



**Rendiconto Annuale
al 31 dicembre 2007
del Fondo Immobiliare
Mediolanum Real Estate**

PREFAZIONE

Il presente fascicolo riguarda il Rendiconto Annuale al 31 dicembre 2007 del Fondo Mediolanum Real Estate gestito dalla Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. ed è redatto in conformità alle istruzioni dell'Organo di Vigilanza.

INDICE

Notizie sulla Società di Gestione, sulla Banca Depositaria, sulla società di Revisione, sulla Società di Collocamento, sugli Esperti Indipendenti, sul Real Estate Advisor e sul Property Manager Pag. 1

Rendiconto Annuale al 31 dicembre 2007

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI	Pag. 2
SITUAZIONE PATRIMONIALE	Pag. 25
SEZIONE REDDITUALE	Pag. 27
NOTA INTEGRATIVA	Pag. 29

LA SOCIETÀ DI GESTIONE

MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR p.A.

Il capitale sociale è di euro 5.164.600 interamente sottoscritto e versato.

Dalle risultanze del libro soci, dalle comunicazioni ricevute e/o da altre informazioni a disposizione della Società, il capitale sociale è posseduto al 51% da Banca Mediolanum S.p.A. ed al 49% da Mediolanum S.p.A. Banca Mediolanum S.p.A. è posseduta al 100% da Mediolanum S.p.A.. La Mediolanum S.p.A., società con azioni quotate in Borsa, è controllata congiuntamente e pariteticamente, per il tramite del patto di sindacato stipulato il 14/9/2001 da Fininvest S.p.A. e dal Gruppo Doris.

Gli organi amministrativi e di controllo sono così composti:

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Dott. Giovanni Pirovano	Presidente
Dott. Walter Ottolenghi	Amministratore Delegato
Prof. Ignazio Basile	Amministratore
Dott. Angelo Ferrari	Amministratore Indipendente
Dott. Marco Giorgino	Amministratore Indipendente
Prof. Mario Masini	Amministratore Indipendente
Prof. Mario Molteni	Amministratore Indipendente
Prof. Angelo Renoldi	Amministratore Indipendente
Dott. Antonio Zunino	Amministratore

COLLEGIO SINDACALE

Dott. Adriano Angeli	Presidente
Dott. Marco Reggiori	Sindaco effettivo
Dott. Vittorio Trabattoni	Sindaco effettivo
Dott.ssa Francesca Meneghel	Sindaco supplente
Dott. Giuliano Sollima	Sindaco supplente

BANCA DEPOSITARIA

Intesa Sanpaolo S.p.A.

SOCIETÀ DI REVISIONE

Reconta Ernst & Young S.p.A.

SOCIETÀ INCARICATA DEL COLLOCAMENTO

Banca Mediolanum S.p.A.

ESPERTI INDIPENDENTI

CB Richard Ellis Professional Services S.p.A.

REAL ESTATE ADVISOR (consulente immobiliare)

Real Estate Advisory Group S.p.A.

PROPERTY MANAGER (gestore tecnico-amministrativo del portafoglio immobiliare)

IPI Servizi S.r.l.

FONDO IMMOBILIARE MEDIOLANUM REAL ESTATE RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI AL RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2007

IL FONDO IN SINTESI

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

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

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

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

Il Fondo è a distribuzione semestrale dei proventi.

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

La Banca depositaria è Intesa-Sanpaolo S.p.A..

Il Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2007 è pari ad euro 269.334.161, con un incremento dall'avvio dell'operatività al netto delle sottoscrizioni pervenute e dei proventi distribuiti pari all'8,88% (4,64% su base annua), ripartito nelle 2 Classi di quote e più precisamente: euro 52.439.978 Classe "A" per un valore unitario di 5,436, ed euro 216.894.183 Classe "B" per un valore unitario di euro 5,148. Si precisa che nel corso dell'esercizio, sono stati distribuiti proventi unitari alle quote di Classe "B" per euro 0,276.

L'utile conseguito nell'esercizio ammonta a euro 12.415.883, l'utile conseguito nel secondo semestre è pari ad euro 8.265.964.

Il Consiglio di Amministrazione della Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. nella seduta del 23 gennaio 2008, ha deliberato di:

Approvare il Rendiconto al 31 dicembre 2007;

Distribuire per le quote di Classe "B" (n. 42.130.687) dividendi per un totale di euro 4.213.068,70 e fissare per l'11 febbraio 2007 la messa in pagamento, che sarà effettuata con valuta 14 febbraio 2007.

IL MERCATO

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Il mercato immobiliare italiano ha confermato nel corso dell'ultimo anno una tendenza alla stabilità.

I prezzi sembrano dimostrare, ancora una volta, una discreta tenuta come rivelano le variazioni intercorse a livello nazionale nell'ultimo semestre e nell'ultimo anno, con un incremento quantificabile tra il 5% ed il 6% nell'intero anno.

A fronte di una relativa stabilità dei prezzi si registra una diminuzione della domanda che si è rapidamente tradotta in una riduzione significativa delle compravendite.

Nella media dei maggiori mercati, la congiuntura immobiliare del **segmento terziario** vive una situazione di stabilità.

Ad eccezione di Milano, dove la domanda di uffici, nel secondo semestre 2007, è risultata stazionaria, si rileva un calo di quest'ultima negli altri principali capoluoghi di provincia italiani.

I prezzi degli uffici sono cresciuti, in media, nel semestre del 2,7%, a fronte del 2,5% dello stesso semestre dell'anno precedente.

Anche nel secondo semestre 2007, i prezzi relativi al **segmento residenziale** hanno continuato a crescere, pur con un ulteriore rallentamento del tasso di crescita che oggi raggiunge, su base semestrale, un valore nominale del 2% (+1,1% reale). Ad un indebolimento della domanda di case in proprietà, è corrisposta un'offerta stabile ovunque.

Il **mercato commerciale**, nel secondo semestre dell'anno, conferma la tendenza alla stabilità su tutti i fronti: domanda, offerta e scambi per la locazione.

I valori di mercato degli immobili commerciali continuano a crescere a tassi sempre più contenuti. Rispetto al primo semestre dell'anno questo calo è stato di un punto percentuale così che nella media, i prezzi di compravendita sono cresciuti del 2,3% su base semestrale.

Continua anche nel 2007 l'incremento degli investimenti nel **settore alberghiero**. L'interesse degli investitori istituzionali e delle grandi catene alberghiere è rivolto principalmente a hotel nuovi o ristrutturati a 4/5 stelle, con un numero di camere superiore a 100, con servizi di supporto come meeting rooms e localizzati nei centri delle maggiori città o ubicati in poli terziario-direzionali.

Variazioni percentuali dei prezzi medi di immobili nelle 13 aree urbane

	Variazione % semestrale	Variazione % annuale
Abitazioni	2,0	5,1
Uffici	2,7	6,3
Negozi	2,3	5,8
Box o Garage	-	6,5

Fonte : Nomisma

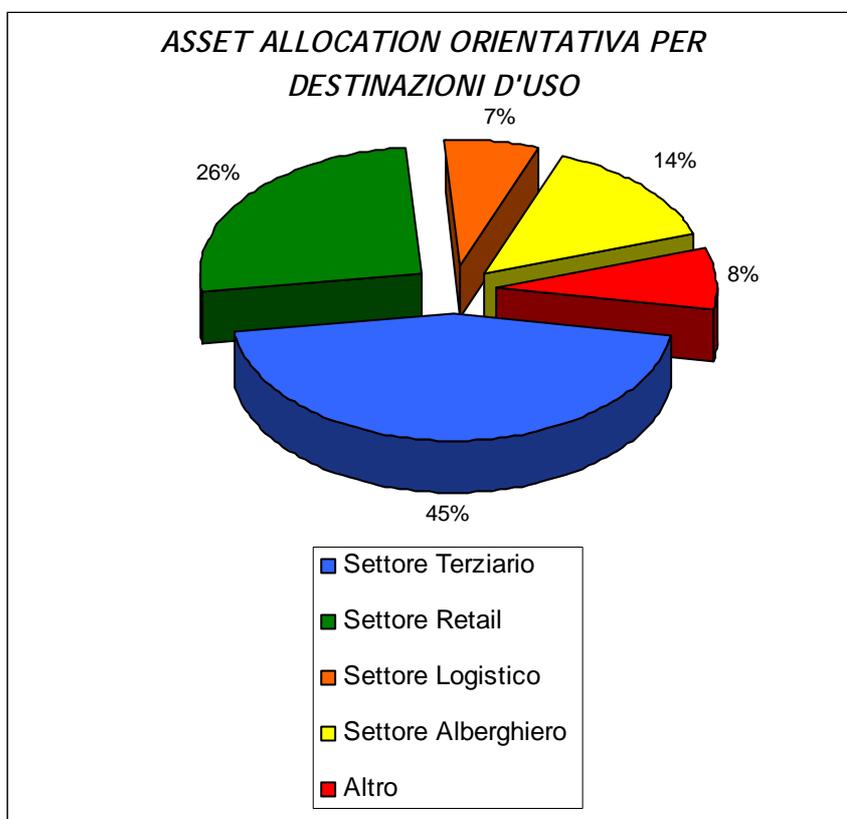
La crisi dei mutui subprime scoppiata ad agosto, i diversi rialzi dei tassi d'interesse e il progressivo allungamento delle trattative di acquisto, hanno provocato un effetto psicologico negativo, che lascia intravedere concreti segnali di raffreddamento del mercato. Infatti, le previsioni degli operatori sono orientate alla cautela, sia sul fronte dei prezzi che del volume compravenduto. Lo scenario che si prospetta per il 2008 è quindi di una crescita nei vari comparti inferiore rispetto a quella riscontrata nel corso del 2007.

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

LE POLITICHE DI INVESTIMENTO E LE LINEE STRATEGICHE FUTURE

La politica di investimento del fondo, contempla un portafoglio con investimenti in immobili a destinazione d'uso direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, assistenziale e sanitario. L'obiettivo del fondo è finalizzato alla realizzazione nel tempo di una crescita equilibrata e graduale del capitale investito e all'ottenimento di una redditività in linea con le aspettative di distribuzione dei proventi.

Il Piano di Asset Allocation annuale, approvato in data 20 marzo 2007 da parte del Consiglio di Amministrazione della Mediolanum Gestione Fondi, si configura nel grafico sottostante (valori settoriali mediani):



E' previsto che il settore Terziario (Uffici) mantenga negli asset del fondo un peso significativo compreso tra il 40% e 60 %, in quanto il comparto è in grado di produrre una redditività corretta per il rischio stabile e volumi adeguati di cash flow, in linea con le aspettative di distribuzione dei proventi.

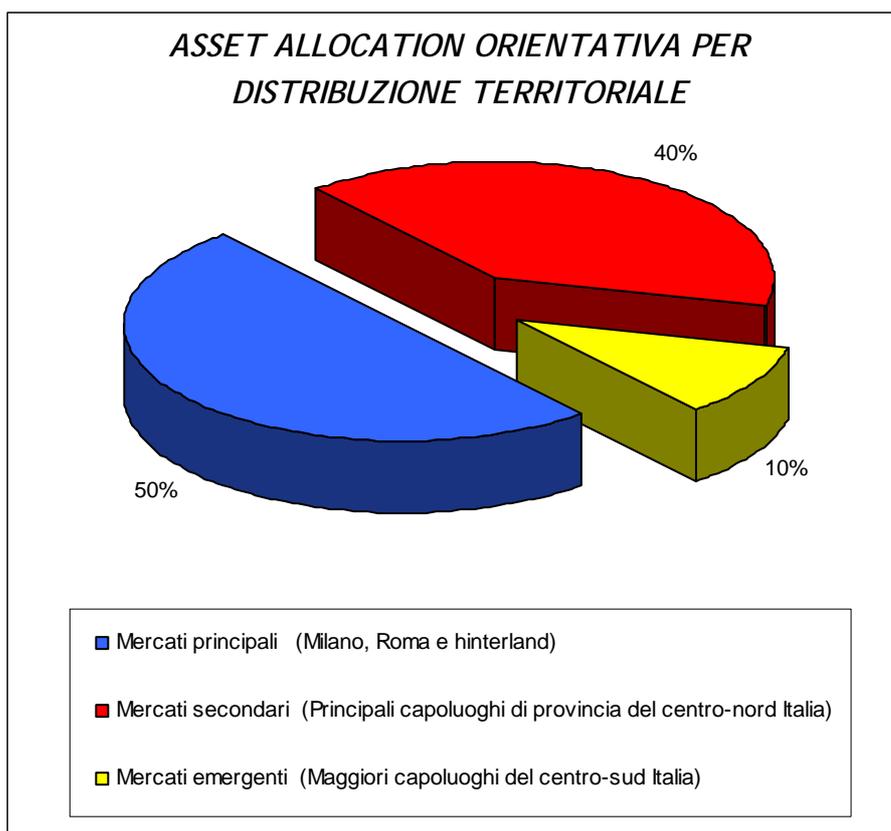
Nel settore distribuzione commerciale (Retail), si favoriranno investimenti in economie locali caratterizzate da un elevato PIL pro capite e da una spesa per consumi media superiore alla media nazionale, con l'obiettivo di investire una percentuale compresa tra il 20% e il 30%. Per quanto riguarda il settore Logistico, saranno privilegiate le aree intorno alle province di Milano e Roma e intorno ai principali assi infrastrutturali con l'obiettivo di allocare circa il 5%-10% delle risorse disponibili.

Infine, relativamente al settore Ricettivo/Alberghiero, l'obiettivo è di investire circa il 15% delle risorse disponibili in immobili ad uso alberghiero di classe non inferiore a quattro stelle, considerando le notevoli previsioni di sviluppo del mercato, che in Italia si prospettano brillanti soprattutto per le strutture gestite dagli operatori internazionali.

E' opportuno considerare la possibilità di investire in altre tipologie immobiliari, qualora si verificassero le opportune condizioni di mercato a parità di profilo di rischio alle destinazioni già previste.

Per quanto riguarda la realizzazione dell' Asset Allocation geografica, si sono individuate tre macro aree afferenti al mercato primario di Milano, Roma ed ai loro hinterland, al mercato secondario dei principali capoluoghi di provincia del centro-nord ed ai mercati emergenti dei principali capoluoghi di provincia del centro sud d'Italia.

Questa segmentazione è dovuta ad una continua ricerca, su tutto il territorio nazionale, di prodotti disponibili che abbiano quelle caratteristiche di profilo rischio-rendimento idonee per il fondo. Il risultato è la seguente Asset Allocation orientativa per area geografica:



E' importante sottolineare che, considerata la particolarità dell'investimento immobiliare, il Piano di Asset Allocation non deve essere considerato in maniera rigida, in quanto la costituzione del portafoglio si manterrà flessibile in funzione delle opportunità presentate dal mercato, tenendo conto degli obiettivi di redditività del Fondo. Inoltre, qualora se ne presentasse l'occasione, Mediolanum Real Estate potrà effettuare investimenti in altri Paesi dell'area Euro.

L'ATTIVITA' DI GESTIONE

Nel corso del 2007 l'attività di gestione del Fondo si è concentrata nell'analisi e valutazione di nuove opportunità di investimento coerenti con gli obiettivi previsti nel piano di asset allocation deliberato dal Consiglio di Amministrazione il 20 Marzo 2007.

Le operazioni di acquisizione, perfezionate nel corso del 2007, sono state le seguenti:

- Il 16 febbraio è stato stipulato il rogito relativo all'acquisizione di due immobili siti a Torino in Via Lagrange, 35 e Via Doria, 7, per un controvalore totale di euro 13.700.000 e per i quali era stato stipulato un contratto preliminare in data 15 dicembre 2006.

- Il 16 febbraio è stata perfezionata l'acquisizione di un immobile ad uso Residenza Sanitaria Assistenziale a Milano in via Darwin, 17, per un controvalore di euro 12.250.000 e per il quale era stato stipulato un contratto preliminare in data 29 dicembre 2006.
- Il 7 maggio è stato stipulato l'atto di rogito relativo all'acquisizione di un immobile nuovo ad uso alberghiero situato a Padova, in via Tommaseo 61/d, per un controvalore complessivo di euro 29.600.000 e per il quale era stato stipulato un contratto preliminare il 9 giugno 2006.
- Il 26 giugno è stato perfezionato l'acquisto di un portafoglio commerciale, costituito da 6 supermercati completamente locati al Gruppo Unes, e siti a Milano Via Val di Sole, 12/14, Milano Via Varesina, 92, Milano Via Minerbi, 11, a Trezzo sull'Adda (MI) in Via Mazzini, 42, a Nembro (BG) in Via Roma, 30 ed a Modena in Via Allegri, 179 per un controvalore totale di euro 15.125.000, per il quale era stato stipulato un contratto preliminare in data 26 aprile 2007.
- Il 5 ottobre è stato perfezionato l'acquisto di un portafoglio immobiliare, costituito da 3 immobili a destinazione direzionale completamente locati siti in Milano Via Cascia, 5, Sesto San Giovanni Via Carducci, 125 e Cernusco sul Naviglio Via Gobetti, 2/c per un controvalore totale di euro 41.150.000, per i quali era stato stipulato un contratto preliminare in data 18 settembre 2007.
- Il 22 ottobre è stata perfezionata l'acquisizione di un immobile, prevalentemente ad uso direzionale, che rappresenta un intero isolato a Pescara in Via Conte di Ruvo, Via Attilio Monti, Via dei Bastioni, e Via Cincinnato, per un controvalore totale di euro 26.075.000 e per il quale era stato stipulato un contratto preliminare in data 27 giugno 2007.
- Il 20 dicembre è stato acquistato un immobile ad uso Residenza Sanitaria Assistenziale sito a Canzo (CO) Via Brusa, 20, per un controvalore di euro 7.960.000.

Nel corso del 2007 l'attività di gestione degli immobili in portafoglio si è focalizzata sulla massimizzazione del reddito derivante dai canoni di locazione e sulla valorizzazione degli immobili attraverso interventi di manutenzione straordinaria e di miglioria.

Per quanto riguarda i contratti di locazione, sono stati rinegoziati quattro contratti del centro commerciale di Basiglio, che hanno portato ad un conseguente incremento della redditività dell'immobile, e sono iniziate le trattative per la rinegoziazione e la locazione di alcuni spazi all'interno degli immobili di Milano Via Tocqueville, Torino, Sesto San Giovanni e Pescara.

L'attività di manutenzione invece ha riguardato i seguenti immobili: Milano Via Tocqueville, Basiglio Piazza Marco Polo, Torino Via Lagrange angolo Via Doria.

Nel frattempo, prosegue l'attività di analisi di nuove opportunità di investimento in linea con gli obiettivi strategici del fondo, per completare l'obiettivo di pieno investimento dell'equity.

Al 31 dicembre la valutazione del patrimonio immobiliare, effettuata dagli esperti indipendenti, è stata di euro 214.390.000 e ha generato nel periodo plusvalenze per euro 3.359.335, e minusvalenze per euro 1.177.321.

Nel corso del 2007, il Fondo ha perfezionato le seguenti operazioni in strumenti finanziari:

- Il 7 marzo 2007 è stato incassato il conguaglio del prezzo, per euro 963.600, sulla cessione a Banca Mediolanum delle quote del fondo Serenissima Vitruvio avvenuta in data 20 dicembre 2006, che prevedeva un'integrazione di prezzo in conseguenza della determinazione del valore della quota di riferimento al 31 dicembre 2006.
- Il 30 marzo 2007 si è provveduto ad effettuare l'integrazione di prezzo per euro 200.287 a favore di BNL Fondi Immobiliari, relativa all'acquisizione di n. 132 quote del fondo FIP (Fondo Immobili Pubblici) avvenuta il 28 dicembre 2006 che prevedeva un'integrazione del prezzo determinato sulla base del valore quota di riferimento al 31 dicembre 2006.
- Il 29 maggio sono state acquisite n. 10.000 quote del Fondo Fund Atlantic 1, istituito e gestito da First Atlantic Real Estate SGR p.A ad un prezzo unitario di euro 518,00 per complessivi euro 5.180.000 oltre ad oneri accessori.

- Il 14 giugno sono state acquistate n. 40 quote del fondo immobiliare Vesta, istituito e gestito da Beni Stabili Gestioni SGR p.A, riservato ad investitori qualificati, per un controvalore di euro 20.200.000 oltre ad oneri accessori.
- Il 22 ottobre sono state vendute a Banca IMI n.132 quote del fondo FIP (Fondo Immobili Pubblici). Le quote acquistate in data 28 dicembre 2006 sono state vendute per complessivi euro 18.480.000 con il realizzo di una plusvalenza di euro 1.170.269, che si aggiunge ai proventi percepiti nel corso dell'esercizio.

Al fine di ottimizzare l'impiego della liquidità disponibile presente nel Fondo e non ancora investita in attività immobiliari, sono state poste in essere operazioni di trading su alcuni titoli obbligazionari e warrant non quotati, con primarie controparti non appartenenti al gruppo, aperte e chiuse nella medesima giornata, e nel rispetto dei limiti normativi vigenti. Si tratta di operazioni che non hanno implicato né rischio di mercato né rischio controparte. Inoltre, sono state poste in essere operazioni in pronti contro termine.

GLI EVENTI DI PARTICOLARE IMPORTANZA VERIFICATISI NELL'ESERCIZIO

Non si evidenziano altri eventi di rilievo rispetto a quanto indicato nel paragrafo "L'Attività di Gestione".

I RAPPORTI CON SOCIETA' DEL GRUPPO MEDIOLANUM

Durante l'esercizio sono state effettuate operazioni con la società controllante di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. relativamente a:

- operazioni in pronti contro termine a condizioni di mercato per il 30% delle operazioni poste in essere nel periodo.

GLI EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Nella prima decade di gennaio sono stati incassati rimborsi di crediti Iva pari a 9.900.000 euro. Non si evidenziano altri eventi di rilievo successivi alla chiusura del periodo.

ATTIVITA' DI COLLOCAMENTO DELLE QUOTE

Il collocamento delle quote è stato effettuato, oltre che dalla Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A., da Banca Mediolanum S.p.A., autorizzata dalla Banca d'Italia con provvedimento del Governatore in data 5 giugno 1997 ad effettuare offerta fuori sede.

Le sottoscrizioni pervenute relative alla terza emissione di quote (1 aprile-30 giugno 2007) in conformità a quanto previsto nel Regolamento del Fondo, sono state pari ad euro 4.439.080 per la Classe "A" ed euro 11.018.464 per la Classe "B". Le domande di rimborso ricevute nel medesimo periodo sono state pari ad euro 1.188.671 per la Classe "A" ed euro 4.045.433 per la Classe "B".

In data 1 ottobre e fino al 31 dicembre 2007, ha avuto luogo l'offerta relativa alla quarta emissione di quote. Al 31 dicembre 2007, le domande di sottoscrizione pervenute da parte della clientela erano pari ad euro 3.858.194 per la Classe "A" ed euro 10.611.420 per la Classe "B". Le domande di rimborso ricevute nel periodo riguardano n. 309.425 quote di Classe "A" e n. 929.594 quote di Classe "B".

GLI IMMOBILI

IMMOBILE IN MILANO - VIA TOCQUEVILLE, 13

Localizzazione

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

Descrizione

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

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

Tipologia

Direzionale, Commerciale

Consistenza

Superficie Lorda: 15.661 mq.

Superficie Commerciale: 10.660 mq.

Data di acquisto

20 febbraio 2006

Venditore

Tikal R.E. Fund (Fondo immobiliare chiuso gestito da SAI Investimenti SGR p.A.)

Prezzo di acquisto

Euro 35.000.000 oltre ad oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione esperti indipendenti al 31 dicembre 2007

Euro 38.200.000

Decorrenza contratti di locazione

Diverse date di decorrenza

Scadenza contratti di locazione

Diverse date di scadenza

Conduttore/i

Diversi conduttori, il principale è SISAL S.p.A.

Canone complessivo

Euro 2.152.525 per l'intero anno (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75% e al 100% a seconda dei contratti).

Rendimento lordo iniziale

Il rendimento lordo dell'investimento è pari al 6,15% rispetto al costo di acquisto.



IMMOBILE IN ROMA – VIA TEVERE, 1/A

Localizzazione

L'immobile è ubicato a Roma nella zona centrale della città, tra Villa Borghese e Villa Torlonia; la zona è caratterizzata da fabbricati d'epoca di carattere residenziale, con attività commerciali e direzionali. L'edificio è facilmente raggiungibile dalla via Nomentana e dalla via Pinciana, importanti arterie per la viabilità di Roma. L'accessibilità, vista la posizione centrale dello stabile, è buona.

Descrizione

L'edificio è di pianta rettangolare ed è costituito da cinque piani fuori terra. Lo stabile presenta caratteristiche architettoniche riconducibili ai primi anni del XX° secolo. Nel complesso il livello qualitativo dell'immobile risulta ottimo.

Consistenza

Superficie Lorda: 2.250 mq

Superficie Commerciale: 2.037 mq

Tipologia

Direzionale, Uffici

Data di acquisto

29 dicembre 2006

Venditore

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

Prezzo di acquisto

Euro 17.500.000 oltre ad oneri connessi all'acquisizione

Valutazione degli esperti indipendenti al 31/12/2007

Euro 16.800.000

Decorrenza contratto di locazione

1 gennaio 2003

Scadenza contratti di locazione

31 dicembre 2014

Conduttore/i

Fincantieri Cantieri navali Italiani S.p.A.

Canone complessivo

Euro 846.576 per l'intero anno (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%).

Rendimento lordo iniziale

Il rendimento lordo dell'investimento è pari al 4,84% rispetto al costo di acquisto.



CENTRO COMMERCIALE IN BASIGLIO – PIAZZA MARCO POLO

Localizzazione

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

Descrizione

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

Consistenza

Superficie Lorda: 4.260 mq

Superficie Commerciale: 3.316 mq

Tipologia

Centro Commerciale di vicinato

Data di acquisto

29 dicembre 2006

Venditore

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

Prezzo di acquisto

Euro 8.000.000 oltre ad oneri connessi all'acquisizione

Valutazione degli esperti indipendenti al 31/12/2007

Euro 7.800.000

Decorrenza contratti di locazione

L'immobile è locato a 14 conduttori con diverse date di decorrenza

Scadenza contratti di locazione

Diverse date di scadenza a seconda dei contratti in essere

Conduttore/i

L'immobile è locato a diverse società operanti nel settore del commercio al dettaglio: il supermercato è concesso in locazione ad un' affiliata UNES

Canone complessivo

Euro 481.050 per l'intero anno (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%).

Rendimento lordo iniziale

Il rendimento lordo dell'investimento è pari al 6,01% rispetto al costo di acquisto.



IMMOBILE IN MILANO – VIA DARWIN, 17

Localizzazione

L'immobile si trova nella zona sud di Milano, nelle immediate vicinanze del Naviglio Pavese non distante dalla stazione Romolo della MM2. Il contesto urbano è prevalentemente residenziale. Da sottolineare è la presenza di attività ospedaliere, accademiche e per il tempo libero, che rendono la zona eterogenea dal punto di vista funzionale.

Descrizione

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

Consistenza

Superficie Lorda: 4.636 mq

Tipologia

Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA)

Data di acquisto

16 febbraio 2007.

Venditore

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

Prezzo di acquisto

Euro 12.250.000 oltre ad oneri connessi all'acquisizione

Valutazione esperti indipendenti al 31 dicembre 2007

Euro 12.300.000

Decorrenza contratti di locazione

1 luglio 2001

Scadenza contratti di locazione

30 giugno 2021

Conduttore

RSA Anni Azzurri

Canone complessivo

Euro 759.552 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%).

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,20% rispetto al prezzo di acquisto.



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

Localizzazione

Il complesso immobiliare è localizzato nella zona centrale della città di Torino tra Piazza Carlo Felice, dove è situata la Stazione Ferroviaria di Porta Nuova, e Piazza San Carlo, in un contesto urbano di buon livello; l'accessibilità alla zona risulta buona sia con i mezzi privati che pubblici.

Descrizione

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

Consistenza

Superficie Lorda: Via Lagrange 3.492 mq; Via Doria 2.679 mq

Superficie Commerciale: Via Lagrange 2.954 mq; Via Doria 2.213 mq

Tipologia

Direzionale, Commerciale

Data di acquisto

16 febbraio 2007

Venditore

Tikal R.E. Fund (Fondo immobiliare chiuso gestito da SAI Investimenti SGR p.A.)

Prezzo di acquisto

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

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

Valutazione esperti indipendenti al 31 dicembre 2007

Euro 14.900.000 totali

- Euro 9.200.000 per l'immobile di via Lagrange
- Euro 5.700.000 per l'immobile di via Doria

Decorrenza contratti di locazione

L'immobile è locato a diversi conduttori con diverse date di decorrenza

Scadenza contratti di locazione

Diverse date di scadenza a seconda dei contratti in essere

Conduttore

L'immobile è locato a diverse società operanti nel settore del commercio al dettaglio, ed a studi/società operanti nel settore terziario.

Canone complessivo

Euro 786.272 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%).

- Euro 465.391 annuo per l'immobile di via Lagrange
- Euro 320.881 annuo per l'immobile di via Doria

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento per l'intero complesso immobiliare è pari al 5,74% rispetto al prezzo di acquisto.



Torino - Via Lagrange



Torino - Via Lagrange



Torino - Via Doria

IMMOBILE IN PADOVA - VIA TOMMASEO - HOTEL MANTEGNA

Localizzazione

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

Descrizione

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

Tipologia

Alberghiera

Consistenza

Superficie Lorda: 15.228 mq

Data di acquisto

7 maggio 2007

Venditore

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

Prezzo di acquisto

Euro 29.600.000 oltre ad oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione esperti indipendenti al 31 dicembre 2007

Euro 30.100.000

Decorrenza contratti di locazione

23 aprile 2007

Scadenza contratti di locazione

22 aprile 2019

Conduttore

NH – Framon Italy Hotels Management Srl

Canone complessivo

Euro 1.980.000 a regime (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%).

Rendimento lordo

Il rendimento lordo a regime dell'investimento è pari al 6,69% rispetto al prezzo di acquisto.



IMMOBILE IN MILANO – VIA MINERBI, 1

Localizzazione

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

Descrizione

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

Tipologia

Supermercato

Consistenza

Superficie Lorda: 949 mq

Superficie Commerciale: 835 mq

Data di acquisto

26 giugno 2007

Venditore

Invest Real Security (Fondo immobiliare chiuso gestito da Beni Stabili Gestioni SGR p.A.)

Prezzo di acquisto

Euro 2.178.000 oltre ad oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione esperti indipendenti al 31 dicembre 2007

Euro 2.210.000

Decorrenza contratti di locazione

10 dicembre 2004

Scadenza contratti di locazione

9 dicembre 2019

Conduttore

Unes Maxi Spa

Canone complessivo

Euro 137.685 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%).

Rendimento lordo

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



IMMOBILE IN MILANO – VIA VARESINA, 92

Localizzazione

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

Descrizione

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

Tipologia

Supermercato

Consistenza

Superficie Lorda: 562 mq

Superficie Commerciale: 532 mq

Data di acquisto

26 giugno 2007

Venditore

Invest Real Security (Fondo immobiliare chiuso gestito da Beni Stabili Gestioni SGR p.A.)

Prezzo di acquisto

Euro 937.750 oltre ad oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione esperti indipendenti al 31 dicembre 2007

Euro 970.000

Decorrenza contratti di locazione

10 dicembre 2004

Scadenza contratti di locazione

9 dicembre 2019

Conduttore

Unes Maxi Spa

Canone complessivo

Euro 52.955 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%).

Rendimento lordo

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



IMMOBILE IN MILANO – VIA VAL DI SOLE, 12

Localizzazione

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

Descrizione

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

Tipologia

Supermercato

Consistenza

Superficie Lorda 600 mq

Superficie Commerciale: 532 mq

Data di acquisto

26 giugno 2007

Venditore

Invest Real Security (Fondo immobiliare chiuso gestito da Beni Stabili Gestioni SGR p.A.)

Prezzo di acquisto

Euro 1.512.500 oltre ad oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione esperti indipendenti al 31 dicembre 2007

Euro 1.550.000

Decorrenza contratti di locazione

10 dicembre 2004

Scadenza contratti di locazione

9 dicembre 2019

Conduttore

Unes Maxi Spa

Canone complessivo

Euro 84.729 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%).

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 5,60% rispetto al prezzo di acquisto.



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

Localizzazione

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

Descrizione

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

Tipologia

Supermercato

Consistenza

Superficie Lorda: 1.544 mq

Superficie Commerciale: 1.447 mq

Data di acquisto

26 giugno 2007

Venditore

Invest Real Security (Fondo immobiliare chiuso gestito da Beni Stabili Gestioni SGR p.A.)

Prezzo di acquisto

Euro 3.206.500 oltre ad oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione esperti indipendenti al 31 dicembre 2007

Euro 3.300.000

Decorrenza contratti di locazione

10 dicembre 2004

Scadenza contratti di locazione

9 dicembre 2019

Conduttore

Unes Maxi Spa

Canone complessivo

Euro 180.049 per l'intero anno (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%).

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 5,62% rispetto al prezzo di acquisto.



IMMOBILE IN NEMBRO (BG) – VIA ROMA, 30

Localizzazione

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

Descrizione

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

Tipologia

Supermercato

Consistenza

Superficie Lorda: 2.421 mq

Superficie Commerciale: 2.042 mq

Data di acquisto

26 giugno 2007

Venditore

Invest Real Security (Fondo immobiliare chiuso gestito da Beni Stabili Gestioni SGR p.A.)

Prezzo di acquisto

Euro 3.614.875 oltre ad oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione esperti indipendenti al 31 dicembre 2007

Euro 3.680.000

Decorrenza contratti di locazione

10 dicembre 2004

Scadenza contratti di locazione

9 dicembre 2019

Conduttore/i

Unes Maxi Spa

Canone complessivo

Euro 222.414 per l'intero anno (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%).

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,15% rispetto al prezzo di acquisto.



IMMOBILE IN MODENA – VIA ALLEGRI, 179

Localizzazione

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

Descrizione

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

Tipologia

Supermercato

Consistenza

Superficie Lorda: 2.056 mq

Superficie Commerciale: 1.677 mq

Data di acquisto

26 giugno 2007

Venditore

Invest Real Security (Fondo immobiliare chiuso gestito da Beni Stabili Gestioni SGR p.A.)

Prezzo di acquisto

Euro 3.675.375 oltre ad oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione esperti indipendenti al 31 dicembre 2007

Euro 3.760.000

Decorrenza contratti di locazione

10 dicembre 2004

Scadenza contratti di locazione

9 dicembre 2019

Conduttore

Unes Maxi Spa

Canone complessivo

Euro 222.414 per l'intero anno (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%).

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,05% rispetto al prezzo di acquisto.



IMMOBILE IN MILANO – VIA CASCIA, 5

Localizzazione

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

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

Descrizione

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

Consistenza

Superficie Lorda: 4.572 mq

Tipologia

Centro Elaborazione Dati

Data di acquisto

5 ottobre 2007

Venditore

Stodiek Immobiliare Srl

Prezzo di acquisto

Euro 9.800.000 oltre ad oneri connessi all'acquisizione

Valutazione esperti indipendenti al 31 dicembre 2007

Euro 10.100.000

Decorrenza contratti di locazione

1 gennaio 1998

Scadenza contratti di locazione

31 dicembre 2020

Conduttore

Mediosystem S.p.A.

Canone complessivo

Euro 606.284 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%).

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,19% rispetto al prezzo di acquisto.



IMMOBILE IN CERNUSCO – VIA GOBETTI, 2/C

Localizzazione

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

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

Descrizione

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

Consistenza

Superficie Lorda: 9.631 mq

Tipologia

Direzionale, Uffici

Data di acquisto

5 ottobre 2007.

Venditore

IVG Italia Srl

Prezzo di acquisto

Euro 12.350.000 oltre ad oneri connessi all'acquisizione

Valutazione esperti indipendenti al 31 dicembre 2007

Euro 12.700.000

Decorrenza contratti di locazione

L'immobile è locato diversi conduttori con diverse date di decorrenza

Scadenza contratti di locazione

Diverse date di scadenza a seconda dei contratti in essere

Conduttore

Diversi conduttori, il principale è Agilent S.p.A.

Canone complessivo

Euro 795.024 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%).

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,44% rispetto al prezzo di acquisto.



IMMOBILE IN SESTO SAN GIOVANNI – VIA CARDUCCI, 125

Localizzazione

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

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

Descrizione

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

Consistenza

Superficie Lorda: 14.128 mq

Tipologia

Direzionale, Uffici

Data di acquisto

5 ottobre 2007.

Venditore

Stodiek Italia Srl

Prezzo di acquisto

Euro 19.000.000 oltre ad oneri connessi all'acquisizione

Valutazione esperti indipendenti al 31 dicembre 2007

Euro 19.350.000

Decorrenza contratti di locazione

L'immobile è locato diversi conduttori con diverse date di decorrenza

Scadenza contratti di locazione

Diverse date di scadenza a seconda dei contratti in essere

Conduttore

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

Canone complessivo

Euro 1.223.557 a regime (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%).

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,44% rispetto al prezzo di acquisto.



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

Localizzazione

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

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

Descrizione

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

Consistenza

Superficie Lorda: 22.381 mq

Tipologia

Direzionale, Commerciale

Data di acquisto

22 ottobre 2007

Venditore

Immobiliare Serena Srl

Prezzo di acquisto

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

Valutazione esperti indipendenti al 31 dicembre 2007

Euro 28.570.000

Decorrenza contratti di locazione

L'immobile è locato diversi conduttori con diverse date di decorrenza

Scadenza contratti di locazione

Diverse date di scadenza a seconda dei contratti in essere

Conduttore

Diversi conduttori, il principale è Telecom Italia S.p.A.

Canone complessivo

Euro 1.649.073 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%).

Rendimento lordo

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



IMMOBILE IN CANZO – VIA BRUSA, 20

Localizzazione

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

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

Descrizione

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

Consistenza

Superficie Lorda: 3.468 mq

Tipologia

Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA)

Data di acquisto

20 dicembre 2007.

Venditore

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

Prezzo di acquisto

Euro 7.960.000 oltre ad oneri connessi all'acquisizione

Valutazione esperti indipendenti al 31 dicembre 2007

Euro 8.100.000

Decorrenza contratti di locazione

4 giugno 2003

Scadenza contratti di locazione

3 giugno 2018

Conduttore

Croce di Malta Srl

Canone complessivo

Euro 558.576 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%).

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 7,0% rispetto al prezzo di acquisto.



LA GESTIONE MOBILIARE

Nel corso del periodo la liquidità del Fondo è stata investita in operazioni di pronti contro termine.

RENDICONTO ANNUALE DEL FONDO MEDIOLANUM REAL ESTATE AL 31 DICEMBRE 2007
SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2007		Situazione al 31/12/2006	
	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati	21.397.936	7,879%	18.480.000	8,271%
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.	21.397.936	7,879%	18.480.000	8,271%
Strumenti finanziari quotati	4.870.000	1,793%	-	-
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.	4.870.000	1,793%	-	-
Strumenti finanziari derivati				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	214.390.000	78,940%	84.111.356	37,644%
B1. Immobili dati in locazione	214.390.000	78,940%	61.600.000	27,569%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	-	-	22.511.356	10,075%
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operaz. di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	13.347.406	4,915%	19.648.919	8,794%
F1. Liquidità disponibile	13.347.406	4,915%	19.648.919	8,794%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	17.578.673	6,473%	101.198.149	45,291%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	-	86.134.622	38,550%
G2. Ratei e risconti attivi	311.603	0,115%	1.110.597	0,498%
G3. Risparmio di imposta	16.548.423	6,093%	13.912.073	6,225%
G4. Altre	718.647	0,265%	40.857	0,018%
TOTALE ATTIVITA'	271.584.015	100%	223.438.424	100%

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/2007	Situazione al 31/12/2006
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1. Finanziamenti ipotecari		
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'		
M1. Provigioni ed oneri maturati e non liquidati	-2.249.854	-1.449.539
M2. Debiti di imposta	-454.179	-489.091
M3. Ratei e risconti passivi	-277.832	-1.118
M4. Cauzioni Ricevute	-336.105	-
M5. Altre	-1.181.738	-959.330
TOTALE PASSIVITA'	-2.249.854	-1.449.539
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "A"	52.439.978	39.066.411
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "B"	216.894.183	182.922.474
Numero delle quote in circolazione quote Classe "A"	9.647.037,00	7.536.959,00
Numero delle quote in circolazione quote Classe "B"	42.130.687,00	35.290.654,00
Valore unitario delle quote Classe "A"	5,436	5,183
Valore unitario delle quote Classe "B"	5,148	5,183
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	0,276	0,000

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

RENDICONTO ANNUALE DEL FONDO MEDIOLANUM REAL ESTATE 31/12/2007
SEZIONE REDDITUALE

	Rendiconto anno 2007	Rendiconto anno 2006	Rendiconto 2° SEMESTRE 2007
A. STRUMENTI FINANZIARI			
Strumenti finanziari non quotati			
A1. PARTECIPAZIONI			
A1.1 dividendi e altri proventi			
A1.2 utili/perdite da realizzi			
A1.3 plus/minusvalenze			
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI			
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	2.703.360	771.025	913.440
A2.2 utili/perdite da realizzi	1.354.769	4.806.955	1.170.269
A2.3 plus/minusvalenze	335.256	-	1.197.936
Strumenti finanziari quotati			
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI			
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	142.500	-	142.500
A3.2 utili/perdite da realizzi	436.080	-	-
A3.3 plus/minusvalenze	-310.000	-	-550.000
Strumenti finanziari derivati			
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI			
A4.1 di copertura			
A4.2 non di copertura			
Risultato gestione strumenti finanziari	4.661.965	5.577.980	2.874.145
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI			
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	8.001.156	2.074.294	5.242.135
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI			
B3. PLUS/MINUSVALENZE	2.182.014	70.903	2.260.120
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-896.484	-302.904	-639.383
B5. AMMORTAMENTI			
B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI	-306.395	-63.642	-200.321
Risultato gestione beni immobili	8.980.291	1.778.651	6.662.551
C. CREDITI			
C1. interessi attivi e proventi assimilati			
C2. incrementi/decrementi di valore			
Risultato gestione crediti			
D. DEPOSITI BANCARI			
D1. interessi attivi e proventi assimilati			
E. ALTRI BENI			
E1. Proventi			
E2. Utile/Perdita da realizzi			
E3. Plusvalenze/minusvalenze			
Risultato gestione investimenti	13.642.256	7.356.631	9.536.696

	Rendiconto anno 2007	Rendiconto anno 2006	Rendiconto 2° semestre 2007
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI			
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA			
F1.1 Risultati realizzati			
F1.2 Risultati non realizzati			
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA			
F2.1 Risultati realizzati			
F2.2 Risultati non realizzati			
F3. LIQUIDITA'			
F3.1 Risultati realizzati			
F3.2 Risultati non realizzati			
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE			
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	1.837.718	102.787	461.064
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI			
Risultato lordo della gestione caratteristica	15.479.974	7.459.418	9.997.760
H. ONERI FINANZIARI			
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			
H1.1 su finanziamenti ipotecari			
H1.2 su altri finanziamenti			
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-4.123	-2.416	-3.616
Risultato netto della gestione caratteristica	15.475.851	7.457.002	9.994.144
I. ONERI DI GESTIONE			
I1. Provigione di gestione SGR			
Parte relativa alle quote di Classe "A"	-742.704	-507.344	-390.345
Parte relativa alle quote di Classe "B"	-3.149.942	-2.375.561	-1.614.486
I2. Commissioni banca depositaria	-82.585	-61.348	-42.546
I3. Oneri per esperti indipendenti	-52.750	-15.700	-30.500
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-25.380	-7.890	-15.985
I5. Altri oneri di gestione	-18.298	-17.639	-8.973
L. ALTRI RICAVI ED ONERI			
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	1.062.325	3.223.431	418.133
L2. Altri ricavi	23.713	156.910	6.318
L3. Altri oneri	-74.347	-1.041	-49.796
Risultato della gestione prima delle imposte	12.415.883	7.850.820	8.265.964
M. IMPOSTE			
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio			
M2. Risparmio di imposta			
M3. Altre imposte			
Utile/Perdita dell'esercizio	12.415.883	7.850.820	8.265.964
Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "A"	2.383.979	1.381.616	1.609.402
Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "B"	10.031.904	6.469.204	6.656.562

**MEDIOLANUM REAL ESTATE
RENDICONTO ANNUALE AL 31 DICEMBRE 2007
NOTA INTEGRATIVA**

FORMA E CONTENUTO DEL RENDICONTO

Il presente rendiconto, redatto in conformità a quanto stabilito dal Provvedimento Banca d'Italia del 14 aprile 2005, si compone di una situazione patrimoniale, di una situazione reddituale, della nota integrativa ed è accompagnato dalla Relazione degli Amministratori.

Si rammenta che, al fine di procedere alla distribuzione semestrale dei proventi, la società si è avvalsa della facoltà di redazione infrannuale abbreviata, pertanto, come espressamente previsto dal Provvedimento di riferimento, i prospetti contabili sono relativi ad un esercizio di dodici mesi, e per la distribuzione del provento riferito al secondo semestre, il conto economico evidenzia l'utile conseguito in tale periodo.

Inoltre il confronto con l'esercizio precedente non è significativo, comprendendo il 2006, un periodo inferiore all'anno.

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

PARTE A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

Nel periodo in esame, a seguito delle delibere del Consiglio di Amministrazione, rispettivamente del 23 gennaio 2007 e del 24 luglio 2007, si è provveduto alla distribuzione dei proventi ai sottoscrittori delle quote di Classe "B" per euro 6.211.155 ed euro 4.073.329, inoltre a seguito dei richiami degli impegni sottoscritti nel periodo di offerta 1 ottobre - 31 dicembre 2006 e 1 aprile - 30 giugno 2007, sono state emesse n. 2.399.244 quote di Classe "A" per un controvalore di euro 12.507.735 e n. 7.833.218 quote di Classe "B" per un controvalore di euro 39.183.385, i rimborsi anticipati riguardano n. 289.166 quote di Classe "A" pari ad euro 1.518.149 e n. 993.185 quote di Classe "B" per euro 4.959.095.

Per chiarezza d'informazione si evidenzia che gli importi delle nuove emissioni sono comprensive della quota parte della sottoscrizione effettuata dalla Società di Gestione per euro 905.984.

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

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

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

Descrizione	Quote Classe A			Quote Classe B		
	Valore	Numero quote	Valore unitario	Valore	Numero quote	Valore unitario
Valore di sottoscrizione	37.684.795	7.536.959	5,000	176.453.270	35.290.654	5,000
N.A.V. da rendiconto al 30/06/06	38.751.407	7.536.959	5,142	181.447.518	35.290.654	5,142
N.A.V. da rendiconto al 31/12/06	39.066.411	7.536.959	5,183	182.922.474	35.290.654	5,183
N.A.V. da rendiconto al 30/06/07	47.580.166	9.030.144	5,269	207.337.919	40.733.286	(*) 5,090
N.A.V. da rendiconto al 31/12/07	52.439.978	9.647.037	5,436	216.894.183	42.130.687	(+) 5,148

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

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

Monitoraggio dei rischi

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

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

Il monitoraggio del rischio finanziario e di credito ha subito una progressiva evoluzione nel corso dell'incremento dell'attività d'investimento e prevede, tipicamente, una sintesi delle visure camerali e CERVED compiute dagli advisors della società o di ogni altra informazione rilevante dagli stessi raccolta sui potenziali venditori di immobili e sui conduttori degli stessi, nonché rapporti di revisione contabile commissionati ad hoc nel caso di acquisizione di partecipazioni in società immobiliari non quotate. A ciò si aggiunge l'informativa tipica degli accertamenti di natura tecnica, urbanistica, amministrativa e legale propria dei cespiti di natura immobiliare.

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

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

Nell'ambito delle attività di controllo e gestione dei rischi operativi e di non conformità sono svolte in via continuativa attività di identificazione del rischio, sia attraverso processi di Risk Self Assessment, volti a valutare ex-ante l'esposizione al rischio dei processi aziendali, sia attraverso attività di raccolta perdite operative ex-post, a fronte del verificarsi di eventi particolari.

L'esito di tali processi, oltre ad essere ambito di una reportistica periodica all'alta direzione e ai competenti organi di indirizzo strategico, viene utilizzato a supporto dell'attivazione di azioni di mitigazione dei rischi. A tal proposito si cita, in particolare, il miglioramento di alcuni processi operativi di gestione del processo di riapertura semestrale dei Fondi immobiliari, con la finalità specifica di rafforzare alcuni presidi di controllo all'interno della Società.

Le rilevazioni effettuate nel 2007 non hanno evidenziato particolari criticità.

Distribuzione semestrale dei proventi

Viste le modalità previste dall'art. 13 del Regolamento Fondo, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di distribuire un ammontare pro quota di euro 0,100.

L'ammontare posto in distribuzione alle quote di Classe "B" (n. 42.130.687) determina un pagamento complessivo di euro 4.213.068,70 che verrà effettuato con stacco cedola in data 11 febbraio 2008 e con valuta 14 febbraio 2008 tramite Monte Titoli S.p.A..

I proventi distribuibili, come definiti dall'art. 13 comma 3 del Regolamento del Fondo, sono costituiti dagli utili netti generati, con esclusione delle plusvalenze / minusvalenze non realizzate.

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

Descrizione	Rendiconto al 31/12/2007
Utile del periodo	8.265.964,05
Plusvalenze non realizzate	- 3.795.525,69
Minusvalenze non realizzate	887.469,38
Totale proventi del Fondo nel semestre	5.357.907,74
Totale proventi distribuibili da esercizi precedenti	84.880,00
Totale proventi distribuibili	5.442.787,74
Totale proventi distribuiti alle quote di Classe "B"	4.213.068,70
Totale proventi accumulati alle quote di Classe "A"	1.018.622,19
Totale proventi distribuibili negli esercizi successivi	211.096,85

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

SEZIONE I - CRITERI DI VALUTAZIONE

I principi contabili utilizzati dalla Società di Gestione nella predisposizione del Rendiconto del Fondo sono conformi ai criteri di valutazione fissati dalla Banca d'Italia, con particolare riferimento ai principi generali di prudenza e sostanziale costanza nel tempo dei criteri utilizzati. Tali principi sono di seguito descritti:

Strumenti finanziari non quotati

Le parti di OICR sono iscritte a bilancio al prezzo di acquisto e valorizzati in base al valore di quota desunto dall'ultimo Rendiconto approvato e disponibile.

Strumenti finanziari quotati

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

Beni immobili e diritti reali immobiliari

I beni immobili e diritti reali immobiliari, detenuti direttamente dal Fondo, sono iscritti al loro costo di acquisto, incrementato degli oneri e dei costi di diretta imputazione. Le relazioni di stima, effettuate da esperti indipendenti, come previsto dalla normativa della Banca d'Italia, vengono aggiornate semestralmente sulla base dei criteri valutativi, generalmente accettati per le valutazioni nel settore immobiliare e che prevedono l'analisi di molteplici fattori quali i flussi finanziari generati, il valore di mercato realizzato per immobili di caratteristiche comparabili ed altri fattori di contenuto specialistico tipicamente utilizzati nel settore.

Le eventuali plusvalenze/minusvalenze derivanti da tali valutazioni sono iscritte nella Sezione reddituale per competenza.

Altre attività

Le operazioni di pronti contro termine, sono contabilizzate alla data della loro esecuzione, anche se non ancora regolate; gli utili/perdite derivanti da P/T vengono rateizzati in base alla durata del contratto. I ratei ed i risconti sono contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.

Altre passività

Gli oneri di gestione di pertinenza del Fondo, le commissioni alla Banca depositaria e le provvigioni di spettanza della Società gerente per l'attività di gestione del Fondo, oltre alle imposte ed agli altri costi di diretta pertinenza del Fondo vengono registrati secondo i principi della competenza temporale e dell'inerenza dell'attività del Fondo.

Regime fiscale

In seguito alle modifiche al regime tributario introdotte dagli artt. 31 e 41 bis del decreto legge 30 settembre 2003 n. 269, i proventi derivanti dalla partecipazione a fondi comuni di investimento immobiliare (art. 44 comma 1 lettera g, T.U.I.R.) sono assoggettati alla ritenuta del 12,50%.

SEZIONE II - LE ATTIVITA'

Immobili	Valore di mercato	Plus / minus dell'esercizio
Milano - Via Tocqueville 13	38.200.000	299.614
Padova - Via N. Tommaseo	30.100.000	-364.752
Pescara - Via Conte di Ruvo 74	28.570.000	1.783.870
Sesto San Giovanni (MI) - Via Carducci 125	19.350.000	-167.476
Roma - Via Tevere 1/A	16.800.000	400.000
Cernusco sul Naviglio (MI) - Via Gobetti 2/c	12.700.000	13.640
Milano -Via Darwin 17	12.300.000	-305.895
Milano Crescenzago - Via Cascia 5	10.100.000	28.191
Torino - Via Lagrange 35	9.200.000	381.895
Canzo (CO) - Via Antonio Brusa 20	8.100.000	- 74.744
Basiglio (MI) - Piazza Marco Polo 12	7.800.000	148.355
Torino - Via Doria 7	5.700.000	303.770
Modena - Via Allegri 179	3.760.000	-64.050
Nembro (BG) -Via Roma 13	3.680.000	-80.940
Trezzo sull'Adda (MI) -Via Mazzini 42	3.300.000	-34.904
Milano - Via Minerbi 1	2.210.000	-55.910
Milano - Via Val di Sole 12/14	1.550.000	-23.532
Milano -Via Varesina 92	970.000	-5.118
Totale	214.390.000	2.182.014

Gli immobili oggetto di stima da parte dell'esperto indipendente CB Richard Ellis Professional Services S.p.A., risultano tutti dati in locazione.

Di seguito si riporta l'elenco degli strumenti finanziari diversi da partecipazioni che superano il 5% delle attività del Fondo:

Titolo	Emittente	Controvalore a fine esercizio	Peso % su totale attività
Fondo Vesta ex Domus	Beni Stabili Gestioni SGR	21.397.936	7,879

Non sono presenti strumenti finanziari che superano il 10% delle attività del Fondo.

II.1 STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI

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

	Paese di residenza dell'emittente			
	Italia	Paesi dell'UE	Altri paesi dell'OCSE	Altri paesi
Titoli di capitale (diversi dalle partecipazioni)				
Titoli di debito:				
- di Stato				
- di altri enti pubblici				
- di banche				
- di altri				
Parti di OICR:				
- aperti non armonizzati				
- chiusi non armonizzati	21.397.936			
Totali:				
- in valore assoluto	21.397.936			
- in percentuale del totale delle attività	7,879			

Movimenti dell'esercizio

	Controvalore acquisti	Controvalore vendite/rimborsi
Partecipazioni di controllo	-	-
Partecipazioni non di controllo	-	-
Altri titoli di capitale	6.303.980	6.476.480
Titoli di debito	1.726.000	1.738.000
Parti di OICR	20.436.647	19.024.236
Totale	28.466.627	27.238.716

II.2 STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI

	Paese di residenza dell'emittente			
	Italia	Paesi dell'UE	Altri paesi dell'OCSE	Altri paesi
Titoli di capitale (diversi dalle partecipazioni)				
Titoli di debito:				
- di Stato				
- di altri enti pubblici				
- di banche				
- di altri				
Parti di OICR:				
- aperti armonizzati				
- aperti non armonizzati				
- chiusi				
- immobiliari	4.870.000			
Totali:				
- in valore assoluto	4.870.000			
- in percentuale del totale delle attività	1,793			

Ripartizione degli strumenti finanziari quotati per mercato di quotazione

	Mercato di quotazione			
	Italia	Paesi dell'UE	Altri paesi dell'OCSE	Altri paesi
Titoli quotati	4.870.000			
Titoli in attesa di quotazione				
Totali:				
- in valore assoluto	4.870.000			
- in percentuale del totale delle attività	1,793			

Movimenti dell'esercizio

	Controvalore acquisti	Controvalore vendite/rimborsi
Partecipazioni di controllo		
Partecipazioni non di controllo		
Altri titoli di capitale		
Titoli di debito	36.529.867	36.965.947
Parti di OICR	5.180.000	-
Totale	41.709.867	36.965.947

II.3 STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

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

II.4 BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

Il valore degli immobili ha subito la seguente movimentazione rispetto al valore di acquisto:

Descrizione	Importo
Valore di carico degli immobili	206.360.000
Costi capitalizzati	5.777.082
Rivalutazione netta	2.252.918
Valore degli immobili al 31/12/2007	214.390.000

I costi capitalizzati nel corso del 2007 riguardano oneri di acquisizione per euro 4.333.235 e per euro 414.750 per interventi di miglioria dei beni immobili.

La rivalutazione del portafoglio immobiliare riflette l'adeguamento iscritto sulla base della valutazione effettuata dagli esperti indipendenti.

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

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

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superfici e Lorda	Redditività dei beni locati				Costo storico	Ipoteche	Ulteriori informazioni
					Canone Per m2/m3	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario			
1	Abruzzo Pescara Via Conte di Ruvo 74	uffici	1960	19.924 mq	86,15	n. 18 contratti d'affitto	Dal 20/02/2008 al 31/08/2013	Imprese commerciali	26.075.000	-	-
2	Emilia Romagna Modena Via Allegrì 179	Supermercato	1998	1.942 mq	114,53	n. 1 contratto d'affitto	09/12/2019	Impresa commerciale	3.675.375	-	-
3	Lazio Roma Via Tevere, 1/A	Uffici	Anteriore al 1967	1.800 mq	470,32	n. 1 contratto d'affitto	31/12/08	Impresa industriale	17.500.000	-	-
4	Lombardia Provincia Bergamo Nembro Via Roma 30	Supermercato	2000	1.923 mq	115,66	n. 1 contratto d'affitto	09/12/2019	Imprese commerciali	3.614.875	-	-
5	Lombardia Provincia Como Canzo Via Brusa 20	Residenza anziani	Anteriore al 1967	3.240 mq	172,40	n. 1 contratto d'affitto	03/06/2012	Operatore sanitario	7.960.000	-	-
6	Lombardia Provincia Milano Basiglio Piazza Marco Polo	Comm.le	1981-82	3.912 mq	122,97	n. 14 contratti di affitto	Dal 30/09/2008 al 29/02/2016	Imprese commerciali	8.000.000	-	-
7	Lombardia Provincia Milano Cernusco Sul Naviglio "Villa Fiorita"	uffici	1992	9.559 mq	83,17	n. 3 contratti di affitto	Dal 14/03/2012 al 31/01/2012	Imprese commerciali	12.350.000	-	-
8	Lombardia Provincia Milano Crescenzago Via Cascia 5	uffici	Anteriore al 1967	4.757 mq	127,45	n. 1 contratto d'affitto	31/12/2012	Imprese commerciali	9.800.000	-	-
9	Lombardia Provincia Milano Sesto San Giovanni Via Carducci 125	uffici	1990	13.784 mq	82,09	n. 16 contratti di affitto	Dal 30/04/2010 al 31/08/2013	Imprese commerciali	19.000.000	-	-
10	Lombardia Provincia Milano Trezzo sull'Adda Via Mazzini 42	Supermercato	1999	1.450 mq	124,17	n. 1 contratto d'affitto	09/12/2019	Imprese commerciali	3.206.500	-	-
11	Lombardia Milano Via Darwin 17	Residenza anziani	1996	4.465 mq	170,11	n. 1 contratto d'affitto	30/06/2021	Operatore sanitario	12.250.000	-	-
12	Lombardia Milano Via Minerbi 1	Supermercato	Fine anni '70	958 mq	143,72	n. 1 contratto d'affitto	09/12/2019	Imprese commerciali	2.178.000	-	-
13	Lombardia Milano Via Tocqueville, 13	uffici	1968-1972	13.929 mq	154,54	n. 6 contratti di affitto	Dal 31/12/2008 al 30/06/2012	Imprese commerciali antenne telefonia	35.000.000	-	-
14	Lombardia Milano Via Val di Sole 12/14	Supermercato	Anni '70	698 mq	121,39	n. 1 contratto d'affitto	09/12/2019	Imprese commerciali	1.512.500	-	-
15	Lombardia Milano Via Varesina 92	Supermercato	Anni '70	574 mq	92,26	n. 1 contratto d'affitto	09/12/2019	Imprese commerciali	937.750	-	-
16	Piemonte Torino Via Doria 7 Via Lagrange 35	Comm.le e uffici	Anteriore al 1967	1.185 mq 3.814 mq		contratti di affitto n. 13 n. 15	Dal 31/03/2008 al 30/06/2013	Imprese commerciali	13.700.000	-	-
17	Veneto Padova Via N. Tommaseo	hotel	2006	13.153 mq	117,84	n. 1 contratto d'affitto	22/04/2019	Operatore alberghiero	29.600.000	-	-
								Totali	206.360.000		

La redditività del portafoglio immobiliare è dettagliata nella seguente tabella:

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore dei beni immobili	Importo dei canoni			
		Locazione non finanziaria (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo totale (c) = (a) + (b)	%
Fino a 1 anno	55.073.492	3.146.418		3.146.418	25,81
Da oltre 1 a 3 anni	28.885.608	1.809.557		1.809.557	14,85
Da oltre 3 a 5 anni	51.782.820	3.255.701		3.225.701	26,71
Da oltre 5 a 7 anni	13.142.892	737.649		737.649	6,05
Da oltre 7 a 9 anni	500.187	29.256		29.256	0,24
Oltre 9 anni	56.975.000	3.209.802		3.209.802	26,33
A) Totale beni immobili locati	206.360.000	12.188.383		12.188.383	100,00
B) Totale beni immobili non locati	-	-		-	-

Per il commento delle movimentazioni intervenute nel periodo, si rimanda alla Relazione sulla gestione.

II.5. CREDITI

Nel periodo non sono state poste in essere acquisizioni di crediti di qualsiasi natura.

II.6 DEPOSITI BANCARI

Il Fondo non ha effettuato operazioni in depositi bancari.

II.7 ALTRI BENI

Non vi sono investimenti di patrimonio relativi ad altri beni, né sono intervenute movimentazioni nel periodo.

II.8 POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'

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

	Euro	Altre divise	Totale
F1. Liquidità disponibile	13.347.406		13.347.406
F2. Liquidità da riscuotere per operazioni da regolare			
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare			
Totale posizione netta di liquidità	13.347.406		13.347.406

II.9 ALTRE ATTIVITA'

Comprendono:

	Importo
Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-
Ratei e risconti attivi:	311.603
ratei attivi su interessi di conto corrente Euro	216.626
risconti attivi spese ripetibili	38.853
ratei attivi spese ripetibili	33.665
risconti attivi oneri di gestione	16.063
risconti attivi premi assicurativi	6.396
Risparmio di imposta:	16.548.423
credito I.V.A.	16.548.423
Altre:	718.647
crediti per canoni da incassare	466.616
crediti per anticipi fornitori	183.216
fatture da emettere	62.276
crediti per depositi cauzionali	6.421
crediti diversi	118
Totale altre attività	17.578.673

Il credito I.V.A. ha subito nell'anno la seguente movimentazione:

Credito I.V.A.	Importi
Residuo anno precedente	13.912.073
Iva a credito esercizio 2007	25.257.622
I.V.A. compensata sul Fondo nell'anno 2007 per le operazioni attive	-15.737.600
I.V.A. rimborsata da erario	-6.500.000
I.V.A. utilizzata dalla Società di gestione	-383.672
Totale Erario C/I.V.A. a credito (di cui chiesti a rimborso nel 2007 euro15.000.000)	16.548.423

Si precisa per gli importi ceduti alla Società di gestione, che essi sono stati dalla stessa accreditati sul conto del Fondo contestualmente al loro utilizzo.

Nei primi giorni dell'anno in corso, è pervenuto un rimborso per complessivi euro 9.900.000.

SEZIONE III - LE PASSIVITA'

III.1 FINANZIAMENTI RICEVUTI

Nel periodo non sono state poste in essere operazioni di finanziamento, né di pronti contro termine passive o assimilate.

III.2 STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

Nel periodo non sono state effettuate operazioni in strumenti finanziari derivati.

III.3 DEBITI VERSO PARTECIPANTI

Alla data di riferimento del presente rendiconto non si evidenziano posizioni debitorie nei confronti dei partecipanti.

III.4 ALTRE PASSIVITA'

Comprendono:

	Importo
Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati:	454.179
commissioni di gestione	431.652
commissioni di banca depositaria	22.527
Debiti di imposta:	-
Ratei e risconti passivi:	277.832
ratei passivi	40.182
risconti passivi canoni di locazione	181.771
risconti passivi recupero spese conduttori	55.879
Cauzioni ricevute:	336.105
Altre:	1.181.738
debiti verso fornitori	602.731
fatture da ricevere	564.689
interessi su depositi cauzionali	10.522
ritenute d'acconto	3.756
commissioni Monte Titoli	40
Totale altre passività	2.249.854

I debiti verso fornitori sono relativi, per euro 541.754 a prestazioni per servizi amministrativi per la gestione del Fondo, per euro 60.977 a spese di manutenzione del patrimonio immobiliare.

Le fatture da ricevere riguardano per euro 244.163 gli oneri connessi all'acquisizione del patrimonio immobiliare, per euro 203.662 le spese di gestione/manutenzione degli immobili, per euro 59.982 gli oneri per consulenze tecniche, per euro 35.000 gli oneri per la presentazione della domanda di quotazione, per euro 13.037 gli affitti passivi, per euro 8.845 le spese generali amministrative del Fondo.

SEZIONE IV - IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

Nella tabella seguente sono esposte le componenti che hanno determinato la variazione della consistenza del Valore Complessivo Netto del Fondo tra l'avvio dell'operatività del Fondo (14.02.06) e la data di chiusura del presente rendiconto (31.12.07).

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO
DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' 14/02/2006 FINO AL 31/12/2007**

	Importo	In % dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x prezzo di emissione) (1)	214.138.065	80,55%
VERSAMENTI SUCCESSIVI	51.691.121	19,45%
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	265.829.186	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni		
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	10.239.945	3,85%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	10.758.942	4,05%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti		
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari		
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni		
F. Risultato complessivo della gestione cambi		
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	1.940.505	0,73%
H. Oneri finanziari complessivi	-6.539	-0,00%
I. Oneri di gestione complessivi	-7.057.141	-2,65%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	4.390.991	1,65%
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	-6.477.244	-2,44%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-10.284.484	-3,87%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	20.266.703	7,63%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2007	269.334.161	101,32%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE	-	-
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLE DATA DEL RENDICONTO (2)		4,64

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

(2) E' calcolato in base al valore del fondo alla data del rendiconto, a quello iniziale e ai flussi (versamenti, proventi distribuiti, rimborsi) intervenuti fino alla data del rendiconto.

SEZIONE V - ALTRI DATI PATRIMONIALI

- Non esistono impegni assunti dal Fondo a fronte di strumenti finanziari derivati e altre operazioni a termine;
- nell'esercizio in esame sono state poste in essere operazioni in pronti contro termine con Banca Mediolanum S.p.A. per un ammontare complessivo di euro 522.215.990 (l'ammontare delle operazioni poste in essere con controparti terze ammonta ad euro 1.164.960.888);
- il Fondo non detiene attività e/o passività in valuta diversa dall'euro o beni immobili situati in paesi diversi da quelli dell'U.E.M;
- alla data del rendiconto risultano in essere le seguenti garanzie a favore del Fondo:

Importo fidejussione	Fidejussore	Validità	Immobile	Soggetto interessato
36.320	Banca Pop. di Bergamo	31-mag-2008	Milano - Via Tocqueville 13	Toqueville Srl
365.000	Banca Pop. di Bergamo	31-dic-2008	Milano - Via Tocqueville 13	Sisal Spa
55.000	Banca Pop. di Bergamo	30-apr-2008	Milano - Via Tocqueville 13	Sisal Spa
10.250	Intesa San Paolo	30-nov-2012	Torino - Via A. Doria 7	Batrax Spa
54.400	Ass. Helvetia	30-sett-2008	Basiglio-p. zza Marco Polo	Nuova Primula Srl
2.939	Intesa Sanpaolo	31-ott-2009	Torino - Via Lagrange 35 V.Doria 7	Studio Agnelli Demarchi
12.500	Banca Regionale Europea	31-ago-2010	Torino - Via Doria	Sintesi & Risorse
3.255	Intesa Sanpaolo	30-apr-2008	Torino - Via Lagrange 35	MA.DY di Gordini
12.475	Intesa Sanpaolo	30-set-2011	Torino - Via Lagrange 35	Fondazione per l'Arte
4.390	Unicredit Banca	31-dic-2008	Torino - Via Lagrange 35	F.&F. Design Studio
11.070	Intesa Sanpaolo	31-mag-2010	Torino - Via Andrea Doria	Blue Sof Consulting Spa
2.355	Banca Popolare di Novara	31-mag-2010	Torino - Via Lagrange 35	Arco Film Srl
20.529	Rasbank	31-genn-2013	Torino - Via Lagrange 35	Rasservice S.C. Spa
1.500	Rasbank	31-genn-2013	Torino - Via Lagrange 35	Rasservice S.C. Spa
1.500.000	Intesa Sanpaolo	6-mag-2012	Padova - Hotel Mantegna	NH - Framon Spa
3.600.000	Intesa Sanpaolo	6-mag-2012	Padova - Hotel Mantegna	NH - Framon Spa
492.000	Unicredit Banca	5-mar-2012	Padova - Hotel Mantegna	LISI Srl
20.400	Banca Popolare di Novara	15-apr-2013	Torino - Via Lagrange 35	Centro Moda Club sas
75.000	Banca Popolare di Milano	20-nov-2008	Milano - Via Varesina 92	Unes Maxi Spa
195.000	Banca Popolare di Milano	20-nov-2008	Milano - Via Mienerbi 1	Unes Maxi Spa
160.000	Banca Popolare di Milano	20-nov-2008	Milano - Via Val di Sole 12/14	Unes Maxi Spa
210.000	Banca Popolare di Milano	20-nov-2008	Nembro - Via Roma 30	Unes Maxi Spa
210.000	Banca Popolare di Milano	20-nov-2008	Modena - Via Allegri 179	Unes Maxi Spa
170.000	Banca Popolare di Milano	20-nov-2008	Trezzo sull'Adda - V.Mazzini	Unes Maxi Spa
846.575	Banca di Roma	31-dic-2008	Roma - Via Tevere	Fincantieri Cantieri Navali Spa
104.420	Intesa Sanpaolo	31-lug-2012	Cernusco sul Naviglio	Agilent Technologies Italia Spa
83.560	Banca Popolare Commercio Industria	14-set-2012	Cernusco sul Naviglio	Du Pont Srl
8.565	Citibank	31-gen-2012	Cernusco sul Naviglio	Verigy Italy Srl
29.400	Banca Popolare di Milano	30-giu-2012	Sesto San Giovanni	Alpha Riduttori Spa
14.125	Banca di Cariparma & Piacenza	31-ott-2012	Sesto San Giovanni	Artemis International Spa
8.750	Intesa Sanpaolo	31-dic-2011	Sesto San Giovanni	G.F.B. Srl
15.063	Intesa Sanpaolo	31-lug-2011	Sesto San Giovanni	G.F.B. Srl
13.125	Banca Popolare di Milano	31-mar-2012	Sesto San Giovanni	Jumo Italia Srl
8.750	Toro assicurazioni	31-mar-2010	Sesto San Giovanni	Kallideas Srl
9.000	Intesa Sanpaolo	31-mar-2011	Sesto San Giovanni	Novachem Srl
10.575	Intesa Sanpaolo	28-feb-2011	Sesto San Giovanni	Qad Italy Srl
124.500	Banca Popolare Emilia Romagna	14-giu-2010	Pescara - Via Conte di Ruvo 74	Telecom Italia Spa
115.129	Deutsche Bank	31-mar-2010	Sesto San Giovanni	Invesys System Italia Spa
10.556	Intesa Sanpaolo	31-mar-2011	Sesto San Giovanni	Fairchild Semiconductor Srl
25.021	Intesa Sanpaolo	31-mag-2013	Torino - Via Doria	Blue Sof Consulting Spa

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

PARTE C - IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

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

Risultato complessivo delle operazioni su:	Utile/perdita da realizzi	Di cui: per variazioni dei tassi di cambio	Plusvalenze/ minusvalenze	Di cui: per variazioni dei tassi di cambio
A. Partecipazioni in società non quotate 1. di controllo 2. non di controllo				
B. Strumenti finanziari non quotati 1. Altri titoli di capitale 2. Titoli di debito 3. Parti di O.I.C.R.	172.500 12.000 1.170.269		335.256	
C. Strumenti finanziari quotati 1. Altri titoli di capitale 2. Titoli di debito 3. Parti di O.I.C.R.	436.080		-310.000	

Nel periodo non si evidenziano operazioni su strumenti finanziari derivati.

SEZIONE II - BENI IMMOBILI

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili					
	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. Proventi					
1.1 canoni di locazioni non finanziaria		7.391.585			
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		609.571			
2. Utile/Perdita da realizzi					
2.1 beni immobili					
2.2 diritti reali immobiliari					
3. Plusvalenze/Minusvalenze					
3.1 beni immobili		2.182.014			
3.2 diritti reali immobiliari					
4. Oneri per la gestione degli immobili		-896.484			
5. Imposta Comunale sugli Immobili		-306.395			

La voce "oneri per la gestione degli immobili" comprende, utenze ed energia (spese ripetibili) per euro 609.577, provvigioni di property management per euro 112.918, premi assicurativi per euro 58.903, spese gestione immobili per euro 57.205, spese registrazione contratti di affitto per euro 24.239, spese tecniche per euro 21.040, manutenzioni per euro 12.602.

SEZIONE III - CREDITI

Non vi sono stati incrementi o decrementi nel periodo, nè sono maturati interessi attivi su posizioni creditorie.

SEZIONE IV - DEPOSITI BANCARI

Non vi sono state operazioni nel periodo.

SEZIONE V - ALTRI BENI

Nel periodo non vi sono state componenti economiche originate da altri beni.

SEZIONE VI - ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE E ONERI FINANZIARI

Durante il periodo in esame non sono state poste in essere operazioni in divisa.

I proventi delle operazioni di pronti contro termine attive sono evidenziati nella seguente tabella:

Operazioni	Proventi	Oneri
Pronti contro termine e operazioni assimilate: - su titoli di Stato - su altri titoli di debito - su titoli di capitale - su altre attività	1.837.718	
Prestito di titoli: - su titoli di Stato - su altri titoli di debito - su titoli di capitale - su altre attività		

Nel periodo in esame non sono stati accesi finanziamenti.

La voce "Altri oneri finanziari" per euro 4.123 si riferisce agli interessi passivi su depositi cauzionali.

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

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR			
	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore del finanziamento	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore del finanziamento
1) Provvigioni di gestione provvigioni d base provvigioni di incentivo	3.893 -	1,485 -	1,433 -		- -	- -	- -	
2) TER degli OICR in cui il Fondo Investe	332	0,127			-	-		
3) Compenso della banca depositaria - di cui eventuale compenso per il calcolo del valore della quota	83 -	0,032 -	0,031 -		- -	- -	- -	
4) Spese di revisione del fondo	18	0,007			-	-		
5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del Fondo	-	-	-		-	-	-	
6) Compenso spettante agli esperti indipendenti	53	0,020	0,020		-	-	-	
7) Oneri di gestione degli immobili	537	0,205	0,198		-	-	-	
8) Spese legali e giudiziarie	-	-	-		-	-		
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	25	0,010	0,010		-	-		
10) Altri oneri gravanti sul Fondo - interessi passivi su deposito cauzionale - oneri per quotazione - spese varie	5 35 13	0,002 0,013 0,005	0,002 0,013 0,005		- - -	- - -		
TOTAL EXPENSE RATIO (TER) (SOMMA DA 1 A 10)	4.994	1,906			-	-		
11) Oneri di negoziazione di strumenti finanziari di cui: - su titoli azionari - su titoli di debito - su derivati - altri (da specificare)	- - - -				- - - -			
12) Oneri finanziari per i debiti assunti dal Fondo	-			-	-			-
13) Oneri fiscali di pertinenza del Fondo	-	-			-	-		
TOTALE SPESE (SOMMA DA 1 A 13)	4.994	1,906			-	-		

(*) Calcolato come media del periodo

La sottovoce "Provvigioni di gestione SGR" accoglie il costo a carico del Fondo per il periodo considerato. Il comma 1 dell'art. 33 del Regolamento del Fondo definisce le modalità di calcolo della commissione fissa di gestione che risulta calcolata "in misura pari all'1,5% delle attività del Fondo, come risultanti dal Rendiconto, rettificato delle plusvalenze non realizzate sui beni non ammessi alla negoziazione rispetto al valore di acquisizione, ad eccezione delle plusvalenze non realizzate su quote di OICR mobiliari aperti, ancorché non quotate".

Le commissioni di banca depositaria ai sensi dello stesso comma 1 dell'art. 13 del Regolamento del Fondo, è calcolata nella misura dello 0,03175% annuo, oltre alle imposte di legge, del valore complessivo netto del Fondo.

VII.2 - Provvigione di incentivo

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

SEZIONE VIII - ALTRI RICAVI E ONERI

La voce L del rendiconto comprende:

	Importo
Interessi attivi su disponibilità liquide:	1.062.325
su c/c Euro	1.062.325
Altri ricavi:	23.713
sopravvenienze attive	19.656
interessi di mora	4.044
altri proventi	9
ricavi vari	4
Altri oneri	-74.347
oneri per quotazione	-35.000
sopravvenienze passive	-26.174
spese varie	-13.173
Totale altri ricavi e oneri	1.011.691

SEZIONE IX - IMPOSTE

Nel periodo non sono stati registrati oneri fiscali.

PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI

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

- 1) si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito "Risultato Complessivo del Fondo"):
 - a. dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato incrementato dell'eventuale accantonamento a fronte della commissione straordinaria finale come 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;
- 2) si calcola il "Valore Iniziale del Fondo", pari alla somma tutti gli importi versati dai partecipanti capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5%, fra le date di richiamo degli impegni e la data di liquidazione del Fondo;
- 3) si calcola la differenza fra il Risultato Complessivo del Fondo ed il Valore Iniziale del Fondo, capitalizzato ai sensi del precedente punto "2)" (di seguito il "Rendimento Complessivo in Eccesso").

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

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.

Alla data del 31 dicembre 2007 non vi è in essere alcun accantonamento riguardante la commissione straordinaria finale in quanto non maturata.

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

MEDIOLANUM GESTIONE FONDI S.G.R.p.A.
FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO

MEDIOLANUM REAL ESTATE

RENDICONTO DELLA GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2007
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI
156 E 9 DEL DECRETO LEGISLATIVO 24 FEBBRAIO 1998, N. 58

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE
ai sensi degli articoli 156 e 9 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n.58

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

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto della gestione (situazione patrimoniale, sezione reddituale e nota integrativa) del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Mediolanum Real Estate per il periodo annuale chiuso al 31 dicembre 2007. La responsabilità della redazione del rendiconto della gestione compete agli amministratori di Mediolanum Gestione Fondi S.G.R.p.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul rendiconto della gestione e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il rendiconto sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel rendiconto, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al rendiconto al 31 dicembre 2006, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla specifica normativa, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 7 febbraio 2007.

3. A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Mediolanum Real Estate per il periodo annuale chiuso al 31 dicembre 2007 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione del patrimonio ed il risultato del periodo annuale del fondo.

Milano, 7 febbraio 2008

Reconta Ernst & Young S.p.A.



Natale Freddi
(Socio)