



Rendiconto semestrale  
del Fondo immobiliare  
***Mediolanum Real Estate***  
al 30 giugno 2008

Il presente Rendiconto si compone di numero 33 pagine numerate dalla numero 1 alla numero 33.

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

## **FONDO IMMOBILIARE MEDIOLANUM REAL ESTATE RENDICONTO AL 30 GIUGNO 2008**

Il rendiconto semestrale del Fondo viene redatto in occasione della distribuzione semestrale del provento e in forma abbreviata, conformemente a quanto stabilito dal Provvedimento Banca d'Italia del 14 aprile 2005. Si compone della Relazione degli Amministratori, di una situazione patrimoniale e di una situazione reddituale.

Nei prospetti allegati sono stati posti a confronto i dati del periodo in esame con quelli al 31 dicembre 2007, e, per la sezione reddituale, vengono riportati i dati relativi al semestre in esame, il secondo semestre 2007 e l'anno 2007.

Si precisa inoltre che, in conformità a quanto stabilito dal Provvedimento di riferimento, il rendiconto annuale del fondo, inteso quale documento riferito ad un periodo complessivo di dodici mesi, viene redatto con riferimento al 31 dicembre di ogni anno.

Il rendiconto è redatto in unità di euro.

### **RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI**

#### **IL FONDO IN SINTESI**

Il Fondo comune di investimento immobiliare chiuso Mediolanum Real Estate, istituito e gestito da Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. ha iniziato la propria operatività il 14 febbraio 2006.

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

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

Il Fondo è a distribuzione semestrale dei proventi.

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

Il Valore Complessivo Netto del Fondo al 30 giugno 2008 è pari ad euro 278.829.361 con un incremento dall'avvio dell'operatività, al netto delle sottoscrizioni successivamente pervenute, dell'11,22% (4,58% su base annua).

L'utile conseguito nel semestre ammonta ad euro 5.869.078.

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

Nel periodo in esame, a seguito della delibera del Consiglio di Amministrazione del 23 gennaio 2008, si è provveduto alla distribuzione dei proventi ai sottoscrittori delle quote di Classe "B" per euro 4.213.068,70. Inoltre, a seguito del richiamo degli impegni sottoscritti nel periodo di offerta 1 ottobre – 31 dicembre 2007, sono state emesse n. 686.426 quote di Classe "A" per un controvalore di euro 3.731.412 e n. 2.076.546 quote di Classe "B" per un controvalore di euro 10.482.404. Contemporaneamente si è provveduto al rimborso anticipato di n. 309.425 quote di Classe "A" per un controvalore di euro 1.682.034 e di n. 929.594 quote di Classe "B" per un controvalore di euro 4.692.591.

Dopo tali operazioni il patrimonio del Fondo ha raggiunto il valore di euro 54.489.355 di pertinenza delle quote di Classe "A" e di euro 218.470.928 di pertinenza delle quote di Classe "B". Per chiarezza d'informazione si precisa che gli importi delle nuove emissioni sono comprensive della quota parte della sottoscrizione effettuata dalla Società di Gestione per euro 156.993.

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

Descrizione	Quote Classe A			Quote Classe B		
	Valore	Numero quote	Valore unitario	Valore	Numero quote	Valore unitario
Valore di sottoscrizione	37.684.795	7.536.959	5,000	176.453.270	35.290.654	5,000
N.A.V. al 30/06/06	38.751.407	7.536.959	5,142	181.447.518	35.290.654	5,142
N.A.V. al 31/12/06	39.066.411	7.536.959	5,183	182.922.474	35.290.654	5,183
N.A.V. al 30/06/07	47.580.166	9.030.144	5,269	207.337.919	40.733.286 (*)	5,090
N.A.V. al 31/12/07	52.439.978	9.647.037	5,436	216.894.183	42.130.687 (+)	5,148
N.A.V. al 30/06/08	55.660.962	10.024.038	5,553	223.168.399	43.277.639 (++)	5,157

(\*) al netto della distribuzione di euro 0,176 del 15/2/07

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

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

## LA DISTRIBUZIONE DEI PROVENTI

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

Viste le modalità previste dall'art. 13 del Regolamento Fondo, il Consiglio di Amministrazione con riferimento al semestre al 30 giugno 2008, ha deliberato di distribuire un ammontare pro quota di euro 0,084 per le quote di classe "B" (n. 43.277.639), che determina la distribuzione di un ammontare complessivo di euro 3.635.321,68. La distribuzione verrà effettuata con stacco cedola in data 18 agosto 2008 e con valuta 21 agosto 2008 tramite Monte Titoli S.p.A..

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

Descrizione	Rendiconto al 30/06/2008
Utile del periodo	5.869.078,08
Plusvalenze non realizzate su beni	-2.663.990,93
Minusvalenze non realizzate su beni	1.037.400,40
Totale proventi del Fondo nel semestre	4.242.487,55
Plusvalenze semestri precedenti realizzate nel semestre	126.819,00
Proventi distribuibili da esercizi precedenti	211.096,85
Totale proventi distribuibili	4.580.403,40
Totale proventi distribuiti alle quote di Classe "B"	3.635.321,68
Totale proventi accumulati alle quote di Classe "A"	906.694,24
Totale proventi distribuibili negli esercizi successivi	38.387,48

## **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 al prezzo di acquisto e valorizzati in base al valore di quota desunto dall'ultimo Rendiconto approvato e disponibile.

### ***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. Il Consiglio di Amministrazione valuta tutti i cespiti secondo la valutazione espressa dagli Esperti Indipendenti e secondo il proprio prudente apprezzamento. Le eventuali plusvalenze/minusvalenze derivanti da tali valutazioni sono iscritte nella Sezione reddituale per competenza.

### ***Altre attività***

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

### ***Altre passività***

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

### ***Regime fiscale***

L'articolo 82, commi da 17 a 22, del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 come modificato dall'emendamento Governativo, ha innalzato dal 12,5% al 20% la ritenuta prevista dall'articolo 7 del Decreto Legge 25 settembre 2001, n. 351, applicata ai redditi derivanti dalla partecipazione ai fondi di investimento immobiliare chiusi di cui all'art. 37 del TUF. In particolare, la maggiore aliquota del 20% si applica sull'intero ammontare dei proventi percepiti in costanza di partecipazione al fondo, mentre sui proventi derivanti dal riscatto, o dalla liquidazione delle quote, la maggiorazione di aliquota è limitata all'incremento di valore della quota all'atto del disinvestimento rispetto al valore risultante dall'ultimo rendiconto periodico redatto, ai sensi dell'art. 6 del TUF, prima dell'entrata in vigore del decreto, restando in ogni caso assoggettata alla ritenuta del 12,5% la differenza positiva tra il valore risultante dal citato ultimo rendiconto periodico e il costo di sottoscrizione o acquisto. Si segnala che il descritto regime potrebbe essere modificato in sede di conversione in Legge.

## IL MERCATO

### IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Il mercato immobiliare italiano ha confermato anche nel primo semestre 2008 la tendenza al rallentamento già manifestatasi nel corso del 2007.

La crisi finanziaria innescatasi negli USA, dopo lo scoppio del fenomeno *subprime*, e poi diffusasi a macchia d'olio negli altri paesi, ha avuto fra i suoi effetti, quello di accelerare il rallentamento delle compravendite già in atto nel settore immobiliare italiano. Anche se, occorre evidenziare che il rallentamento del nostro mercato ha connotati molto diversi rispetto a quanto non si registri sui mercati anglosassoni, dove la scarsa liquidità riconducibile alla stretta del credito ha portato ad un drastico ridimensionamento delle transazioni e a un sensibile ribasso dei prezzi.

Il rallentamento in Italia, per il momento, non ha influenzato i prezzi, che continuano a mostrare segnali di stabilità già evidenziati nel corso del secondo semestre 2007.

A fronte di una maggiore stabilità dei prezzi si registra una diminuzione della domanda, che si è rapidamente tradotta in una riduzione significativa delle compravendite e in un allungamento delle tempistiche di vendita. La contrazione delle compravendite, conseguenza diretta della stretta del credito, si manifesta nel mancato perfezionamento di molte operazioni che prima venivano effettuate con un determinante ricorso al debito.

Il calo della domanda e del numero di compravendite registrato nel corso del primo semestre dell'anno ha fatto sì che la congiuntura immobiliare del **segmento terziario** non si sia discostata da quella già analizzata a fine 2007.

I tempi di negoziazione per gli immobili di questo settore si sono ulteriormente allungati e sfiorano oggi i 6 mesi e mezzo.

I prezzi hanno mostrato comunque segnali di modesta crescita, pari al 3% nel semestre; per quanto riguarda le variazioni messe a segno nelle diverse localizzazioni urbane, va sottolineato che i centri storici mostrano una migliore tenuta del mercato rispetto alle frange cittadine.

Nel primo semestre 2008 la domanda relativa al **segmento residenziale** ha confermato il brusco rallentamento già verificatosi nel corso del 2007. Il calo delle compravendite concluse risulta essere direttamente proporzionale al calo della domanda.

Di contro, l'offerta si mostra in costante crescita, alimentata sia dal mercato del nuovo che, in larga misura, da quello secondario.

Anche il livello dei prezzi medi di questo settore continua comunque a crescere, in misura del 4,2% su base annua.

Lo scostamento più significativo rispetto ai dati del 2007 riguarda le tempistiche di vendita, che si sono ampliate del 12% rispetto alla fine del 2007, portandosi dai 5 ai 5,6 mesi in media.

Da evidenziare la migliore reazione di Milano rispetto alle altre città italiane di rango metropolitano, conseguenza della recente aggiudicazione dell'Expo 2015.

Anche per il **segmento commerciale** si riscontra una prevalenza di indicazioni di flessione sul piano della domanda e delle transazioni, ma l'intensità di tali indicazioni è meno forte rispetto a quella vista per gli altri due segmenti sopra analizzati.

Le tempistiche di vendita non mostrano cedimenti rilevanti, mantenendosi sui livelli del 2007 così come i prezzi, che crescono del 3,7% su base semestrale, senza evidenziare un rallentamento rispetto ai dati

dello scorso anno. Anche in relazione ai canoni sembrerebbe esservi una certa tenuta, superando i risultati ottenuti dagli altri comparti; l'incremento, in media del 2,6 % sul semestre, è l'unico che riesce a tenere il passo con l'erosione dell'inflazione.

Gli investimenti nel **settore alberghiero** mantengono il positivo andamento dell'anno precedente.

Negli ultimi anni il settore ricettivo in Italia, tradizionalmente caratterizzato da una struttura fortemente frammentata e da assetti proprietari prevalentemente di tipo familiare, ha conosciuto processi di trasformazione che ne stanno modificando il profilo ed il volume degli investimenti anche da parte di grandi catene internazionali. L'offerta alberghiera italiana, caratterizzata da un alto numero di alberghi di piccole dimensioni, è sempre più orientata verso prodotti di maggiore qualità, comprimendo l'offerta delle strutture di qualità inferiore.

### **Variazioni percentuali dei prezzi medi di immobili nelle 13 aree urbane**

	Variazione % semestrale	Variazione % annuale
Abitazioni	2,1	4,2
Uffici	3,0	5,8
Negozi	3,7	6,2
Box o Garage	-	2,3

Fonte : Nomisma

Per quanto riguarda il secondo semestre 2008, lo scenario che si prospetta è di una tendenziale flessione sia del numero degli scambi che dei valori di transazione mentre i prezzi dovrebbero rispettare il trend di maggiore stabilità già evidenziato nel corso del primo semestre 2008.

L'andamento delle locazioni si prospetta come scarsamente dinamico, con possibilità anche di una erosione nei canoni di locazione. Si attende una contrazione delle transazioni, ma comunque di densità meno marcata a quanto prefigurato a proposito del mercato delle compravendite.

Con riferimento al settore terziario, a fronte di prezzi che non dovrebbero aumentare nel prossimo semestre, si intravede uno scenario di transazioni in tendenziale calo.

Per il settore commerciale invece si prevede un andamento orientato alla stabilità sia per i contratti che per i valori, mentre è attesa una crescita dei livelli di scambio.

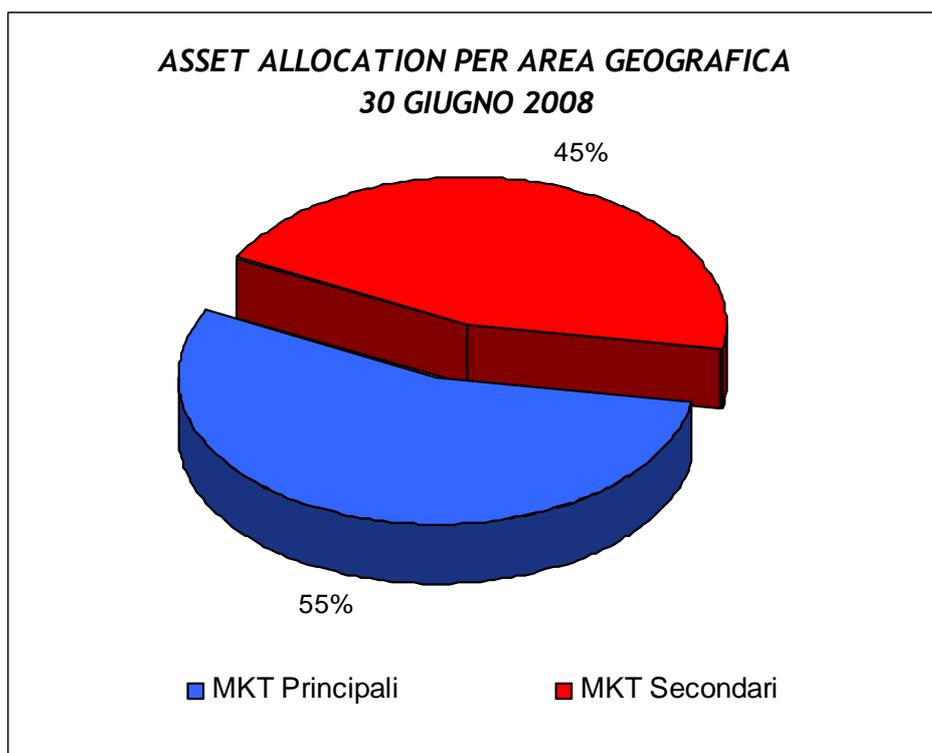
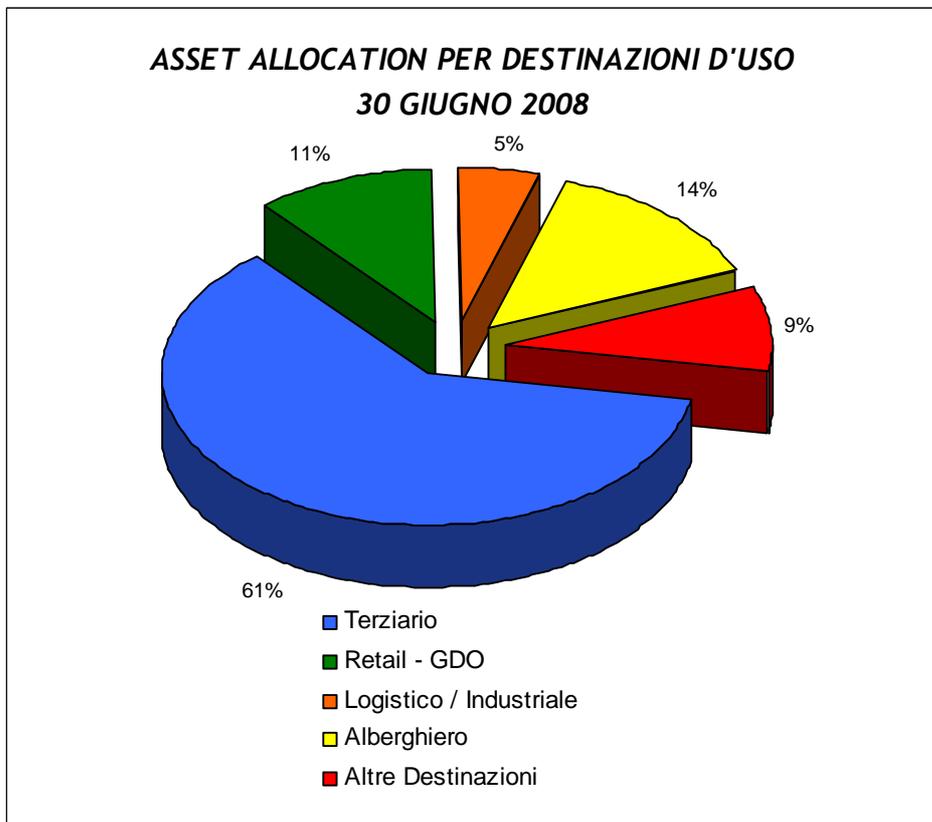
## **LE POLITICHE DI INVESTIMENTO DEL FONDO E L'ATTIVITA' DI GESTIONE**

### **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 che permetta una regolare distribuzione dei proventi.

Le linee di gestione del Fondo effettivamente realizzate si sono ispirate costantemente a tali obiettivi, riflessi nelle delibere programmatiche assunte dal C.d.A.

Al 30 giugno 2008 l'effettiva asset allocation realizzata dal Fondo è quella che si rileva dai grafici sotto riportati.



In data 13 marzo 2008 il Consiglio di Amministrazione della Mediolanum Gestione Fondi ha approvato il nuovo Piano di Asset Allocation annuale.

E' previsto che il settore Terziario (Uffici) mantenga negli asset del fondo un peso significativo, pari a circa il 60% degli investimenti, eventualmente anche superiore all'attuale: il settore uffici è infatti in grado di produrre una redditività corretta per il rischio stabile, con volumi adeguati di cash flow, in linea con le esigenze 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 lo 0% e il 30%.

Per quanto riguarda il settore Logistico-Industriale, l'obiettivo è di allocare a tale settore circa lo 0-15% delle risorse disponibili con un focus particolare per le aree intorno ai principali assi infrastrutturali con potenzialità di sviluppo internazionale.

Infine, relativamente al settore Ricettivo/Alberghiero, l'obiettivo è di investire circa lo 0-25% delle risorse disponibili in immobili ad uso alberghiero di classe non inferiore a quattro stelle e locati a gestori appartenenti al circuito dell'hotellerie internazionale. L'interesse nell'investimento alberghiero si evidenzia anche considerando le notevoli previsioni di sviluppo del mercato, che in Italia si prospettano brillanti soprattutto per le strutture gestite dagli operatori internazionali.

Resta inoltre da sottolineare l'apertura del Fondo verso investimenti in altre tipologie immobiliari che il mercato saprà offrire sempre a parità di profilo di rischio/rendimento rispetto alle destinazioni già previste.

Considerata la situazione globale di mercato e l'andamento dei settori immobiliari di interesse per il Fondo precedentemente descritti, l'obiettivo di diversificazione settoriale è indicativamente il seguente:

Settore Terziario	40%-70%
Settore Commerciale	0%-30%
Settore Logistico-Industriale	0%-15%
Settore Alberghiero	0%-25%
Altro	0%-20%

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. Analizzando i dati di mercato del semestre appena trascorso, si è evidenziata una scarsa disponibilità di immobili di buona qualità e soprattutto una considerevole contrazione dei rendimenti attesi, in particolar modo nelle piazze principali. Riteniamo pertanto che si debba dare un peso maggiore (rispetto alle indicazioni emerse dai piani di asset allocation passati) alla realtà di mercato secondarie o emergenti, in quanto in questi comparti non si è arrivati ancora ad un livello di saturazione raggiunto in città come Milano e Roma.

L'obiettivo di Asset Allocation orientativa per area geografica è pertanto il seguente:

Mercati Principali	40%-60%
Mercati Secondari	20%-50%
Mercati Emergenti	0%-35%

E' importante inoltre ricordare che, qualora se ne presentasse l'occasione, Mediolanum Real Estate potrà effettuare investimenti in mercati internazionali, con preferenza per altri Paesi dell'area Euro.

Considerata la particolarità dell'investimento immobiliare, il Piano di Asset Allocation non dovrà essere considerato in maniera rigida, in quanto la costituzione del portafoglio si manterrà flessibile in funzione delle opportunità presentate dal mercato, tenendo conto degli obiettivi di redditività del Fondo.

#### L'ATTIVITA' DI GESTIONE

Nel periodo in esame, sono state analizzate e valutate diverse opportunità di investimento immobiliare, in particolare nel comparto logistico ubicate nel nord Italia lungo le più importanti direttrici autostradali. Anche per il secondo semestre 2008 è obiettivo del fondo vagliare proposte di investimenti in comparti di particolare interesse, nel rispetto delle linee guida dettate dal piano di Asset Allocation, come sopra descritto.

I comparti nei quali si intende incrementare la presenza del Fondo sono quelli a maggiore dinamica, con una rinnovata attenzione per il comparto degli uffici e per il comparto degli immobili ad uso logistico e produttivo.

La valutazione del patrimonio immobiliare, al 30 giugno 2008, è pari ad euro 217.190.000 ed ha generato nel semestre plusvalenze nette pari ad euro 2.659.991. A tali valori ha contribuito, in particolare, la valutazione dell'immobile in via Tevere 1/A a Roma, contabilizzata ad un valore di euro 19.000.000, con la generazione di una plusvalenza pari ad euro 2.200.000 nel semestre. Tale valutazione è stata effettuata sulla base del contratto di cessione del cespite, stipulato in data 25 luglio 2008. La società, come consentito dal Provvedimento di Banca d'Italia del 14 aprile 2005, ha ritenuto di discostarsi dalla stima effettuata dagli esperti indipendenti (pari ad euro 16.820.000) giudicando quale valore corrente dell'immobile il prezzo stabilito nel citato contratto di Cessione. Il restante patrimonio immobiliare è stato contabilizzato in base alle valutazioni espresse dagli esperti indipendenti, pari ad euro 198.190.000, con plusvalenze per euro 459.991 generate nel semestre.

Nel periodo in esame, sono state perfezionate le seguenti operazioni in strumenti finanziari:

- il 26 giugno sono state acquisite n. 140 quote di Classe A del Fondo FIP – Fondo Immobili Pubblici istituito e gestito da Investire Immobiliare SGR p.A ad un prezzo unitario di euro 143.500 per complessivi euro 20.090.000;
- il 27 giugno sono state cedute n. 9 quote del Fondo Vesta istituito e gestito da Beni Stabili Gestioni SGR p.A al prezzo unitario di euro 520.000 per complessivi euro 4.680.000;

Nel corso del primo semestre 2008 sono stati ultimati gli interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili di Milano Via Tocqueville e Basiglio, Piazza Marco Polo; sono invece tuttora in fase di completamento gli adeguamenti normativi relativi ai 3 supermercati Unes di Milano.

Nel semestre sono inoltre iniziati gli interventi di regolarizzazioni urbanistiche-catastali relative alle Residenze Sanitarie Assistenziali di Milano Via Darwin, 17 e Canzo Via Brusa, 20.  
In data 30 aprile 2008 è stato stipulato un nuovo contratto di locazione per un'unità libera dell'immobile di Torino che ha portato ad un conseguente incremento della redditività dell'asset.

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

Nel semestre non si evidenziano rapporti con società del gruppo Mediolanum.

## **GLI EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO**

In data 25 luglio si è perfezionata la vendita al fondo Crono, istituito e gestito da Beni Stabili Gestioni SGR p.A., dell'immobile sito in Roma, via Tevere 1/A con il realizzo di una plusvalenza, rispetto al prezzo di acquisto, pari ad euro 2.500.000. La vendita dell'immobile prevede il riconoscimento di un'integrazione di canone.

## **L'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.

In data 1 aprile e fino al 30 giugno 2008 ha avuto luogo l'offerta relativa alla quinta emissione di quote in conformità a quanto previsto nel Regolamento del Fondo.

Al 30 giugno 2008 erano pervenute domande di sottoscrizione da parte della clientela pari ad euro 3.501.446 per la Classe "A" ed euro 12.637.905 per la Classe "B". Le domande di rimborso ricevute nel periodo riguardano n. 430.503 quote di Classe "A" e n. 1.648.927 quote di Classe "B".

**ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO ALLA DATA DEL RENDICONTO**

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei beni locati				Costo storico	Ipoteche
					Canone Per m2/m3	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario		
1	Abruzzo Pescara Via Conte di Ruvo 74	Uffici	1960	19.924 mq	88,33	n. 18 contratti d'affitto	Dal 31/08/2008 al 20/02/2014	Imprese commerciali	26.075.000	-
2	Emilia Romagna Modena Via Allegri 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	478,43	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	174,17	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	84,98	n. 3 contratti di affitto	Dal 31/01/2012 al 14/03/2012	Imprese commerciali	12.350.000	-
8	Lombardia Provincia Milano Crescenzago Via Cascia 5	uffici	Anteriore al 1967	4.757 mq	129,94	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	85,08	n. 16 contratti di affitto	Dal 30/09/2008 al 28/02/2013	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	173,05	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	158,25	n. 6 contratti di affitto	Dal 31/12/2008 al 30/06/2012	Imprese comm. antenne telef.	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	276,47 129,95	contratti di affitto n. 13 n. 17	Dal 31/03/2008 al 30/06/2013	Imprese commerciali	13.700.000	-
17	Veneto Padova Via N. Tommaseo	hotel	2006	13.153 mq	129,25	n. 1 contratto d'affitto	22/04/2019	Operatore alberghiero	29.600.000	-
								<b>Totali</b>	<b>206.360.000</b>	

La redditività del portafoglio immobiliare è dettagliata nella seguente tabella.

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore dei beni immobili	Importo dei canoni			
		Locazione non finanziaria (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo totale (c)= (a) + (b)	%
Fino a 1 anno	58.191.729	3.140.721		3.140.721	24,78
Da oltre 1 a 3 anni	40.227.957	2.410.086		2.410.086	19,02
Da oltre 3 a 5 anni	56.934.995	3.516.419		3.516.419	27,75
Da oltre 5 a 7 anni	3.339.252	202.806		202.806	1,60
Da oltre 7 a 9 anni	486.067	29.892		29.892	0,24
Oltre 9 anni	58.010.000	3.372.903		3.372.903	26,62
A) Totale beni immobili locati	217.190.000	12.672.827		12.672.827	100,00
B) Totale beni immobili non locati					

## 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.

#### Consistenza

Superficie Lorda: 15.661 mq.

Superficie Commerciale: 10.660 mq.

#### Tipologia

Direzionale, Commerciale

#### Data di acquisto

20 febbraio 2006

#### Venditore

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

#### Prezzo di acquisto

Euro 35.000.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

#### Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2008

Euro 38.360.000

#### Decorrenza contratti di locazione

Diverse date di decorrenza

#### Scadenza contratti di locazione

Diverse date di scadenza

#### Conduttori

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

#### Canone complessivo

Euro 2.204.527 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75% e al 100% a seconda dei contratti)

#### Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,30% rispetto al prezzo 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 imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2008**

Euro 16.820.000

### **Valutazione da rendiconto al 30 giugno 2008**

Euro 19.000.000 in seguito a contratto di cessione

### **Decorrenza contratto di locazione**

1 gennaio 2003

### **Scadenza contratti di locazione**

31 dicembre 2014

### **Conduttore**

Fincantieri Cantieri navali Italiani S.p.A.

### **Canone complessivo**

Euro 861.177 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 4,92% rispetto al prezzo di acquisto



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

### **Localizzazione**

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

### **Descrizione**

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

### **Consistenza**

Superficie 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 imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2008**

Euro 7.870.000

### **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

### **Conduttori**

L'immobile è locato a diverse società operanti nel settore del commercio al dettaglio, oltre al supermercato che è concesso in locazione ad un affiliato UNES

### **Canone complessivo**

Euro 483.993 annuo (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 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 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 per anziani (RSA)

### **Data di acquisto**

16 febbraio 2007

### **Venditore**

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

### **Prezzo di acquisto**

Euro 12.250.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2008**

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 772.654 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,30% 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 imposte ed oneri connessi all'acquisizione così suddivisi:

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

### **Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2008**

Euro 15.020.000 totali

- Euro 9.270.000 per l'immobile di via Lagrange
- Euro 5.750.000 per l'immobile di via Doria

### **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**

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

- Euro 487.572 annuo per l'immobile di via Lagrange
- Euro 338.658 annuo per l'immobile di via Doria

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento per l'intero complesso immobiliare è pari al 6,03% 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 imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2008**

Euro 30.200.000

### **Decorrenza contratti di locazione**

23 aprile 2007

### **Scadenza contratti di locazione**

22 aprile 2019

### **Conduttore**

NH – Framon Italy Hotels Management S.r.l.

### **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 imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2008**

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 100%)

### **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 imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2008

Euro 970.000

### Decorrenza contratti di locazione

10 dicembre 2004

### Scadenza contratti di locazione

9 dicembre 2019

### Conduttore

Unes Maxi Spa

### Canone complessivo

Euro 52.956 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

### 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 imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2008

Euro 1.560.000

### 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 100%)

### 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, vi sono collocati i vani tecnici. L'area esterna di completamento del compendio è attrezzata a parcheggio e destinata alla viabilità interna.

### **Tipologia**

Supermercato

### **Consistenza**

Superficie 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 imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2008**

Euro 3.310.000

### **Decorrenza contratti di locazione**

10 dicembre 2004

### **Scadenza contratti di locazione**

9 dicembre 2019

### **Conduttore**

Unes Maxi Spa

### **Canone complessivo**

Euro 180.050 per l'intero anno (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 5,61% 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 imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2008**

Euro 3.700.000

### **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 100%)

### **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 imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2008**

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 100%)

### **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**

IVG Italia Srl

### **Prezzo di acquisto**

Euro 9.800.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2008**

Euro 10.110.000

### **Decorrenza contratti di locazione**

1 gennaio 1998

### **Scadenza contratti di locazione**

31 dicembre 2020

### **Conduttore**

Mediosystem S.p.A.

### **Canone complessivo**

Euro 618.106 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,30% 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 imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2008**

Euro 12.740.000

### **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 812.315 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,58% 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 imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2008**

Euro 19.400.000

### **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 S.r.l.

### **Prezzo di acquisto**

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

### **Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2008**

Euro 28.580.000

### **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 1.759.860 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,75% 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 imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2008

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 564.300 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 7,09% rispetto al prezzo di acquisto



**RENDICONTO SEMESTRALE DEL FONDO MEDIOLANUM REAL ESTATE AL 30 GIUGNO 2008**
**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2008		Situazione al 31/12/2007	
	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>36.210.000</b>	<b>12,922%</b>	<b>21.397.936</b>	<b>7,879%</b>
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.	36.210.000	12,922%	21.397.936	7,879%
<b>Strumenti finanziari quotati</b>	<b>4.300.000</b>	<b>1,535%</b>	<b>4.870.000</b>	<b>1,793%</b>
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.	4.300.000	1,535%	4.870.000	1,793%
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>217.190.000</b>	<b>77,510%</b>	<b>214.390.000</b>	<b>78,940%</b>
B1. Immobili dati in locazione	217.190.000	77,510%	214.390.000	78,940%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operaz. di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>16.179.932</b>	<b>5,774%</b>	<b>13.347.406</b>	<b>4,915%</b>
F1. Liquidità disponibile	16.151.125	5,764%	13.347.406	4,915%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	28.807	0,010%	-	-
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>6.330.054</b>	<b>2,258%</b>	<b>17.578.673</b>	<b>6,473%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	-	-	-
G2. Ratei e risconti attivi	561.552	0,200%	311.603	0,115%
G3. Risparmio di imposta	5.263.471	1,878%	16.548.423	6,093%
G4. Altre	505.031	0,180%	718.647	0,265%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>280.209.986</b>	<b>100,00%</b>	<b>271.584.015</b>	<b>100,00%</b>

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Situazione al 30/06/2008</b>	<b>Situazione al 31/12/2007</b>
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		
H1. Finanziamenti ipotecari		
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>-1.380.625</b>	<b>-2.249.854</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-388.310	-454.179
M2. Debiti di imposta		
M3. Ratei e risconti passivi	-189.217	-277.832
M4. Cauzioni Ricevute	-336.105	-336.105
M5. Altre	-466.993	-1.181.738
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>-1.380.625</b>	<b>-2.249.854</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "A"</b>	<b>55.660.962</b>	<b>52.439.978</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "B"</b>	<b>223.168.399</b>	<b>216.894.183</b>
<b>Numero delle quote in circolazione quote Classe "A"</b>	<b>10.024.038,00</b>	<b>9.647.037,00</b>
<b>Numero delle quote in circolazione quote Classe "B"</b>	<b>43.277.639,00</b>	<b>42.130.687,00</b>
<b>Valore unitario delle quote Classe "A"</b>	<b>5,553</b>	<b>5,436</b>
<b>Valore unitario delle quote Classe "B"</b>	<b>5,157</b>	<b>5,148</b>
<b>Rimborsi o proventi distribuiti per quota</b>	<b>0,100</b>	<b>0,276</b>

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

**RENDICONTO SEMESTRALE DEL FONDO MEDIOLANUM REAL ESTATE AL 30 GIUGNO 2008**
**SEZIONE REDDITUALE**

	<b>Rendiconto 1° SEMESTRE 2008</b>	<b>Rendiconto 2° SEMESTRE 2007</b>	<b>Rendiconto anno 2007</b>
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>			
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>			
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	-	913.440	2.703.360
A2.2 utili/perdite da realizzi	-134.536	1.170.269	1.354.769
A2.3 plus/minusvalenze	-463.400	1.197.936	335.256
<b>Strumenti finanziari quotati</b>			
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI			
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	142.500	142.500	142.500
A3.2 utili/perdite da realizzi	-	-	436.080
A3.3 plus/minusvalenze	-570.000	-550.000	-310.000
<b>Strumenti finanziari derivati</b>			
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI			
A4.1 di copertura			
A4.2 non di copertura			
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>	<b>-1.025.436</b>	<b>2.874.145</b>	<b>4.661.965</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>			
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	6.961.886	5.242.135	8.001.156
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI			
B3. PLUS/MINUSVALENZE	2.659.991	2.260.120	2.182.014
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-932.725	-639.383	-896.484
B5. AMMORTAMENTI			
B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI	-261.833	-200.321	-306.395
<b>Risultato gestione beni immobili</b>	<b>8.427.320</b>	<b>6.662.551</b>	<b>8.980.291</b>
<b>C. CREDITI</b>			
C1. interessi attivi e proventi assimilati			
C2. incrementi/decrementi di valore			
<b>Risultato gestione crediti</b>			
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>			
D1. interessi attivi e proventi assimilati			
<b>E. ALTRI BENI</b>			
E1. Proventi			
E2. Utile/Perdita da realizzi			
E3. Plusvalenze/minusvalenze			
<b>Risultato gestione investimenti</b>	<b>7.401.884</b>	<b>9.536.696</b>	<b>13.642.256</b>

	Rendiconto 1° SEMESTRE 2008	Rendiconto 2° SEMESTRE 2007	Rendiconto anno 2007
<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>			
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA			
F1.1 Risultati realizzati			
F1.2 Risultati non realizzati			
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA			
F2.1 Risultati realizzati			
F2.2 Risultati non realizzati			
F3. LIQUIDITA'			
F3.1 Risultati realizzati			
F3.2 Risultati non realizzati			
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>			
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	-	461.064	1.837.718
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI			
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>	<b>7.401.884</b>	<b>9.997.760</b>	<b>15.479.974</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>			
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			
H1.1 su finanziamenti ipotecari			
H1.2 su altri finanziamenti			
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-5.043	-3.616	-4.123
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>	<b>7.396.841</b>	<b>9.994.144</b>	<b>15.475.851</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>			
I1. Prowigione di gestione SGR			
Parte relativa alle quote di Classe "A"	-406.858	-390.345	-742.704
Parte relativa alle quote di Classe "B"	-1.631.268	-1.614.486	-3.149.942
I2. Commissioni banca depositaria	-43.402	-42.546	-82.585
I3. Oneri per esperti indipendenti	-10.700	-30.500	-52.750
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-12.307	-15.985	-25.380
I5. Altri oneri di gestione	-9.390	-8.973	-18.298
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>			
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	604.815	418.133	1.062.325
L2. Altri ricavi	15.099	6.318	23.713
L3. Altri oneri	-33.752	-49.796	-74.347
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>	<b>5.869.078</b>	<b>8.265.964</b>	<b>12.415.883</b>
<b>M. IMPOSTE</b>			
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio			
M2. Risparmio di imposta			
M3. Altre imposte			
<b>Utile/Perdita dell'esercizio</b>	<b>5.869.078</b>	<b>8.265.964</b>	<b>12.415.883</b>
<b>Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "A"</b>	<b>1.171.607</b>	<b>1.609.402</b>	<b>2.383.979</b>
<b>Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "B"</b>	<b>4.697.471</b>	<b>6.656.562</b>	<b>10.031.904</b>

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

**MEDIOLANUM REAL ESTATE**

RENDICONTO DELLA GESTIONE AL 30 GIUGNO 2008

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. 58Ai Partecipanti al  
Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso  
Mediolanum Real Estate

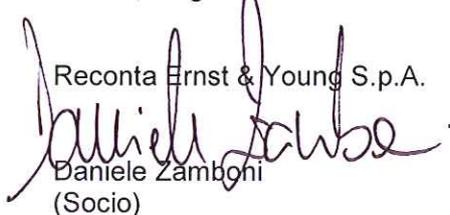
1. Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto della gestione (situazione patrimoniale, sezione reddituale e criteri di valutazione) del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Mediolanum Real Estate per il periodo semestrale chiuso al 30 giugno 2008. La responsabilità della redazione del rendiconto della gestione in conformità con il Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio emanato dalla Banca d'Italia il 14 aprile 2005 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 risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel rendiconto, 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 della gestione dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 7 febbraio 2008.

3. A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Mediolanum Real Estate per il periodo semestrale chiuso al 30 giugno 2008 è conforme al Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio emanato dalla Banca d'Italia il 14 aprile 2005 che ne disciplina 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 Fondo per il periodo chiuso a tale data.
4. In conformità a quanto richiesto dalla legge abbiamo verificato la coerenza delle informazioni fornite nella relazione degli amministratori con il rendiconto della gestione. A nostro giudizio la relazione degli amministratori è coerente con il rendiconto della gestione.

Milano, 7 agosto 2008

Reconta Ernst &amp; Young S.p.A.

  
Daniele Zamboni  
(Socio)