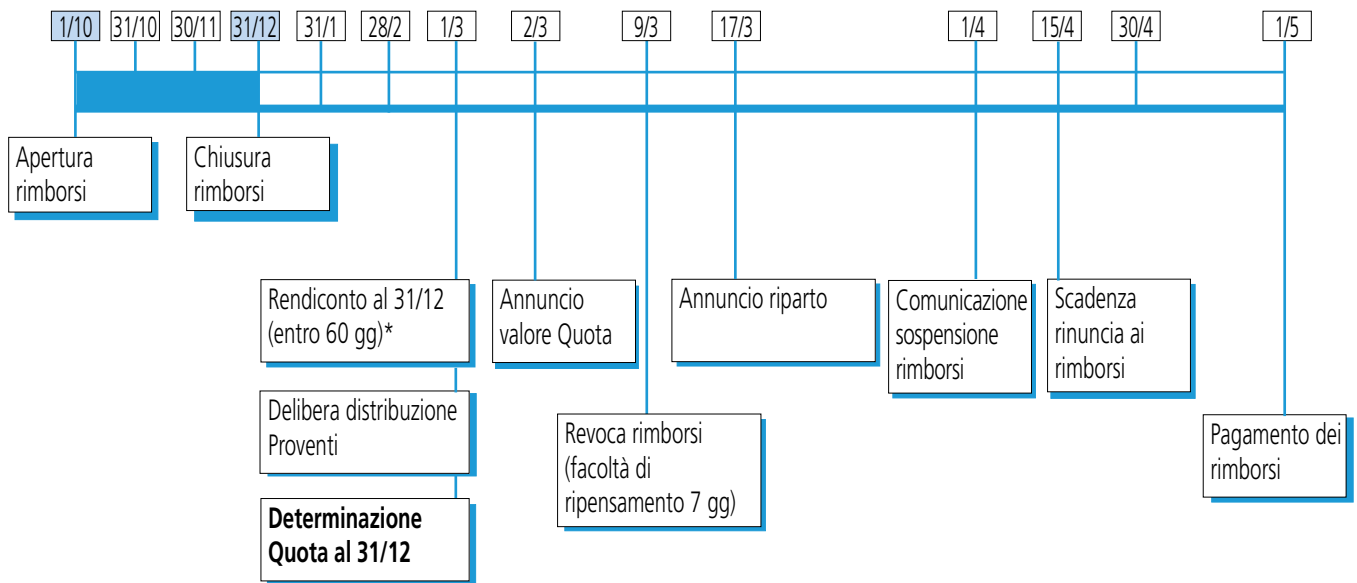
stesso contratto per l'acquisto di Quote di Classe "A" e/o "B".

Il Sottoscrittore di un Programma di Accumulazione completato gode del beneficio di accumulo tenendo conto dei versamenti lordi già effettuati nel corso del Programma di Accumulazione.

5.6 Rimborso di quote nell'ambito della 22ª emissione di quote

Il rimborso delle quote ai partecipanti potrà avvenire, in tutto o in parte, in coincidenza della 22ª emissione di quote del Fondo, secondo le tempistiche di seguito indicate.

Rimborso di Quote semestrale: apertura 1° ottobre



Nel caso in cui le scadenze indicative sopra riportate ricorrono in giorni non lavorativi, gli adempimenti previsti potranno essere posti in essere anche il primo giorno lavorativo immediatamente successivo.

* In caso di redazione della relazione semestrale, eventualmente anche anticipata, e di redazione anticipata del rendiconto periodico i sopraelencati adempimenti saranno, di conseguenza, anticipati.

Per ulteriori informazioni si rinvia al precedente paragrafo 27.2.6.

6. AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE

(Regolamento 809/2004, Allegato XII, Paragrafo 6)

6.1 Informazioni sull'ammissione alle negoziazioni delle Quote

Il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato in data 24 luglio 2012 di richiedere a Borsa Italiana l'ammissione delle Quote di Classe "A" e "B" di pieno godimento del Fondo alla negoziazione sul Mercato Telematico degli Investment Vehicles ("MIV").

Con provvedimento n. 7566 del 12 settembre 2012, Borsa Italiana ha disposto l'ammissione delle quote del Fondo di Classe "A" e "B" di pieno godimento alla quotazione ufficiale di borsa sul MIV.

Le negoziazioni delle quote del Fondo hanno avuto inizio in data 1° ottobre 2012.

Si evidenzia che le Quote di Classe "B" aventi godimento "pro rata temporis" ai sensi dell'Art. 7, lett. a) del Regolamento del Fondo, non saranno ammesse alle negoziazioni, e conseguentemente non potranno essere vendute sul mercato di negoziazione fino a che diverranno di godimento regolare, ossia prima della data di pagamento dei proventi posti in distribuzione

con riferimento al periodo durante il quale è avvenuto il pagamento dei corrispettivi.

Si segnala inoltre che il prezzo al quale le Quote potranno essere trattate sul mercato di negoziazione potrà divergere, anche in misura significativa, dal valore unitario implicito nella stima del Valore del Fondo derivante dalla valutazione del Patrimonio del Fondo periodicamente effettuata dagli Esperti Indipendenti. In particolare, le eventuali richieste di vendita sul mercato sono necessariamente subordinate al reperimento di una controparte disposta ad acquistare; questa circostanza, nonostante la presenza di uno Specialista che assume l'impegno di sostenere la liquidità delle Quote sul mercato, potrebbe generare una differenza, anche negativa e non quantificabile a priori, tra il prezzo di vendita della Quota ed il valore di mercato degli attivi del Fondo, riflesso dal valore contabile della Quota. Inoltre, i ridotti volumi di scambio che caratterizzano il mercato dei fondi immobiliari quotati possono limitare la significatività dei prezzi di negoziazione e portare alla determinazione di quotazioni di borsa non allineate con il Valore Complessivo Netto del Fondo (NAV).

6.2 Soggetti partecipanti alle negoziazioni delle Quote

Per le quote del Fondo il ruolo di Specialista, ai sensi del Titolo 4.4 del Regolamento di Borsa, è svolto da Banca Akros S.p.A., con sede legale in Milano, Viale

Eginardo 29. Lo Specialista, ai sensi dell'Art. 4.4.1 del Regolamento di Borsa, ha l'impegno di sostenere la liquidità delle quote sul mercato, operando per conto proprio ed esponendo continuativamente sul mercato proposte in acquisto e in vendita delle quote a prezzi che non si discostino tra loro di una percentuale superiore a quella stabilita da Borsa Italiana nelle Istruzioni, e secondo le modalità di cui all'Art. 4.4.1 del Regolamento di Borsa. Le attività che devono essere svolte dallo Specialista sono indicate nelle istruzioni di Borsa Italiana.

7. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

(Regolamento 809/2004, Allegato XII, Paragrafo 7)

7.1 Consulenti legati all'emissione delle Quote

La SGR non si avvale di alcun consulente specificamente legato all'emissione delle Quote.

7.2 Informazioni sottoposte a revisione

La presente Nota Informativa non contiene informazioni sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte dei revisori legali dei conti.

7.3 Pareri o e relazioni di esperti

La presente Nota Informativa non contiene pareri o relazioni di esperti né informazioni provenienti da terzi.

7.4 Rating

Non applicabile.

APPENDICE

Si riporta di seguito l'elenco delle informazioni di cui all'Art. 23, paragrafi 1 e 2 della direttiva 2011/61/UE (la "Direttiva AIFM") da mettere a disposizione degli investitori del Fondo ai sensi dell'Art. 26 del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente integrato e modificato ("Regolamento Emittenti"), e la loro relativa posizione all'interno del Prospetto.

a) Politica e strategia di investimento del FIA, con particolare riferimento a: i tipi di attività in cui il FIA può investire, le tecniche che può utilizzare e tutti i rischi associati, ogni eventuale limite all'investimento, le circostanze in cui il FIA può ricorrere alla leva finanziaria, i tipi e le fonti di leva finanziaria autorizzati e i rischi associati, ogni eventuale restrizione all'utilizzo della leva finanziaria e tutte le disposizioni relative al riutilizzo di garanzie finanziarie e di attività, nonché il livello massimo di leva finanziaria che il GEFIA è autorizzato ad utilizzare per conto del FIA.

Per tali informazioni si vedano i paragrafi 15 e 16 del Documento di Registrazione, parte integrante del Prospetto.

b) Modalità secondo le quali può essere modificata la strategia di investimento o la politica di investimento del FIA, o entrambe.

Per tali informazioni si veda il paragrafo 27.2.4 del Documento di Registrazione, parte integrante del Prospetto.

c) Principali implicazioni giuridiche del rapporto contrattuale con gli investitori, comprese le informazioni sulla giurisdizione, la legge applicabile e l'eventuale esistenza di strumenti giuridici che prevedano il riconoscimento e l'esecuzione delle sentenze emesse sul territorio in cui è stabilito il FIA.

Implicazioni giuridiche del rapporto contrattuale con gli investitori.

La Società di Gestione agisce in modo indipendente e nell'interesse dei Partecipanti al Fondo. Il rapporto contrattuale tra i Sottoscrittori e la Società di Gestione è disciplinato dal Regolamento del Fondo. La partecipazione al Fondo non può essere subordinata a condizioni, vincoli e oneri di qualsiasi natura diversi da quelli indicati nel Regolamento del Fondo, né alcun tipo di trattamento preferenziale

a favore dei Partecipanti, ad eccezione delle agevolazioni commissionali descritte alla successiva lettera j).

Giurisdizione.

Per la soluzione di qualsiasi controversia comunque derivante dall'interpretazione, dall'applicazione e dall'esecuzione del rapporto contrattuale tra i Sottoscrittori, la Società di Gestione e il Depositario è esclusivamente competente il Foro di Milano.

Legge applicabile.

Il Fondo e la Società di Gestione sono disciplinati da un complesso di norme, sovranazionali (Regolamenti UE direttamente applicabili), nonché nazionali, di rango primario (TUF) e secondario (regolamenti ministeriali, della CONSOB e della Banca d'Italia).

Riconoscimento ed esecuzione di sentenze straniere.

Il Regolamento del Fondo non prevede specifici strumenti giuridici per il riconoscimento e l'esecuzione delle sentenze straniere.

d) Identità del Gestore, del Depositario del FIA, del revisore e di ogni altro prestatore di servizi, funzioni e responsabilità di tali soggetti e i corrispondenti diritti degli investitori in ipotesi di inadempimento.

Per tali informazioni i paragrafi 2, 5 e 17 del Documento di Registrazione, parte integrante del Prospetto.

e) Modalità in cui il Gestore soddisfa i requisiti relativi alla copertura su potenziali rischi di responsabilità professionale derivanti dalle attività che lo stesso esercita.

La Società di Gestione soddisfa i requisiti relativi alla copertura su potenziali rischi di responsabilità professionale derivanti dalle attività esercitate mediante mezzi propri, come previsto dal Titolo II - Capitolo V, Sezione 3, Art. 4 del Regolamento sulla gestione Collettiva del Risparmio emanato da Banca d'Italia.

f) Funzioni essenziali eventualmente affidate a terzi in *outsourcing*, identità del soggetto delegato ed eventuali conflitti di interesse che possono derivare da tali deleghe.

Per tali informazioni si veda il paragrafo 13 del Documento di Registrazione, parte integrante del Prospetto.

g) Procedura di valutazione del FIA e metodologia di

determinazione del prezzo per la valutazione delle attività oggetto di investimento da parte dello stesso, ivi comprese le attività difficili da valutare.

Per tali informazioni si veda i paragrafi 20 e 22.1.3 del Documento di Registrazione, parte integrante del Prospetto.

- h) Descrizione della gestione del rischio di liquidità del FIA, inclusi i diritti di rimborso in circostanze normali e in circostanze eccezionali.

Per tali informazioni si vedano i paragrafi 4.1.5, 27.2.6.2 e 27.2.6.3 del Documento di Registrazione, nonché il paragrafo 2.1 della Nota Informativa, parti integranti del Prospetto.

- i) Oneri a carico del sottoscrittore e a carico del Fondo con indicazione dell'importo massimo.

Per tali informazioni si vedano i paragrafi 17.1 e 17.1.1 del Documento di Registrazione, nonché il paragrafo 5.5 della Nota Informativa, parti integranti del Prospetto.

- j) In ipotesi di trattamento preferenziale, il tipo di investitori beneficiari e, ove pertinente, gli eventuali legami giuridici e economici tra questi ultimi e il FIA o il gestore.

Sulle commissioni di sottoscrizione è prevista l'applicazione delle seguenti agevolazioni commissionali:

- a) non verranno applicate alle sottoscrizioni effettuate da: Banca Mediolanum S.p.A. e dalle sue controllate e collegate; società controllate e collegate ai soggetti partecipanti al patto di sindacato, per quanto inefficace, della controllante Banca Mediolanum S.p.A.;
- b) non verranno applicate alle sottoscrizioni effettuate da: dipendenti o collaboratori continuativi di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.; dipendenti, consulenti finanziari abilitati all'offerta fuori sede o collaboratori continuativi di Banca Mediolanum S.p.A.; dipendenti o collaboratori continuativi di altre società del Gruppo Mediolanum nonché dipendenti o collaboratori continuativi delle società controllate e collegate ai soggetti partecipanti al patto di sindacato, per quanto inefficace, della controllante Banca Mediolanum S.p.A..

Tali condizioni verranno altresì applicate nei confronti dei rispettivi coniugi e parenti in linea retta e in linea collaterale ed affini entro il secondo grado.

Inoltre, la SGR si riserva di concedere, in fase di

collocamento, una riduzione delle commissioni e spese di sottoscrizione fino al 100%.

- k) Modalità di accesso alla più recente relazione annuale del Fondo.

Per tali informazioni si veda il paragrafo 29.1 del Documento di Registrazione, parte integrante del Prospetto.

- l) Modalità di sottoscrizione e rimborso delle Quote.

Per tali informazioni si veda il paragrafo 4 del Documento di Registrazione, nonché il paragrafo 5 della Nota Informativa, parti integranti del Prospetto.

- m) NAV del FIA più recente disponibile o l'ultimo prezzo formatosi su mercato regolamentato o piattaforma di scambio organizzata.

Per tali informazioni si veda il paragrafo 3.1 del Documento di Registrazione, parte integrante del Prospetto.

- n) Rendimento storico del FIA, ove disponibile.

Per tali informazioni si veda il paragrafo 3.1 del Documento di Registrazione, parte integrante del Prospetto.

- o) Identità del prime brokers e accordi rilevanti conclusi con gli stessi e modalità di gestione dei relativi conflitti di interesse, nonché informazioni su qualsiasi trasferimento di responsabilità all'eventuale intermediario principale. Specificare altresì se nel contratto con il depositario è prevista la possibilità di trasferire e riutilizzare le attività del FIA ovvero è pattuito un eventuale esonero da responsabilità ai sensi dell'Art. 49, comma 3 del TUF; modalità con le quali verranno messe a disposizione degli investitori eventuali modifiche in relazione alla responsabilità del medesimo depositario.

Non applicabile. Per quanto attiene al contratto con il Depositario, ai sensi dell'Art. 49, comma 1, del TUF, è responsabile nei confronti della SGR e dei partecipanti ai Fondi di ogni pregiudizio da essi subito in conseguenza dell'inadempimento dei propri obblighi. Il Depositario, ove sussistano motivazioni obiettive ed in ossequio alla normativa applicabile, può sub-depositare sotto la propria responsabilità la totalità o una parte degli strumenti finanziari di pertinenza del Fondo presso soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni normative pro tempore vigenti.

p) Modalità e tempistica di divulgazione delle informazioni di cui all'Art. 23, paragrafi 4 e 5, della Direttiva 2011/61/UE.

Per tali informazioni si veda il paragrafo 29 del Documento di Registrazione, parte integrante del Prospetto.

Secondo quanto previsto dal comma 2 dell'Art. 23 della direttiva 2011/61/UE, il GEFIA informa gli investitori prima che investano nel FIA in merito a eventuali disposizioni adottate dal depositario per essere esonerato contrattualmente dalla responsabilità conformemente all'Art. 21, paragrafo 13. Il GEFIA informa inoltre senza indugio gli investitori circa eventuali modifiche in relazione alla responsabilità del depositario.

PAGINA LASCIATA INTENZIONALMENTE IN BIANCO



MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR p.A.

Sede Legale e Direzione: Palazzo Meucci

Via F. Sforza, 20080 Basiglio (MI) - T +39 02 9049.1

Capitale sociale euro 5.164.600,00 i.v. - Codice Fiscale - Partita IVA - Iscr. Registro

Imprese Milano n. 06611990158 - Società appartenente al Gruppo Bancario

Mediolanum - Società iscritta all'Albo delle SGR di cui all'Art. 35 del D. Lgs. 58/1998

al numero 6 della Sezione "Gestori di OICVM" e al numero 4 della Sezione "Gestori

di FIA" - Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia - Società soggetta all'attività

di direzione e coordinamento di Banca Mediolanum S.p.A. - Società con unico Socio

mgf@pec.mediolanum.it

www.mediolanumgestionefondi.it

Società di Gestione del Risparmio

