



Rendiconto annuale  
del Fondo immobiliare  
***Mediolanum Real Estate***  
al 31 dicembre 2013

Il presente Rendiconto si compone di numero 55 pagine numerate dalla numero 1 alla numero 55.

MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR p.A.  
F.to Vittorio Gaudio

## **FONDO IMMOBILIARE MEDIOLANUM REAL ESTATE RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI AL RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2013**

### **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 State Street Bank S.p.A..

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

Il Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2013 è pari ad euro 333.986.238, con un incremento dall'avvio dell'operatività pari al 14,29% (1,71% su base annua), ripartito nelle 2 Classi di quote e più precisamente: euro 51.976.762 Classe "A" per un valore unitario di euro 5,756, ed euro 282.009.476 Classe "B" per un valore unitario di euro 4,292.

Si precisa che nel corso dell'anno 2013, sono stati distribuiti proventi unitari alle quote di Classe "B" per euro 0,1752.

Nell'esercizio il fondo ha registrato un utile pari ad euro 1.415.425 (2012: perdita euro -4.567.360).

Nel secondo semestre il conto economico evidenzia un utile di euro 984.116.

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

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

Il Consiglio di Amministrazione della Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A., nella seduta del 13 febbraio 2014, ha deliberato di:

- approvare il Rendiconto al 31 dicembre 2013;
- distribuire per le quote di Classe "B" (n. 65.705.164) dividendi per un totale di euro 4.849.041,10 e fissare per il 24 febbraio 2013 la relativa messa in pagamento, che sarà effettuata con valuta 27 febbraio 2013 (record date 26 febbraio 2013).

## IL MERCATO

### LO SCENARIO MACROECONOMICO

Nel corso del 2013, la graduale soluzione della crisi finanziaria nell'Eurozona in un contesto economico internazionale in miglioramento ha rinnovato la propensione al rischio degli investitori.

Le statistiche segnalano l'uscita dell'area euro da una fase di rallentamento economico, mentre evidenziano la positiva accelerazione del ciclo negli USA. Nel terzo trimestre del 2013, la variazione del prodotto interno lordo è stata pari a +4.1% (annualizzato) negli USA e a +0.1% (non annualizzato) nell'Eurozona, confermando la presenza di un significativo differenziale economico tra le due aree geografiche. In particolare, la crescita è stata positiva in Germania (+0.3%) e Spagna (+0.1%), negativa in Francia (-0.1%) e nulla in Italia (0%). Nell'area euro, gli indici Purchasing Managers Index (PMI) hanno segnalato a partire dal secondo semestre del 2013 il ripristino di una fase espansiva del ciclo e la presenza di una ripresa sostenibile nell'attività manifatturiera e nei servizi. Negli USA, gli indici elaborati dall'Institute for Supply Management (ISM) hanno, invece, registrato complessivamente nel corso dell'intero anno livelli superiori alla soglia di espansione di 50 sia nella produzione industriale che nei servizi. Negli Stati Uniti e in Europa, le dinamiche occupazionali continuano a rappresentare la principale criticità dell'attuale fase congiunturale a causa degli effetti su fiducia dei consumatori e domanda di beni e servizi. In novembre, il tasso di disoccupazione negli USA è stato pari al 7.0% dal 7.9% di fine 2012.

Nell'area euro, il tasso di disoccupazione in novembre è stato del 12.1% dall'11.9% di fine 2012. In particolare, la disoccupazione è in Italia del 12.7% dal precedente 11.4%, in Germania del 6.9% dal 6.9% e in Spagna del 26% dal 20.3%.

Nei mesi estivi, complice una serie di dati macroeconomici risultati migliori delle attese, l'area euro è stata protagonista sui mercati finanziari, favorendo l'ingresso di nuovi capitali internazionali. Il mutato atteggiamento degli investitori ha prodotto un temporaneo apprezzamento dell'euro verso le principali valute e un aumento marcato dei rendimenti tedeschi. Il miglioramento del quadro economico ha, infatti, comportato una minore propensione alla detenzione di asset ad alta affidabilità, grazie alla riduzione delle probabilità associate a rischi estremi. Al contrario, l'area emergente è stata oggetto di forti deflussi di capitale, che hanno comportato un marcato deprezzamento delle valute locali.

Il forte rallentamento dell'inflazione nell'Eurozona ed il temporaneo peggioramento di alcuni indicatori anticipatori avevano già alimentato ad inizio anno le attese di un taglio del tasso di riferimento da parte della Banca Centrale Europea. Nella riunione del 2 maggio e, a sorpresa, del 7 novembre, la BCE ha ridotto il tasso di rifinanziamento rispettivamente dallo 0.75% allo 0.5% e dallo 0.5% al minimo storico di 0.25%.

### LE PROSPETTIVE

Il 2013 è stato un anno di transizione con la crescita mondiale ancora debole, trainata dai Paesi emergenti.

Secondo le attese del Fondo Monetario Internazionale formulate in ottobre, nel 2014 la crescita dovrebbe accelerare verso il 3,6%, ma con significative divergenze tra le principali economie. I Paesi sviluppati e, in particolare, gli USA potranno beneficiare di una marcata accelerazione, favorita da politiche monetarie ancora espansive e politiche fiscali meno restrittive rispetto agli anni precedenti. Al contrario, la crescita nei Paesi emergenti è attesa stabile, sostenuta dalla ripresa della domanda dei Paesi avanzati, da politiche fiscali ancora neutrali e da tassi reali mediamente ancora contenuti.

Negli USA, gli indici PMI (Purchasing Managers Index) confermano le attese di una accelerazione economica e di una ripresa nella produzione industriale e nei servizi. La domanda privata continua ad essere forte, anche se nel 2013 la crescita ha trovato un ostacolo significativo nell'eccessivo consolidamento fiscale. La politica statunitense ha, infatti, generato incertezza a causa della natura e della forza del risanamento dei conti pubblici.

Negli USA, la gradualità e le tempistiche del ridimensionamento delle politiche monetarie espansive continueranno, comunque, ad essere condizionate alla conferma del rafforzamento economico e al miglioramento dei livelli occupazionali. Nel corso del 2014, le dinamiche occupazionali saranno,

pertanto, la principale criticità da esaminare ed interpretare, a causa dei loro riflessi su fiducia dei consumatori e domanda di beni e servizi.

Nell'Eurozona, l'andamento tendenziale della produzione presenta segnali di miglioramento. Mentre i Paesi core (Germania in primis) mostrano chiari segnali di ripresa, i Paesi periferici del sud (Italia, Spagna, Portogallo, Grecia) fronteggiano ancora alcune criticità: i progressi in tema di competitività e l'aumento delle esportazioni non sono sempre tali da compensare la depressa domanda interna. Nel 2014, in Europa sarà necessaria la corretta attuazione di una serie di riforme strutturali già definite e atte a rafforzare le potenzialità di crescita dell'intera regione. I Paesi periferici continuano ad essere caratterizzati da un processo di riduzione dei livelli di indebitamento di famiglie e imprese, che compromette la trasmissione degli impulsi di politica monetaria alle componenti della domanda sensibili ai tassi di interesse. La domanda di credito è ulteriormente contenuta dalla presenza di capacità produttiva in eccesso e dall'incertezza sulle prospettive della domanda, che disincentivano gli investimenti produttivi. Accanto alla descritta disintermediazione creditizia, si assiste ad una debole domanda di finanziamenti.

In Italia, la correttezza del percorso di politica monetaria intrapreso dalla Banca Centrale Europea e del consolidamento fiscale a cui il nostro Paese si è sottoposto negli ultimi anni, viene riconosciuta dai mercati con la graduale e costante riduzione dei rendimenti governativi, maggiormente compatibili con una sostenibile ripresa economica. In sintesi, la crisi del debito sovrano sta sollecitando i governi nazionali ad adottare ed attuare profonde e radicali riforme strutturali, con l'obiettivo di ridurre gli squilibri finanziari e creare le condizioni per una crescita uniforme, stabile e sostenibile già dal 2014. La definizione di politiche economiche e fiscali coordinate tra i governi europei, congiuntamente alle misure espansive di politica monetaria della Banca Centrale Europea, potranno creare condizioni favorevoli sia per l'ambiente economico sia per i mercati finanziari dell'area. Al contrario, eventuali situazioni di incertezza politica potrebbero riflettersi negativamente nella crescita e comportare un aumento della volatilità di indici e rendimenti nei mercati.

## **IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO**

Il timido miglioramento preconizzato per la seconda parte del 2013 ha trovato parziale riscontro nelle dinamiche effettivamente registrate.

L'uscita dalla recessione e le prospettive di irrobustimento, peraltro modesto, della crescita economica a partire dal 2014, hanno rappresentato il *driver* principale dell'attenuazione della spinta ribassistica. La risalita della fiducia di consumatori ed imprese dai livelli minimi, associata ad un atteggiamento di parte del settore bancario meno pregiudizialmente chiuso e selettivo, hanno favorito un timido ritorno di interesse per gli impieghi immobiliari, che ha consentito di ridurre prima e di annullare poi il tendenziale arretramento dell'attività transattiva.

Alla base del cambiamento di strategia delle istituzioni finanziarie deve porsi, non solo la ricerca di maggiore redditività o l'esigenza di salvaguardia della clientela o, ancora, il cedimento alla pressione dell'opinione pubblica, quanto la tardiva consapevolezza che solo attraverso un capillare sostegno della domanda è possibile arrivare allo smaltimento dell'ingente mole di immobili a garanzia di sofferenze ed incagli.

E' dunque, in uno scenario di lento e graduale ripristino della normalità allocativa da parte delle banche che si inserisce il superamento della fase più critica del settore immobiliare. Alla luce di ciò, risulta evidentemente improprio e fuorviante l'esclusivo riferimento all'elemento fiduciario e, più in generale, al rilancio della domanda nell'orientamento delle dinamiche più recenti. Non vi sono dubbi, infatti, che, seppure nel difficile e per taluni versi drammatico contesto degli ultimi anni, il potenziale interesse per la proprietà immobiliare sia sempre risultato largamente sovrabbondante rispetto al volume degli investimenti effettivamente realizzati.

A determinare il tracollo dell'attività transattiva non è stata tanto una scelta consapevole di differimento degli acquisti da parte della domanda, in attesa di un miglioramento ciclico, quanto la decisione del sistema creditizio di rivedere radicalmente la propria disponibilità ad accettare scommesse sulle capacità reddituali future.

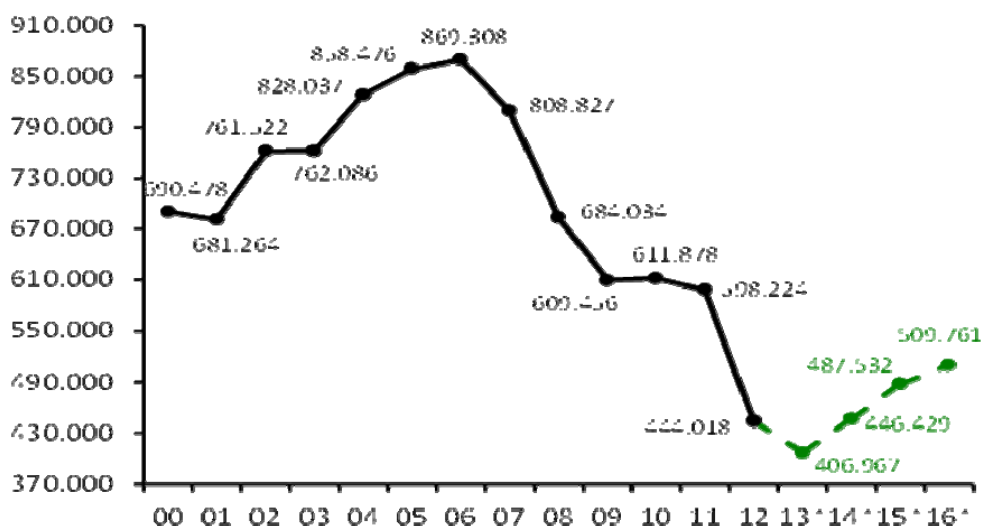
Il passaggio dagli eccessi pro ciclici, all'esasperata selettività, ha avuto conseguenze devastanti sul settore immobiliare, vistosi in pochi anni privato di un sostegno divenuto imprescindibile, a fronte della precarietà dei redditi e della lentezza con cui i valori del comparto hanno saputo adeguarsi alle mutate

condizioni di contesto. Con la revisione delle politiche creditizie attuata da alcuni Istituti sul finire del primo semestre, si è introdotto un elemento di sostanziale novità, in grado di attenuare l'atteggiamento auto selettivo della domanda potenziale e, di conseguenza, garantire un minimo di ossigeno al mercato.

L'entità dei segnali di miglioramento pare, a tutt'oggi, invero piuttosto modesta, ma comunque tale da consentire di ritenere ormai superata la fase più acuta della seconda ondata di crisi. La progressiva attenuazione del calo delle compravendite residenziali e il deciso incremento degli investimenti *corporate* rispetto ai minimi dello scorso anno appaiono, a tal proposito, gli indicatori più significativi.

Se una nuova fase sembra profilarsi, non vi sono dubbi che il percorso di risalita sarà lungo e accidentato, non solo a causa di fattori esogeni. La modestia della crescita economica che va delineandosi, con le ovvie implicazioni in termini di ricadute occupazionali e reddituali, non rappresenta, infatti, l'unico elemento in grado di compromettere le timide prospettive di allentamento della morsa recessiva.

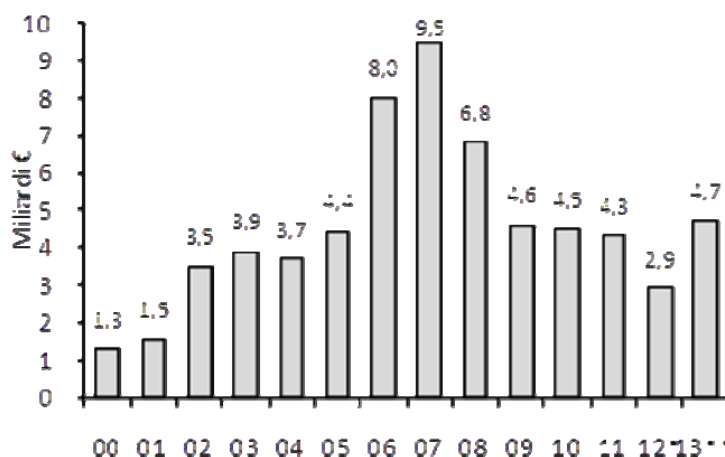
### Italia – Numero di compravendite residenziali



(\*) Previsioni Nomisma

Fonte: Agenzia delle Entrate e Nomisma.

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



\* 1,1 Mld € si riferiscono a compravendite di quote di società o fondi immobiliari

\*\* 1,2 Mld € si riferiscono a compravendite di quote di società o fondi immobiliari

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CB Richard Ellis e DTZ.

Fonte: Nomisma

La capacità del settore bancario di gestire, limitandolo, il processo di riprezzamento degli asset immobiliari si configura, infatti, come la principale incognita del processo di normalizzazione creditizia alla base di qualsiasi scenario rialzista. L'eventuale esigenza di operare un significativo ampliamento delle coperture a fronte delle partite deteriorate finirebbero non solo per drenare risorse alla locazione creditizia, ma rischierebbe di innescare conseguenze sistemiche. La revisione dei valori tenderebbe inevitabilmente ad allargarsi al mercato non *distressed*, radicalizzando nuovamente una tendenza ribassista, che nella seconda parte dell'anno aveva evidenziato confortanti segnali di alleggerimento.

### 13 grandi città – Variazioni semestrali dei prezzi correnti degli immobili (%; secondo semestre di ogni anno)

	2009	2010	2011	2012	2013
Abitazioni nuove	-1,6	-0,5	-1,8	-2,1	-2,0
Abitazioni usate	-1,8	-0,6	-1,5	-2,1	-2,2
Uffici	-1,6	-0,7	-2,3	-2,2	-2,3
Negozi	-1,5	-0,6	-1,9	-1,8	-1,9

Fonte: Nomisma

## LE PROSPETTIVE

Le prospettive del settore immobiliare non appaiono, in ultima analisi, di facile e netta definizione. Ad uno scenario inerziale, di ulteriore graduale riduzione dei prezzi e di contestuale timida risalita dell'attività transattiva, se ne contrappone un secondo decisamente più fosco, in cui la perdurante debolezza economica, associata all'esigenza delle istituzioni creditizie di accelerare le dismissioni di asset rivenienti da contenzioso, avrebbe un effetto sistemico recessivo.

In tale quadro, le incertezze indotte dalla farraginosità del percorso di riforma del sistema impositivo legato al settore e dalla perdurante mancanza di una soluzione organica al problema delle scadenze dei fondi di investimento *retail* nel comparto non residenziale, rappresentano un ulteriore elemento di problematicità.

I segnali di timido miglioramento, seppure oggi prevalenti, non autorizzano in alcun modo professioni di incondizionato ottimismo.

## **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 prevede un portafoglio immobiliare composto principalmente da investimenti concentrati sul territorio nazionale; immobili a destinazione d'uso direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, assistenziale e sanitario.

L'obiettivo del Fondo è costruire un portafoglio di investimenti immobiliari, che consenta di ottenere un rendimento lordo e permetta una regolare distribuzione dei proventi per le quote di classe "B" e di accumulazione dei proventi per le quote di classe "A".

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

In data 14 marzo 2013 il Consiglio di Amministrazione della Mediolanum Gestione Fondi ha approvato il nuovo Piano di Asset Allocation annuale.

Mediolanum Real Estate dovrà mantenere un peso significativo nel settore Uffici, in quanto il comparto è in grado ad oggi di garantire una redditività corretta per il rischio più stabile rispetto alle altre destinazioni d'uso e volumi adeguati di cash flow, in linea con le aspettative di distribuzione dei proventi. Inoltre, il settore uffici richiede sforzi gestionali inferiori rispetto ad altri settori consentendo quindi di rendere minimi gli oneri operativi, a fronte di una corretta diversificazione del portafoglio.

Per il settore Retail la proposta è di avere un'asset allocation del 0-30%. In particolare dovrebbero essere monitorati i cambiamenti nel settore e l'evoluzione dei nuovi format distributivi e dovrebbe essere data precedenza alle opportunità d'investimento in economie locali caratterizzate da un PIL pro capite elevato e da una spesa per consumi media superiore alla media nazionale.

Con riferimento al settore Industriale/Logistico, l'obiettivo è di allocare circa il 0-10% delle risorse disponibili con un focus particolare per le aree intorno ai principali assi infrastrutturali con potenzialità di sviluppo internazionale (Corridoi). Fondamentale è anche la qualità dell'immobile.

Per il settore Ricettivo Alberghiero, l'obiettivo è di allocare il 0-25% delle risorse disponibili in immobili ad uso alberghiero già realizzati di classe non inferiore a 4 stelle e locati a gestori appartenenti al circuito dell'hotellerie internazionale.

E' opportuno considerare la possibilità di investimenti in altre tipologie immobiliari, per esempio le R.S.A. e "Housing Sociale".

Considerando la particolare situazione del mercato italiano, ed escludendo la destinazione ad uffici (per la quale è da considerarsi una quota minima di investimento per almeno il 40%), le altre destinazioni potrebbero anche avere un range minimo più basso rispetto a quello evidenziato, anche arrivando al valore di 0%, qualora non si individuassero valide opportunità di investimento in determinati segmenti.

Alla luce di quest'ultima considerazione e dell'andamento dei settori immobiliari di interesse per il Fondo precedentemente descritti, l'obiettivo di diversificazione settoriale è indicativamente il seguente:



Settore Terziario	40%-75%
Settore Commerciale	0%-30%
Settore Logistico-Industriale	0%-10%
Settore Alberghiero	0%-25%
Altro	0%-20%

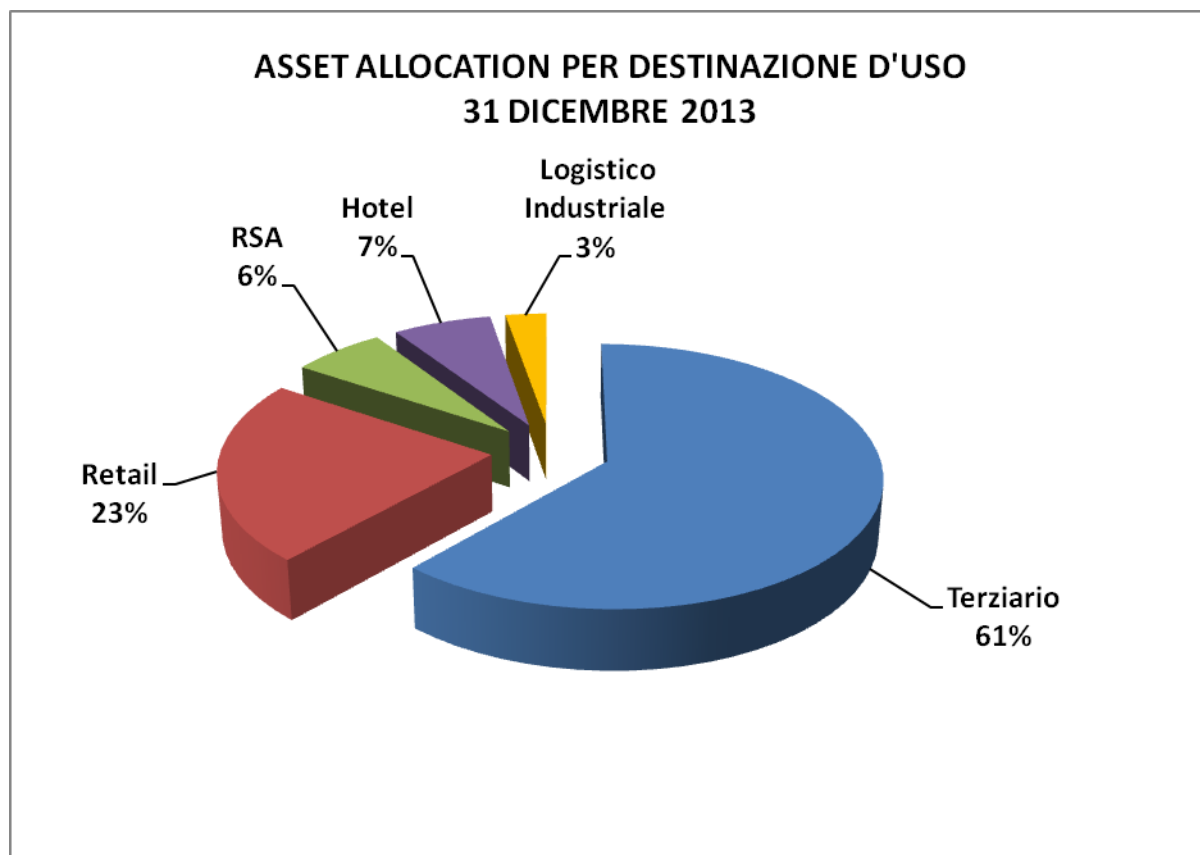
In termini di diversificazione geografica sono state individuate tre macro aree, una afferente al mercato primario di Milano e Roma e al loro hinterland, la seconda al mercato secondario delle altre principali aree urbane e la terza ai mercati emergenti dei principali capoluoghi del centro-sud d'Italia. Questa segmentazione è dettata da una continua ricerca su tutto il territorio nazionale di prodotti disponibili che abbiano le caratteristiche di profilo rischio-rendimento conformi alle politiche del Fondo.

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

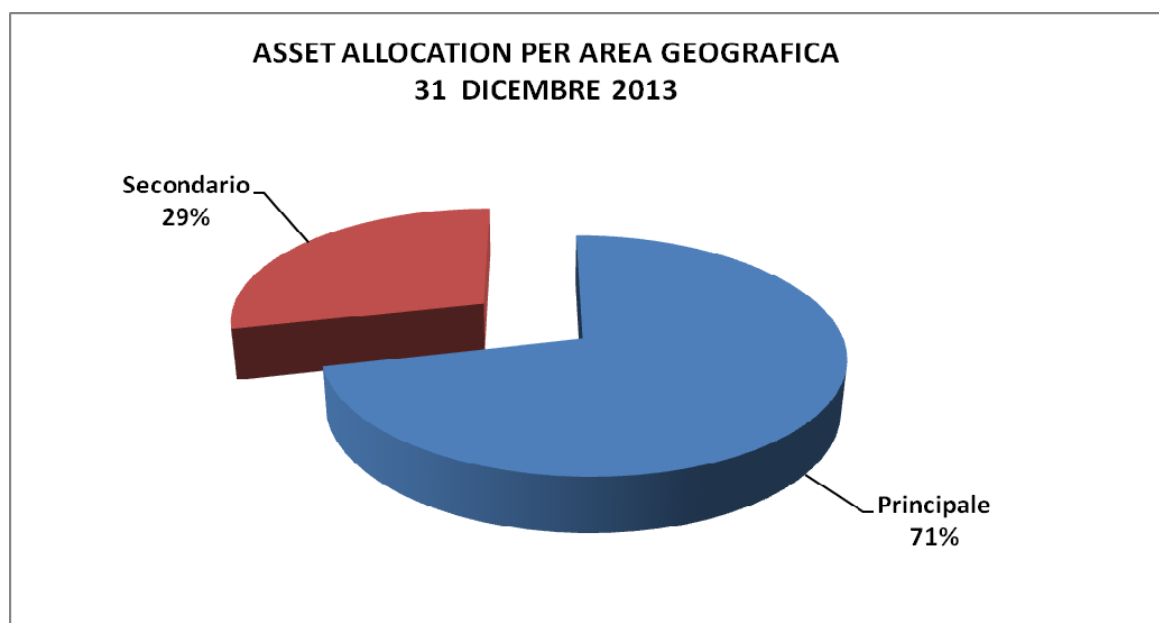
Mercati Principali	40%-75%
Mercati Secondari	20%-50%
Mercati Emergenti	0%-25%

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.

Al 31 dicembre 2013 l'effettiva asset allocation realizzata dal Fondo è quella che si rileva dai grafici sotto riportati.







#### **EVENTI DI RILIEVO INTERVENUTI NELL'ESERCIZIO**

Nel corso dell'esercizio, a fronte delle richieste pervenute alla SGR alla data del 30 giugno 2013, ai sensi dell'art. 31 del Regolamento del Fondo sono state effettuate le seguenti conversioni:

- convertite n. 1.587.903 quote di classe A a fronte di n. 2.129.690 quote di classe B (rapporto di concambio applicato 1,34120);
- convertite n. 22.757 quote di classe B a fronte di n. 16.968 quote di classe A (rapporto di concambio applicato 0,74560).

#### **L'ATTIVITA' DI GESTIONE**

Nel corso del 2013 il Fondo ha concentrato la propria attività sulla valorizzazione del proprio portafoglio immobiliare concentrandosi sulla gestione dei propri asset sia dal punto di vista manutentivo che locativo. Interventi di manutenzione straordinaria mirati ed il consolidamento delle locazioni in essere sono stati i driver dell'attività di gestione nel corso di tutto l'anno.

Dal punto di vista manutentivo, l'attività si è concentrata principalmente sugli immobili di Milano e più precisamente su quelli di Via Montecuccoli, Via Tocqueville e Piazza Missori.

Nel primo immobile sono stati appaltati i lavori di rifacimento delle coperture; per l'immobile di Milano via Tocqueville sono stati eseguiti i lavori di rifacimento del manto stradale ed asfalto del parcheggio interno, oltre ai lavori di consolidamento dei piani interrati.

In piazza Missori infine, è stato ristrutturato completamente il sesto piano per consegnarlo pronto all'uso ad un nuovo tenant.

La difficile congiuntura economica italiana ed europea ha fatto sì che, anche nel corso del 2013, alcuni conduttori abbiano manifestato al Fondo l'esigenza di riconsiderare l'aspetto economico dei propri contratti di locazione. Come per l'anno passato, in determinate situazioni, il Fondo ha ritenuto di accogliere, per periodi di tempo limitati, le richieste dei conduttori, consolidando il livello di occupazione degli immobili. Lo scorso 30 settembre è stato rilasciato l'asset di Corsico, mentre a metà ottobre si sono liberati quattro piani dell'immobile di Milano Piazza Missori, 2; tali uffici, unitamente ad un altro piano già libero, presso lo stesso asset, sono stati rilocati a due diversi nuovi tenants.

Considerato il perdurare dell'attuale e *trend* del mercato locativo, nel corso dell'anno è stato prudenzialmente deciso di svalutare una parte dei crediti dalle locazioni per un importo pari a € 200.695,61.

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

Al 31 dicembre 2013 la valutazione del patrimonio immobiliare, effettuata dagli esperti indipendenti, è stata di euro 297.830.000 ed ha generato nel semestre minusvalenze per euro 2.952.837,48. Nell'anno sono state registrate minusvalenze per euro 9.391.457,11.

Nel corso del 2013 al fine di investire la liquidità disponibile del fondo, è stata posta in essere un'operazione in depositi bancari.

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

Nell'esercizio è stata posta in essere con Banca Mediolanum un'operazione di deposito bancario come meglio commentato nella nota integrativa. Non ci sono depositi in essere al 31 dicembre 2013.

## **GLI EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

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

## **ATTIVITA' DI COLLOCAMENTO DELLE QUOTE**

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

In data 1 ottobre 2013 e fino al 31 dicembre 2013, ha avuto luogo l'offerta relativa alla quindicesima emissione di quote.

Al 31 dicembre 2013, le domande di sottoscrizione pervenute erano pari ad euro 867.542 lordi per la Classe "A" ed euro 1.291.764 lordi per la Classe "B". Le domande di rimborso ricevute nel periodo riguardano n. 21.485 quote di Classe "A" e n. 126.925 quote di Classe "B".

L'ammontare delle sottoscrizioni pervenute nel suddetto periodo è risultato inferiore all'importo minimo di € 5.000.000,00 stabilito dalla delibera del Consiglio di Amministrazione del 24 luglio 2013 per la predetta emissione di quote pertanto, ai sensi di quanto previsto dal Regolamento del Fondo, la Società non procederà al richiamo degli impegni relativi alla quindicesima emissione di quote, né si potrà dar corso alle richieste di rimborso anticipato pervenute, secondo quanto previsto dall'art. 31, comma 6 del Regolamento del Fondo.

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

## 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 la parte del piano terra e tutti i sovrastanti piani; l'altra a destinazione commerciale, che occupa la restante parte del piano terra e parte del primo piano interrato. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'edificio risulta buono.

#### Consistenza

Superficie Commerciale: 12.369 mq

#### Tipologia

Direzionale, Commerciale

#### Data di acquisto

20 febbraio 2006

#### Venditore

TIKAL R.E. FUND (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

#### Canone complessivo

Euro 2.429.565 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 6,94% 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 simili. Il centro affaccia su un ampio parcheggio scoperto.

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 3.605 mq

### **Tipologia**

Centro Commerciale di vicinato

### **Data di acquisto**

29 dicembre 2006

### **Venditore**

UniCredito Immobiliare Uno (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

### **Canone complessivo**

Euro 612.084 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 7,65% rispetto al prezzo di acquisto



## **IMMOBILE IN MILANO – VIA DARWIN, 17**

### **Localizzazione**

L'immobile si trova nella zona sud di Milano, nelle immediate vicinanze del Naviglio Pavese non distante dalla stazione Romolo della MM2. Il contesto urbano è prevalentemente residenziale. Da sottolineare è la presenza di attività accademiche, ospedaliere e per il tempo libero, che rendono la zona eterogenea dal punto di vista funzionale. L'area è interessata da importanti progetti di riqualificazione urbanistica (Sieroterapico e Argelati/Magolfa)

### **Descrizione**

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

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 4.401 mq

### **Tipologia**

Residenza per anziani (RSA)

### **Data di acquisto**

16 febbraio 2007

### **Venditore**

UniCredito Immobiliare Uno (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

### **Canone complessivo**

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

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,82% rispetto al prezzo di acquisto





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

### Localizzazione

Il complesso immobiliare è localizzato nella zona centrale della città di Torino tra Piazza Carlo Felice, dove è situata la Stazione Ferroviaria di Porta Nuova, e Piazza San Carlo, in un contesto urbano di ottimo livello; l'accessibilità alla zona risulta buona soprattutto con i mezzi pubblici. La recente pedonalizzazione della via Lagrange e della parallela Via Carlo Alberto, accentua il pregio commerciale dell'area.

### Descrizione

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

### Consistenza

Superficie Commerciale: Via Lagrange 2.993 mq; Via Doria 2.185 mq

### Tipologia

Direzionale, Commerciale

### Data di acquisto

16 febbraio 2007

### Venditore

TIKAL R.E. FUND (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

### Canone complessivo

Euro 838.490 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75% e 100%)

- Euro 460.306 annuo per l'immobile di via Lagrange
- Euro 378.184 annuo per l'immobile di via Doria

### Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento per l'intero complesso immobiliare è pari al 6,12% rispetto al prezzo di acquisto



Torino - Via Lagrange



Torino - Via Lagrange



Torino - Via Doria

## **IMMOBILE IN PADOVA - VIA TOMMASEO 61 - HOTEL MANTEGNA**

### **Localizzazione**

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

### **Descrizione**

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

### **Tipologia**

Alberghiera

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 14.250 mq

### **Data di acquisto**

7 maggio 2007

### **Venditore**

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

### **Prezzo di acquisto**

Euro 29.600.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 1.100.000 oltre a componente variabile in funzione del fatturato

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo dell'investimento è pari al 3,71% rispetto al prezzo di acquisto esclusa la componente variabile sul fatturato





## **IMMOBILE IN MILANO – VIA MINERBI, 1**

### **Localizzazione**

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

### **Descrizione**

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

### **Tipologia**

Supermercato

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 942 mq

### **Data di acquisto**

26 giugno 2007

### **Venditore**

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

### **Prezzo di acquisto**

Euro 2.178.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 152.919 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 7,02% 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'espansione e la vendita della merce e come magazzino e servizi.

### Tipologia

Supermercato

### Consistenza

Superficie Commerciale: 574 mq

### Data di acquisto

26 giugno 2007

### Venditore

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

### Prezzo di acquisto

Euro 937.750 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### Canone complessivo

Euro 58.815 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

### Rendimento lordo

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



## IMMOBILE IN MILANO – VIA VAL DI SOLE, 12

### Localizzazione

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

### Descrizione

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

### Tipologia

Supermercato

### Consistenza

Superficie Commerciale: 678 mq

### Data di acquisto

26 giugno 2007

### Venditore

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

### Prezzo di acquisto

Euro 1.512.500 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### Canone complessivo

Euro 94.104 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

### Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,22% rispetto al prezzo di acquisto



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

### **Localizzazione**

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

### **Descrizione**

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

### **Tipologia**

Supermercato

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 1.575 mq

### **Data di acquisto**

26 giugno 2007

### **Venditore**

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

### **Prezzo di acquisto**

Euro 3.206.500 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 199.971 per l'intero anno (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,24% 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 residuo occupa i rimanenti piani in elevato. Un'area esterna ospita circa 50 posti auto, per complessivi 702 mq di superficie, ad uso esclusivo dell'unità commerciale. L'immobile nel complesso è di buona qualità edilizia.

### **Tipologia**

Supermercato

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 1.681 mq

### **Data di acquisto**

26 giugno 2007

### **Venditore**

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

### **Prezzo di acquisto**

Euro 3.614.875 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 247.023 a regime (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 10%). E' stata concessa una riduzione per i prossimi due anni fronte di una ristrutturazione del punto vendita da parte del conduttore.

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,83% 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 e di aree accessorie ed un piano interrato, destinato a riserve e locali tecnici. L'area esterna del compendio è attrezzata a viabilità interna e parcheggio condominiale soggetto a pubblico passaggio.

### Tipologia

Supermercato

### Consistenza

Superficie Commerciale: 1.776 mq

### Data di acquisto

26 giugno 2007

### Venditore

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

### Prezzo di acquisto

Euro 3.675.375 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### Canone complessivo

Euro 247.023 per l'intero anno (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%)

### Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,72% 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 a d uso centro elaborazione dati, magazzini e locali tecnologici. Complessivamente lo stato manutentivo dell'immobile è discreto.

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 5.097

### **Tipologia**

Centro Elaborazione Dati

### **Data di acquisto**

5 ottobre 2007

### **Venditore**

IVG Italia Srl

### **Prezzo di acquisto**

Euro 9.800.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 668.087 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,82% rispetto al prezzo di acquisto





## **IMMOBILE IN CERNUSCO – VIA GOBETTI, 2/C**

### **Localizzazione**

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

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

### **Descrizione**

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

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 6.980 mq

### **Tipologia**

Direzionale, Uffici

### **Data di acquisto**

5 ottobre 2007

### **Venditore**

IVG Italia Srl

### **Prezzo di acquisto**

Euro 12.350.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 775.807 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,28% rispetto al prezzo di acquisto



## **IMMOBILE IN SESTO SAN GIOVANNI – VIA CARDUCCI, 125**

### **Localizzazione**

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

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

### **Descrizione**

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

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 10.698 mq

### **Tipologia**

Direzionale, Uffici

### **Data di acquisto**

5 ottobre 2007

### **Venditore**

Stodiek Italia Srl

### **Prezzo di acquisto**

Euro 19.000.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 1.144.083 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,02% 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. È costituito da un fabbricato cielo terra di 8 piani fuori terra di cui il piano terreno destinato ad uso commerciale. All'interno è presente un'area cortilizia che ospita 50 posti auto. Le caratteristiche architettoniche sono di buon livello.

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 17.987 mq

### **Tipologia**

Direzionale, Commerciale

### **Data di acquisto**

22 ottobre 2007

### **Venditore**

Immobiliare Serena S.r.l.

### **Prezzo di acquisto**

Euro 26.075.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 1.146.079 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 4,39% rispetto al prezzo di acquisto



## **IMMOBILE IN CANZO – VIA BRUSA, 20**

### **Localizzazione**

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

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

### **Descrizione**

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

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 3.376 mq

### **Tipologia**

Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA)

### **Data di acquisto**

20 dicembre 2007

### **Venditore**

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

### **Prezzo di acquisto**

Euro 7.960.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 603.620 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 7,58% rispetto al prezzo di acquisto





## **IMMOBILE IN MILANO – P.ZA MISSORI, 2**

### **Localizzazione**

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

### **Descrizione**

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

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 4.200 mq

### **Tipologia**

Direzionale, Uffici

### **Data di acquisto**

20 marzo 2009

### **Venditore**

U.G.F. Assicurazioni SpA

### **Prezzo di acquisto**

Euro 26.650.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 208.706 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 0,78% rispetto al prezzo di acquisto



## **IMMOBILE IN CORSICO (MI) – VIA CABOTO, 1/A**

### **Localizzazione**

L'immobile è localizzato alle porte della città di Milano, nel comune di Corsico, in un contesto urbano di buon livello a destinazione principalmente terziaria e residenziale. L'accessibilità alla zona risulta buona sia con mezzi pubblici che privati.

### **Descrizione**

L'edificio è costituito da tre fabbricati cielo-terra rispettivamente di 3, 5 e 6 piani fuori terra, tutti a destinazione terziaria. All'interno della recinzione che delimita la proprietà è presente un cortile che ospita complessivamente n. 236 posti auto scoperti. Le condizioni di manutenzione e conservazione degli immobili complessivamente sono buone.

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 12.892 mq

### **Tipologia**

Direzionale, Uffici

### **Data di acquisto**

8 aprile 2009

### **Venditore**

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

### **Prezzo di acquisto**

Euro 23.000.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

L'immobile alla data del presente rendiconto risulta libero.



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

### **Localizzazione**

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

### **Descrizione**

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

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 5.693 mq

### **Tipologia**

Commerciale

### **Data di acquisto**

12 giugno 2009

### **Venditore**

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

### **Prezzo di acquisto**

Euro 17.884.496 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 1.786.097 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%), riferito alle sublocazioni

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento, riferito alle sublocazioni, è pari al 9,98% rispetto al prezzo di acquisto





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

### **Localizzazione**

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

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

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

### **Descrizione**

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

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

Sulla copertura sono stati ricavati circa 83 posti auto scoperti.

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

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

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 23.470 mq

### **Tipologia**

Direzionale, Uffici

### **Data di acquisto**

26 luglio 2010

### **Venditore**

Montecuccoli Properties Srl

### **Prezzo di acquisto**

Euro 45.500.000 oltre ad imposte ed oneri connessi all'acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 3.303.983 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%)

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 7,26% rispetto al prezzo di acquisto



## **IMMOBILE IN PARMA – S.P. TRAVERSETOLO, SNC**

### **Localizzazione**

La proprietà in oggetto è ubicata a Parma lungo la SP513 a circa tre km dal centro cittadino.

Il tessuto urbano circostante si configura come area in via di sviluppo a destinazione prevalentemente residenziale. La zona è interessata da un grosso progetto di sviluppo denominato “scheda Norma A4” che prevede la costruzione di circa 700 alloggi. Il comparto sarà composto da mini quartieri residenziali, completamente immersi nel verde e collegati con una nuova rete di strade e piste ciclo-pedonali.

L’accessibilità veicolare della zona risulta ottima: la SP513, Strada Traversetolo permette i collegamenti tra Parma città e la provincia sud.

### **Descrizione**

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

### **Consistenza**

Superficie Commerciale: 7.016 mq

### **Tipologia**

Commerciale

### **Data di acquisto**

26 luglio 2011

### **Venditore**

Eurosia Srl

### **Prezzo di acquisto**

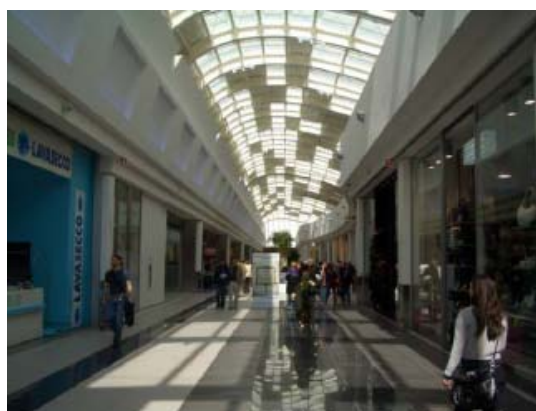
Euro 28.038.578 oltre ad imposte ed oneri connessi all’acquisizione

### **Canone complessivo**

Euro 1.954.539 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%), riferito alle sublocazioni

### **Rendimento lordo**

Il rendimento lordo attuale dell’investimento, riferito alle sublocazioni, è pari al 6,97% rispetto al prezzo di acquisto



**RENDICONTO ANNUALE DEL FONDO MEDIOLANUM REAL ESTATE AL 31 DICEMBRE 2013**
**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2013		Situazione al 31/12/2012	
	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>23.583.389</b>	<b>7,008%</b>	<b>26.690.302</b>	<b>7,721%</b>
A1. Partecipazioni di controllo	415.504	0,123%	415.504	0,120%
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.	23.167.885	6,885%	26.274.798	7,601%
<b>Strumenti finanziari quotati</b>	<b>2.529.000</b>	<b>0,752%</b>	<b>1.756.000</b>	<b>0,508%</b>
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.	2.529.000	0,752%	1.756.000	0,508%
<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>297.830.000</b>	<b>88,511%</b>	<b>306.434.000</b>	<b>88,644%</b>
B1. Immobili dati in locazione	297.830.000	88,511%	306.434.000	88,644%
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>10.136.824</b>	<b>3,013%</b>	<b>9.335.246</b>	<b>2,700%</b>
F1. Liquidità disponibile	10.136.824	3,013%	9.335.246	2,700%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>2.409.619</b>	<b>0,716%</b>	<b>1.476.630</b>	<b>0,427%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	103.346	0,031%	89.244	0,026%
G3. Risparmio di imposta	52.297	0,016%	-	-
G4. Altre	2.253.976	0,669%	1.387.386	0,401%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>336.488.832</b>	<b>100,00%</b>	<b>345.692.178</b>	<b>100,00%</b>

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Situazione al 31/12/2013</b>	<b>Situazione al 31/12/2012</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>-2.502.594</b>	<b>-1.978.926</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-38.910	4.983
M2. Debiti di imposta	-4.577	-20.519
M3. Ratei e risconti passivi	-66.757	-94.696
M4. Cauzioni Ricevute	-397.547	-416.653
M5. Altre	-1.994.803	-1.452.041
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>-2.502.594</b>	<b>-1.978.926</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "A"</b>	<b>51.976.762</b>	<b>60.761.716</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "B"</b>	<b>282.009.476</b>	<b>282.951.536</b>
<b>Numero delle quote in circolazione quote Classe "A"</b>	<b>9.030.297,00</b>	<b>10.601.232,00</b>
<b>Numero delle quote in circolazione quote Classe "B"</b>	<b>65.705.164,00</b>	<b>63.598.231,00</b>
<b>Valore unitario delle quote Classe "A"</b>	<b>5,756</b>	<b>5,732</b>
<b>Valore unitario delle quote Classe "B" di godimento regolare</b>	<b>4,292</b>	<b>4,449</b>
<b>Rimborsi o proventi distribuiti per quota</b>	<b>0,1752</b>	<b>0,1942</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".

**SEZIONE REDDITUALE**

	Rendiconto anno 2013	Rendiconto anno 2012	Rendiconto II SEMESTRE 2013
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>			
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>			
A1. PARTECIPAZIONI			
A1.1 dividendi e altri proventi	99.669	231.567	-
A1.2 utili/perdite da realizzi			
A1.3 plus/minusvalenze			
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI			
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	1.382.500	1.664.180	754.460
A2.2 utili/perdite da realizzi			
A2.3 plus/minusvalenze	-2.608.094	-2.702.024	-1.886.197
<b>Strumenti finanziari quotati</b>			
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI			
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	215.000	130.000	95.000
A3.2 utili/perdite da realizzi			
A3.3 plus/minusvalenze	805.800	-1.383.100	79.000
<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>-105.125</b>	<b>-2.059.377</b>	<b>-957.737</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>			
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	21.920.952	23.278.115	10.633.998
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI			
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-9.391.457	-14.755.203	-2.952.837
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-3.288.879	-3.369.379	-1.865.571
B5. AMMORTAMENTI			
B6. IMPOSTA MUNICIPALE UNICA	-2.166.190	-2.055.886	-1.097.766
<b>Risultato gestione beni immobili</b>	<b>7.074.426</b>	<b>3.097.647</b>	<b>4.717.824</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	567	12.136	-
<b>E. ALTRI BENI</b>			
E1. Proventi			
E2. Utile/Perdita da realizzi			
E3. Plusvalenze/minusvalenze			
<b>Risultato gestione investimenti</b>	<b>6.969.868</b>	<b>1.050.406</b>	<b>3.760.087</b>

	Rendiconto anno 2013	Rendiconto anno 2012	Rendiconto II SEMESTRE 2013
<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			
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI			
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>	<b>6.969.868</b>	<b>1.050.406</b>	<b>3.760.087</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	-63.227	-53.574	-31.257
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>	<b>6.906.641</b>	<b>996.832</b>	<b>3.728.830</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>			
I1. Provigione di gestione SGR			
Parte relativa alle quote di Classe "A"	-851.494	-918.591	-396.248
Parte relativa alle quote di Classe "B"	-4.228.614	-4.324.606	-2.149.914
I2. Commissioni banca depositaria	-106.279	-109.838	-53.222
I3. Oneri per esperti indipendenti	-38.503	-53.350	-19.553
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-15.272	-35.571	-7.636
I5. Altri oneri di gestione	-31.831	-31.078	-16.269
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>			
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	2.377	17.164	1.502
L2. Altri ricavi	96.235	98.425	76.799
L3. Altri oneri	-317.835	-206.747	-180.173
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>	<b>1.415.425</b>	<b>- 4.567.360</b>	<b>984.116</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>1.415.425</b>	<b>- 4.567.360</b>	<b>984.116</b>
<b>Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "A"</b>	<b>230.642</b>	<b>-794.418</b>	<b>153.153</b>
<b>Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "B"</b>	<b>1.184.783</b>	<b>-3.772.942</b>	<b>830.963</b>

**MEDIOLANUM REAL ESTATE**  
**RENDICONTO ANNUALE AL 31 DICEMBRE 2013**  
**NOTA INTEGRATIVA**

**FORMA E CONTENUTO DEL RENDICONTO**

Il presente rendiconto, redatto in conformità a quanto stabilito dal Provvedimento Banca d'Italia dell' 8 maggio 2012 e successivi aggiornamenti, si compone di una situazione patrimoniale, di una sezione reddituale, della nota integrativa ed è accompagnato dalla Relazione degli Amministratori.

Si rammenta che, al fine di procedere alla distribuzione semestrale dei proventi, la Società si è avvalsa della facoltà di redazione infrannuale abbreviata al 30.06.2013.

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

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

**PARTE A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA**

Nell'esercizio in esame, a seguito delle delibere del Consiglio di Amministrazione, rispettivamente del 14 febbraio e del 24 luglio 2013, si è provveduto alla distribuzione dei proventi ai sottoscrittori delle quote di Classe "B" per euro 5.507.606,80 ed euro 5.634.803,27.

Le raccolte relative ai periodi di offerta 1° ottobre – 31 dicembre 2012 e 1° aprile - 30 giugno 2013 non hanno raggiunto l'importo minimo deliberato dal CDA, pertanto in occasione delle predette finestre non sono stati effettuati nuovi richiami né versamenti.

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

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

Le transazioni giornaliere nel corso dell'anno 2013 hanno interessato in media n. 497.965 quote di classe A e n. 1.956.702 quote di classe B, a fronte delle rispettive n. 51.976.762 e n. 282.009.476 quote in circolazione.

Le quote di classe A hanno registrato un prezzo minimo pari ad euro 3,00 ed un prezzo massimo pari ad euro 4,20; le quote di classe B hanno registrato un prezzo minimo pari ad euro 3,00 ed un prezzo massimo pari ad euro 3,70.

Il valore di Borsa al 30 dicembre 2013 (ultimo giorno di quotazione in Borsa dell'anno 2013) è pari ad euro 3,502 per le quote di classe A e ad euro 3,188 per le quote di classe B.

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

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



Descrizione	Quote Classe A			Quote Classe B		
	Valore	Numero quote	Valore unitario	Valore	Numero quote	Valore unitario
Valore di sottoscrizione	37.684.795	7.536.959	5,000	176.453.270	35.290.654	5,000
N.A.V. al 30/06/06	38.751.407	7.536.959	5,142	181.447.518	35.290.654	5,142
N.A.V. al 31/12/06	39.066.411	7.536.959	5,183	182.922.474	35.290.654	5,183
N.A.V. al 30/06/07	47.580.166	9.030.144	5,269	207.337.919	40.733.286	(1) 5,090
N.A.V. al 31/12/07	52.439.978	9.647.037	5,436	216.894.183	42.130.687	(2) 5,148
N.A.V. al 30/06/08	55.660.962	10.024.038	5,553	223.168.399	43.277.639	(3) 5,157
N.A.V. al 31/12/08	55.967.860	10.203.084	5,485	220.888.471	44.079.559	(4) 5,011
N.A.V. al 30/06/09	55.242.830	10.056.818	5,493	218.364.626	44.401.041	(5) 4,918
N.A.V. al 31/12/09	56.366.698	10.182.542	5,536	233.226.476	48.015.679	(6) 4,857
N.A.V. al 30/06/10	63.594.007	11.325.352	5,615	276.659.359	57.331.632	(7) 4,826
N.A.V. al 31/12/10	66.857.196	11.671.184	5,728	295.752.398	61.258.910	(8) 4,828
N.A.V. al 30/06/11	67.742.164	11.601.797	5,839	301.837.493	62.579.004	(9) 4,823
N.A.V. al 31/12/11	64.877.385	11.173.540	5,806	295.030.835	62.779.353	(10) 4,701
N.A.V. al 30/06/12	60.839.378	10.601.232	5,739	289.555.560	63.598.231	(11) 4,555
N.A.V. al 31/12/12	60.761.716	10.601.232	5,732	282.951.536	63.598.231	(12) 4,449
N.A.V. al 30/06/13	60.839.205	10.601.232	5,739	277.797.750	63.598.231	(13) 4,368
N.A.V. al 31/12/13	51.976.762	9.030.297	5,756	282.009.476	65.705.164	(14) 4,292

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

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

## Monitoraggio dei rischi

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

Nell'ambito delle attività di monitoraggio dei rischi a cui sono esposti i fondi immobiliari, sono in ambito di analisi i rischi finanziari 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 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 in 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.

Le rilevazioni effettuate nel 2013 non hanno evidenziato particolari criticità.

## La Distribuzione dei proventi

L'articolo 13 del Regolamento del Fondo prevede sia l'accumulazione (per le Quote di Classe "A") che la distribuzione ai partecipanti (per le Quote di Classe "B") con frequenza semestrale, dei proventi risultanti dalla gestione dei beni che compongono il patrimonio del Fondo (di seguito "Proventi"), fatta salva diversa e motivata determinazione del Consiglio di Amministrazione della S GR. I proventi realizzati, la cui distribuzione non sia stata deliberata in esercizi precedenti, al netto delle eventuali perdite, concorreranno alla formazione dei Proventi da accumulare/distribuire negli esercizi successivi. I proventi distribuibili sono costituiti dagli utili netti generati semestralmente, con esclusione delle plusvalenze/minusvalenze non realizzate nel semestre di riferimento e comprensivi delle plusvalenze non realizzate nei semestri precedenti, ma che abbiano trovato realizzazione nel semestre di riferimento, rispetto ai valori di acquisizione dei beni che compongono il patrimonio del Fondo. La distribuzione/accumulazione dei proventi non comporterà in alcun caso un rimborso/una attribuzione automatico/a di un determinato numero di Quote, ma avverrà sempre come diminuzione/aumento del valore unitario delle stesse.

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di distribuire un ammontare pro quota di euro 0,0738 per le n. 65.705.164 quote di classe "B", che avranno godimento regolare.

La distribuzione verrà effettuata con stacco cedola in data 24 febbraio 2014 e con valuta 27 febbraio 2014 tramite Monte Titoli S.p.A (record date 26 febbraio 2013).

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

Descrizione	Rendiconto al 31/12/2013
Utile del periodo	984.115,67
Plusvalenze non realizzate su beni	-269.337,20
Minusvalenze non realizzate su beni	3.222.174,68
Plusvalenze non realizzate su OICVM	-79.000,00
Minusvalenze non realizzate su OICVM	1.886.196,73
Totale proventi del Fondo nel semestre	5.744.149,88
Proventi distribuibili da esercizi precedenti	2.245,00
Totale proventi distribuibili	5.746.394,88
Totale proventi distribuiti alle quote di Classe "B"	4.849.041,10
Totale proventi distribuiti alle quote di Classe "B" pro rata temporis	
Totale proventi accumulati alle quote di Classe "A"	893.719,81
Totale proventi distribuibili negli esercizi successivi	3.633,96

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

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

### **SEZIONE I – CRITERI DI VALUTAZIONE**

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

Tali principi sono di seguito descritti:

#### **Strumenti finanziari non quotati**

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

Le partecipazioni di controllo immobiliari e non immobiliari sono iscritte:

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

#### **Strumenti finanziari quotati**

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

#### **Beni immobili e diritti reali immobiliari**

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

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

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

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

**Per gli investitori non istituzionali che detengono una quota di partecipazione al fondo non superiore al 5%**, è prevista l'applicazione del regime di tassazione ordinario di cui all'art. 7 del D.L. 351/2001, per quanto riguarda i redditi di capitale, che prevede l'applicazione di una ritenuta nella misura del 20% sui proventi di cui all'art. 44 comma 1 lett g) del TUIR, ossia sull'ammontare dei redditi di capitale riferibili a ci alcuna quota distribuiti in costanza di partecipazione al fondo immobiliare e risultanti dai prospetti periodici, nonchè sulla differenza positiva tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote e il costo di sottoscrizione o acquisto.

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

Per quanto riguarda la tassazione dei redditi diversi di natura finanziaria, ai sensi dell'art. 67 comma 1 lett. c-ter) del TUIR, se conseguiti al di fuori dell'esercizio di un'impresa commerciale, sono assoggettati ad imposta sostitutiva nella misura del 20% ai sensi delle disposizioni di cui agli art. 5,6,7 del D. lgs. 461/1997. Si sottolinea, che a seguito delle modifiche apportate all'art. 6 del D.lgs n. 461/1997 dal D.L. n. 225/2010 il regime del risparmio amministrato costituisce il regime naturale di tassazione dei redditi diversi derivanti dalla partecipazione ad OICR, compresi i fondi immobiliari.

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

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

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

Il comma 4 dell'art. 32 del D.L. 78/2010 stabilisce che ai redditi imputati per trasparenza, al fine di evitare fenomeni di doppia tassazione dei redditi, non si applica la ritenuta del 20% di cui all'art. 7 D.L. n. 351/2001.

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

Per quanto riguarda la tassazione dei redditi diversi di natura finanziaria, l'art. 32 comma 4 del D.L. 78/2010 assimila le quote detenute da un investitore non istituzionale in misura superiore al 5% in un fondo immobiliare alle quote di partecipazione in società e prevede l'applicazione delle disposizioni in materia di tassazione delle partecipazioni qualificate di cui all'art. 68 comma 3 del TUIR. Pertanto le plusvalenze o minusvalenze realizzate in sede di cessione delle quote detenute al di fuori dell'esercizio di un'impresa commerciale, nonchè le eventuali perdite realizzate attraverso il riscatto o la liquidazione delle quote, non sono soggette a imposta sostitutiva del 20%, ma concorrono alla formazione del reddito complessivo dell'investitore nei limiti del 49,72% del relativo ammontare.

### **Trasparenza degli incarichi assegnati agli esperti indipendenti**

Nell'ambito dei controlli di secondo livello, il settore Risk Control è chiamato a validare la metodologia di valorizzazione adottata dagli esperti indipendenti per gli immobili presenti nel fondo Mediolanum Real Estate.

La valutazione di un immobile passa attraverso la determinazione del suo Fair Value (ossia un valore teorico derivato da assunzioni che possano calarsi su distinte classi di assets), che richiama a sua volta l'impiego di specifici input di mercato e di modelli quantitativi condivisi tra gli operatori del settore. Il settore Risk Control riceve semestralmente (30/06 e 31/12) i documenti su cui sono riportate le valutazioni immobiliari degli esperti indipendenti, che forniscono anche indicazioni sulle ipotesi modellistiche adottate e sui fondamentali di mercato impiegati per le loro analisi.

La funzione di controllo appura quindi se la metodologia di valorizzazione adottata dai valutatori sia conforme alla best practice di mercato (che in estrema sintesi prevede la determinazione di un tasso di attualizzazione market-consistent con cui scontare i flussi di cassa attesi futuri dai singoli immobili – i canoni di locazione contrattualmente pattuiti tra le parti al netto dei costi prospettici stimati). Inoltre verifica l'attendibilità, e la reperibilità, dei dati di input di mercato utilizzati dai valutatori per la determinazione dei fattori di sconto.

Quanto osservato in riferimento al 31 dicembre 2013 porta il settore Risk Control a concludere che la metodologia adottata dagli esperti di K2Real per valutare gli immobili del fondo MRE sia in linea con la prassi di mercato. Inoltre, è stato verificato che i dati fondamentali impiegati per la determinazione dei tassi di attualizzazione dei flussi di cassa futuri siano coerenti con le quotazioni di mercato disponibili alla data di riferimento delle valorizzazioni immobiliari.

## SEZIONE II – LE ATTIVITA'

Alla data del presente rendiconto il patrimonio immobiliare del Fondo Mediolanum Real Estate è composto da ventuno asset. Come già visto nel paragrafo relativo alle politiche di investimento, l'asset allocation del Fondo si è indirizzata principalmente su immobili a destinazione direzionale (otto), tre sono gli asset a destinazione ricettiva così come tre sono i centri commerciali; sei supermercati ed un immobile a destinazione logistico-industriale completano il portafoglio.

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

Al 31 dicembre 2013 la valutazione complessiva del portafoglio immobiliare, effettuata dagli esperti indipendenti, risulta pari ad € 297.830.000.

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

### II.1 STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI

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

	Paese di residenza dell'emittente			
	Italia	Paesi dell'UE	Altri 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	23.167.885			
Totali:				
- in valore assoluto	23.167.885			
- in percentuale del totale delle attività	6,885%			

### Movimenti dell'esercizio

	Controvalore acquisti	Controvalore vendite/rimborsi
Partecipazioni di controllo		
Partecipazioni non di controllo		
Altri titoli di capitale		
Titoli di debito		
Parti di OICR		498.820
Totale		498.820

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

Alla data del presente rendiconto il Fondo detiene una sola partecipazione di controllo in una società non immobiliare non quotata: i dati relativi a tale partecipazione sono riportati nella tabella sottosposta

Denominazione della Società : Talete Srl

Sede della Società : palazzo Meucci via F. Sforza Milano 3 - 20080 Basiglio.

Data di acquisto partecipazione : 13 luglio 2009

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

#### A) TITOLI NEL PORTAFOGLIO DEL FONDO

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

#### B) DATI DI BILANCIO DELL'EMITTENTE

Dati patrimoniali	Ultimo esercizio 31/12/2012	Esercizio precedente	Secondo esercizio precedente
1) Totale attività	1.227.304	1.336.243	345.629
2) Partecipazioni	-	-	-
3) Immobili	-	-	-
4) Indebitamento a breve termine	343.792	451.124	61.796
5) Indebitamento a medio/lungo termine	333.268	181.419	71.113
6) Patrimonio netto	541.679	673.577	207.398
- capitale circolante lordo	332.706	395.481	99.989
- capitale circolante netto	433.638	392.644	169.693
- capitale fisso netto	390.027	460.001	101.062
Posizione finanziaria netta	61.856	-32.842	48.770

Dati reddituali	Ultimo esercizio 31/12/2012	Esercizio precedente	Secondo esercizio precedente
1) Fatturato	4.186.846	2.810.884	1.693.822
2) Margine operativo lordo	1.127.844	790.507	385.204
3) Risultato operativo	194.069	328.810	228.266
4) Saldo proventi/oneri finanziari	-	1.923	-
5) Saldo proventi/oneri straordinari	-22.082	8.763	2.741
6) Risultato prima delle imposte	172.599	339.496	231.007
7) Utile (perdita) netto	99.969	231.567	166.496
8) Ammortamenti dell'esercizio	69.975	70.220	25.644



### C) CRITERI E PARAMETRI UTILIZZATI PER LA VALUTAZIONE

La partecipazione è valorizzata al costo corrispondente al prezzo di acquisto maggiorata del valore relativo all'aumento di capitale avvenuto in data 26 luglio 2011.

L'acquisto è stato effettuato con mezzi propri del Fondo senza fare ricorso ad indebitamento finanziario.

### II.2 STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI

	Paese di residenza dell'emittente			
	Italia	Paesi dell'UE	Altri 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	2.529.000			
Totali: - in valore assoluto - in percentuale del totale delle attività	2.529.000 0,752%			

### Ripartizione degli strumenti finanziari quotati per mercato di quotazione

	Mercato di quotazione			
	Italia	Paesi dell'UE	Altri paesi dell'OCSE	Altri paesi
Titoli quotati	2.529.000			
Titoli in attesa di quotazione				
Totali: - in valore assoluto - in percentuale del totale delle attività	2.529.000 0,752%			

### Movimenti dell'esercizio

	Controvalore acquisti	Controvalore vendite/rimborsi
Partecipazioni di controllo		
Partecipazioni non di controllo		
Altri titoli di capitale		
Titoli di debito		
Parti di OICR		32.800
Totale		32.800

La movimentazione intervenuta nell'esercizio riguarda i rimborsi in conto capitale effettuato dal fondo Atlantic 1, gestito da First Atlantic Real Estate SGR.

## 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	329.933.074
Costi capitalizzati 2013	787.457
Svalutazione netta	-32.890.531
Valore degli immobili al 31/12/2013	297.830.000

I costi capitalizzati nel corso del 2013, sono relativi a lavori di ristrutturazione e ad interventi di miglioia dei beni immobili.

La svalutazione del portafoglio immobiliare riflette l'adeguamento iscritto sulla base della svalutazione 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	Superficie Commerciale mq	Redditività dei beni locati				Costo storico	Ipoteche	Ulteriori informazioni
					Canone Per m2/m3	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario			
1	Abruzzo Pescara Via Conte di Ruvo 74	Uffici	1960	17.987	63,72	n. 12 contratti d'affitto+ 2 indennità di occupazione	Dal 20/02/2014 al 30/06/2019	Imprese commerciali	26.075.000	-	-
2	Emilia Romagna Modena Via Allegri 179	Supermercato	1998	1.776	139,87	n. 1 contratto d'affitto	09/12/2019	Impresa commerciale	3.675.375	-	-
3	Lombardia Provincia Bergamo Nembro Via Roma 30	Supermercato	2000	1.681	89,74	n. 1 contratto d'affitto	09/12/2019	Imprese commerciali	3.614.875	-	-
4	Lombardia Provincia Como Canzo Via Brusa 20	Residenza anziani	Anteriore al 1967	3.376	178,80	n. 1 contratto d'affitto	03/06/2018	Operatore sanitario	7.960.000	-	-
5	Lombardia Provincia Milano Basiglio Piazza Marco Polo	Comm.le	1981-82	3.605	169,81	n. 14 contratti di affitto	Dal 30/09/2014 al 31/12/2019	Imprese commerciali	8.000.000	-	-
6	Lombardia Provincia Milano Cernusco Sul Naviglio "Villa Fiorita"	Uffici	1992	6.980	111,15	n. 4 contratti di affitto	Dal 30/06/2016 al 30/06/2019	Imprese commerciali	12.350.000	-	-
7	Lombardia Provincia Milano Corsico Via Caboto 1	Uffici	1980	12.892	-	sfitto	-	Imprese commerciali	23.000.000	-	-
8	Lombardia Provincia Milano Crescenzago Via Cascia 5	Uffici	Anteriore al 1967	5.097	131,07	n. 1 contratto d'affitto	31/12/2014	Imprese commerciali	9.800.000	-	-
9	Lombardia Provincia Milano Sesto San Giovanni Via Carducci 125	Uffici	1990	10.698	97,77	n. 15 contratti di affitto	Dal 19/05/2014 al 31/12/2018	Imprese commerciali	19.000.000	-	-

10	Lombardia Provincia Milano Trezzo sull'Adda Via Mazzini 42	Supermercato	1999	1.575	127,68	n. 1 contratto d'affitto	09/12/2019	Imprese commerciali	3.206.500	-	-
11	Lombardia Milano Via Darwin 17	Residenza anziani	1996	4.401	189,99	n. 1 contratto di locazione	30/06/2021	Operatore sanitario	12.250.000	-	-
12	Lombardia Milano Via Minerbi 1	Supermercato	Fine anni '70	942	163,25	n. 1 contratto d'affitto	09/12/2019	Imprese commerciali	2.178.000	-	-
13	Lombardia Milano Piazza Missori 2	Uffici	Anteriore al 1/9/1967	4.200	49,69	n. 1 contratti di affitto	31/12/2017	Imprese assicurative/ bancarie	26.650.000	-	-
14	Lombardia Milano Via Montecuccoli 20	Uffici	1983	23.470	140,77	n. 4 contratti d'affitto	Dal 31/12/2014 al 31/03/2015	Imprese Commerciali	45.500.000	-	-
15	Lombardia Milano Via Tocqueville, 13	Uffici	1968- 1972	12.369	196,43	n. 5 contratti di locazione	Dal 31/12/2014 al 31/12/2018	Imprese commerciali antenne telefonia	35.000.000	-	-
16	Lombardia Milano Via Val di Sole 12/14	Supermercato	Anni '70	678	139,58	n. 1 contratto d'affitto	09/12/2019	Imprese commerciali	1.512.500	-	-
17	Lombardia Milano Via Varesina 92	Supermercato	Anni '70	574	103,04	n. 1 contratto d'affitto	09/12/2019	Imprese commerciali	937.750	-	-
18	Piemonte Torino Via Lagrange 35	Comm.le e uffici	Anteriore al 1967	2.993	142,39	n.15contratti di affitto	Dal 31/03/2014 al 31/03/2019	Imprese commerciali	8.500.000	-	-
19	Piemonte Torino Via Doria 7	Comm.le e uffici	Anteriore al 1967	2.185	146,90	n.12 contratti di affitto	Dal 31/03/2014 al 31/03/2019	Imprese commerciali	5.200.000	-	-
20	Umbria Trevi (PG) Via Flaminia	Galleria commerciale	1995	5.693	243,02	n. 1 contratto di affitto	07/07/2017	Commerciale	17.884.496	-	-
21	Veneto Padova Via N. Tommaseo	Hotel	2006	14.250	77,19	n. 1 contratto d'affitto	22/04/2019	Operatore alberghiero	29.600.000	-	-
22	Emilia Romagna Parma Galleria Eurosia	Commerciale	2011	7.016	256,56	n. 1 contratto d'affitto	25/07/2017	Commerciale	28.038.578	-	-
<b>TOTALE</b>									<b>329.933.074</b>		

Nella tabella che precede si è deciso di sostituire la superficie lorda, indicata nelle relazioni degli anni precedenti, con la superficie commerciale, in quanto ritenuta più significativa.

La redditività del portafoglio immobiliare è dettagliata nella seguente tabella:

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore dei beni immobili	Importo dei canoni			
		Locazione non finanziaria (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo totale (c)= (a) + (b)	%
Fino a 1 anno	48.520.310,27	3.653.133,24	-	3.653.133,24	20,79
Da oltre 1 a 3 anni	52.036.478,61	3.944.677,56	-	3.944.677,56	22,45
Da oltre 3 a 5 anni	113.371.241,88	6.517.195,92	-	6.517.195,92	37,10
Da oltre 5 a 7 anni	38.208.669,23	2.617.195,92	-	2.617.195,92	14,90
Da oltre 7 a 9 anni	11.200.000,00	836.124,12	-	836.124,12	4,76
Oltre 9 anni	-	-	-	-	-
A) Totale beni immobili locati	263.336.700,00	17.568.801,84	-	17.568.801,84	100,00
B) Totale beni immobili non locati	34.493.300,00	-	-	-	-

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

## PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO

Beni immobili

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

## II.5. CREDITI

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

## II.6 DEPOSITI BANCARI

Durante l'esercizio il Fondo ha posto in essere operazioni in depositi bancari come evidenziato nelle seguenti tabelle:

Flussi registrati nell'esercizio

	Durata dei depositi				Totale
	Depositi a vista o rimborsabili con preavviso inferiore a 24 ore	Depositi rimborsabili con preavviso da 1 a 15 giorni	Depositi a termine con scadenza da 15 giorni a 6 mesi	Depositi a termine con scadenza da 6 a 12 mesi	
<b>Banca Mediolanum</b>					
- versamenti			4.500.000		4.500.000
- prelevamenti			- 4.500.000		- 4.500.000

## II.7 ALTRI BENI

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

## II.8 POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'

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

	Euro	Altre divise	Totale
F1. Liquidità disponibile	10.136.824		10.136.824
F2. Liquidità da riscuotere per operazioni da regolare			
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare			
<b>Totale posizione netta di liquidità</b>	<b>10.136.824</b>		<b>10.136.824</b>

## II.9 ALTRE ATTIVITA'

Comprendono:

	Importo
<b>Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate:</b>	-
<b>Ratei e risconti attivi:</b>	<b>103.346</b>
ratei attivi su deposito bancario	-
ratei attivi per interessi di conto corrente Euro	881
risconti attivi oneri di gestione	71.329
risconti attivi su spese ripetibili	30.277
ratei attivi spese ripetibili	662
altri ratei attivi	197
<b>Credito IVA:</b>	<b>52.297</b>
<b>Altre:</b>	<b>2.253.976</b>
crediti per canoni da incassare	2.466.373
fondo svalutazione crediti	-520.524
Note di credito da emettere	-55.823
fatture da emettere	344.783
crediti per depositi cauzionali	18.080
crediti per anticipi fornitori	1.087
<b>Totale altre attività</b>	<b>2.409.619</b>

## SEZIONE III - LE PASSIVITA'

### III.1 FINANZIAMENTI RICEVUTI

A fine esercizio non si evidenziano debiti per finanziamenti ricevuti.

### III.2 STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

Nell'esercizio 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:

	<b>Importo</b>
<b>Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati:</b>	<b>38.910</b>
commissioni di gestione	12.216
commissioni di banca depositaria	26.694
<b>Debiti di imposta:</b>	<b>4.577</b>
Iva a debito	-
Ritenuta d'Acconto	4.577
<b>Ratei e risconti passivi:</b>	<b>66.757</b>
ratei passivi diversi	20.769
risconti passivi canoni di locazione e spese condominiali	4.578
altri ratei passivi	41.410
<b>Cauzioni ricevute:</b>	<b>397.547</b>
<b>Altre:</b>	<b>1.994.803</b>
fatture da ricevere	550.657
debiti verso fornitori	1.116.697
debiti diversi	327.449
<b>Totale altre passività</b>	<b>2.502.594</b>

I debiti diversi riguardano l'importo attualizzato dell'integrazione del canone di affitto fino al 2014, da riconoscere all'acquirente a seguito della vendita dell'immobile di via Tevere 1/a Roma per euro 327.449,23.

Nell'esercizio in esame la voce si è decrementata per euro 190.058,07 ed incrementata per euro 52.961,13. Il decremento riguarda l'integrazione riconosciuta relativamente all'anno 2012, l'incremento riguarda la componente economica a carico dell'esercizio.

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



**SEZIONE IV - IL VALORE COMPLESSIVO NETTO**

Nella tabella seguente sono espone 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 (31.12.2013).

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO  
 DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' 14/02/2006 FINO AL 31/12/2013**

	Importo	In % dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x prezzo di emissione) (1)	214.138.065	43,70%
VERSAMENTI SUCCESSIVI	275.927.552	56,30%
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI (2)	490.065.617	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	513.569	0,10%
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	7.858.009	1,60%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	60.748.949	12,40%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti		
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	1.229.613	0,25%
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni		
F. Risultato complessivo della gestione cambi		
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	1.940.505	0,40%
H. Oneri finanziari complessivi	-420.145	-0,09%
I. Oneri di gestione complessivi	-37.552.223	-7,66%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	4.911.281	1,00%
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI (2)	-122.920.822	-25,08%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-72.388.115	-14,77%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	39.229.558	8,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2013	333.986.238	68,15%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE	-	-
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLE DATA DEL RENDICONTO (3)		14,29%

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

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

(3) E' calcolato in base al valore del fondo alla data del rendiconto, a quello iniziale e ai flussi (versamenti, proventi distribuiti, rimborsi) intervenuti fino alla data del rendiconto. L'importo annualizzato è pari al 1,71%.

**SEZIONE V - ALTRI DATI PATRIMONIALI**

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

Il Fondo non detiene attività e/o passi vità 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
365.000	Banca Popolare di Bergamo	31-dic-2014	Milano - Via Tocqueville 13	Sisal Spa
55.000	Banca Popolare di Bergamo	30-apr-2017	Milano - Via Tocqueville 13	Sisal Spa
4.390	Unicredit Banca	31-ott-2020	Torino - Via Lagrange 35	F.&F. Design Studio
2.670	Banco Popolare	31-mar-2016	Torino - Via Lagrange 35	Arco Film Srl
6.500	Cariparma Credit Agricole	30-giu-2018	Torino - Via Lagrange 35	Epifanio Umberto
60.000	Banca Patrimoni Sella	31-ott-2023	Torino - Via Lagrange 35	Autorità D'Ambito n. 3 "Torinese"
25.021	Intesa Sanpaolo	31-mar-2019	Torino - Via Doria	Blue Sof Consulting Srl
1.900.000	Intesa Sanpaolo	22-apr-2025	Padova - Hotel Mantegna	NH - Framon Spa
28.500	Intesa Sanpaolo	31-mar-2024	Torino - Via Doria	3BA Srl
220.000	Intesa Sanpaolo	31-ago-2023	Torino - Via Lagrange 35	Fenicia Unipersonale
22.852	Ubi - Banca Popolare Commercio e Ind.	31-mar-2019	Torino - Via Lagrange 35	Gaudi
73.750	Intesa Sanpaolo	30-giu-2022	Cernusco sul Naviglio	Agilent Technologies Italia Spa
83.560	Banca Popolare Commercio Industria	30-set-2023	Cernusco sul Naviglio	Du Pont Srl
36.500	Intesa Sanpaolo	31-dic-2016	Cernusco sul Naviglio	Agilent Technologies Italia Spa
224.125	Cariparma Credit Agricole	31-ago-2016	Milano - P.zza Missori 2	Amundi Sgr
110.000	Intesa Sanpaolo	31-dic-2023	Milano - P.zza Missori 2	9Ren Italia Srl
115.000	Bank of America Merrill Lynch	31-gen-2026	Milano - P.zza Missori 2	Facebook Italy Srl
250.000	Banca Popolare	31-dic-2025	Milano - P.zza Missori 2	Gestioni Arcotecnica Srl
60.000	Ass.Helvetia	30-set-2020	Basiglio - P.zza marco Polo	Unes Maxi Spa
11.500	Monte Paschi di Siena	31-dic-2019	Basiglio - P.zza marco Polo	Gest & C. di Brandani Sas
222.414	Banca Popolare di Milano	9-dic-2025	Modena - via Allegrì 179	Unes Maxi Spa
206.528	Banca Popolare di Milano	9-dic-2025	Milano - via Minerbi 1	Unes Maxi Spa
222.414	Banca Popolare di Milano	9-dic-2025	Nembro - via Roma 30	Unes Maxi Spa
169.459	Banca Popolare di Milano	9-dic-2025	Milano - Via Val di Sole 12/14	Unes Maxi Spa
180.050	Banca Popolare di Milano	9-dic-2025	Trezzo sull'Adda - V.Mazzini	Unes Maxi Spa
79.434	Banca Popolare di Milano	9-dic-2025	Milano, via Varesina 92	Unes Maxi Spa
471.316	Banca Popolare Emilia Romagna	31-dic-2017	Corsico - Via Caboto 1	Foster Wheeler
869.903	Intesa Sanpaolo	4-giu-2018	Canzo - Via Brusa	Croce di Malta Srl
137.500	Intesa Sanpaolo	31-mar-2021	Milano via Montecuccoli 20	BSH Elettrodomestici
420.000	Banco Desio	28-feb-2015	Milano via Montecuccoli 20	Sitel Italy Spa
1.100.000	Intesa Sanpaolo	14-mar-2021	Milano via Montecuccoli 20	Kraft foods
10.875	Banca Popolare di Sondrio	30-nov-2023	Sesto San G. - V. Carducci	Tecniplant Spa
6.800	Unipol Assicurazioni S.p.a.	31-ott-2023	Sesto San G. - V. Carducci	Cospette S. C.
418.000	The Royal Bank of Scotland	31-mar-2023	Sesto San G. - V. Carducci	Invensys Systems Italia S.p.A.
18.375	Banca di Credito Cooperativo	31-dic-2023	Sesto San G. - V. Carducci	Wittensein SPA
13.125	Banca Pop. Di Milano	31-dic-2017	Sesto San G. - V. Carducci	Jumo Italia Srl
28.160	Banca Pop. Di Milano	30-giu-2018	Sesto San G. - V. Carducci	Wittensein SPA
18.375	Banca Pop. Di Milano	31-dic-2017	Sesto San G. - V. Carducci	Wittensein SPA
11.500	Intesa Sanpaolo	30-set-2022	Sesto San G. - V. Carducci	Novachem Srl
11.475	Intesa Sanpaolo	31-dic-2024	Sesto San G. - V. Carducci	Qad Italy Srl

Al 31 dicembre 2013, vi è in essere una fidejussione di euro 193.479,12 con scadenza 28 febbraio 2014, rilasciata da Intesa Sanpaolo S.p.A. alla Beni Stabili Gestioni Sgr p.A. finalizzata a garantire l'integrazione di reddito per l'anno 2013, a seguito della vendita dell'immobile di via Tevere 1/a. La stessa fidejussione verrà rinnovata di anno in anno fino al 31 dicembre 2014. L'importo del debito complessivo attualizzato è stato iscritto tra le passività alla voce "altri debiti".

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

**PARTE C - IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO**
**SEZIONE I - RISULTATO DELLE OPERAZIONI SU PARTECIPAZIONI E ALTRI STRUMENTI FINANZIARI**

Risultato complessivo delle operazioni su:	Utile/perdita da realizzi	Di cui: per variazioni dei tassi di cambio	Plusvalenze/ minusvalenze	Di cui: per variazioni dei tassi di cambio
A. Partecipazioni in società non quotate 1. di controllo 2. non di controllo				
B. Strumenti finanziari non quotati 1. Altri titoli di capitale 2. Titoli di debito 3. Parti di O.I.C.R.			-2.608.094	
C. Strumenti finanziari quotati 1. Altri titoli di capitale 2. Titoli di debito 3. Parti di O.I.C.R.			805.800	

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

**SEZIONE II - BENI IMMOBILI**

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili					
	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. Proventi					
1.1 canoni di locazioni non finanziaria		19.955.904			
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		1.965.048			
2. Utile/Perdita da realizzi					
2.1 beni immobili					
2.2 diritti reali immobiliari					
3. Plusvalenze/Minusvalenze					
3.1 beni immobili		-9.391.457			
3.2 diritti reali immobiliari					
4. Oneri per la gestione degli immobili		-3.288.879			
5. Imposta Municipale sugli Immobili		-2.166.190			

La voce "oneri per la gestione degli immobili" comprende: spese a carico inquilini per euro 1.984.509,38, provvigioni di property management per euro 304.516,63, premi assicurativi per euro 128.652,25, spese gestione immobili per euro 328.876,48, spese registrazione contratti di affitto per euro 111.220,86, spese di manutenzione per euro 173.346,85, spese tecniche per euro 131.769,41, oneri diversi per euro 125.987,34.

**SEZIONE III - CREDITI**

La voce non presenta alcun saldo.

**SEZIONE IV - DEPOSITI BANCARI**

Importo deposito	Decorrenza	Scadenza	Giorni	Tasso creditore	Interessi	Commissioni
4.500.000,00	08/01/2013	31/01/2013	23	0,20%	567,12	-
					<b>567,12</b>	-

**SEZIONE V - ALTRI BENI**

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

**SEZIONE VI - ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE E ONERI FINANZIARI**

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

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

Non sono maturati interessi passivi su finanziamenti.

Altri oneri finanziari	Importo
Interessi passivi su depositi cauzionali	10.147
Interessi passivi su conto corrente	1
Interessi passivi di mora	117
Interessi passivi su altri finanziamenti	0
Oneri finanziari su integrazione canone	52.962
Commissione gestione amministrativa linea di credito	0
<b>Totale</b>	<b>63.227</b>

**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) Provigioni di gestione provigioni di base provigioni di incentivo	5.080 - -	1,511 - -	1,510 - -		- - -	- - -	- - -	
2) TER degli OICR in cui il Fondo Investe (**)	872	0,259			-	-	-	
3) Compenso della banca depositaria - di cui eventuale compenso per il calcolo del valore della quota	106 -	0,032 -	0,032 -		- -	- -	- -	
4) Spese di revisione del fondo	31	0,009			-	-	-	
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	39	0,011	0,011		-	-	-	
7) Oneri di gestione degli immobili	1.324	0,394	0,393		-	-	-	
8) Spese legali e giudiziarie	-	-	-		-	-	-	
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	15	0,005			-	-	-	
10) Altri oneri gravanti sul Fondo: - sopravvenienze passive - svalutazione crediti - interessi passivi su depositi cauzionali - oneri per quotazione - altri oneri finanziari - spese varie	34 201 10 73 53 10	0,010 0,059 0,003 0,022 0,016 0,003			- - - - - -	- - - - - -	- - - - - -	
<b>TOTAL EXPENSE RATIO (TER)</b> (SOMMA DA 1 A 10)	<b>7.848</b>	<b>2,334</b>			-	-	-	
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	-	-			-	-	-	
<b>TOTALE SPESE</b> (SOMMA DA 1 A 13)	<b>7.848</b>	<b>2,334</b>			-	-	-	

(\*) Calcolato come media del periodo

(\*\*) l'importo del TER in cui il fondo investe è un dato di natura extracontabile

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

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

## VII.2 - Provvigione di incentivo

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

## SEZIONE VIII - ALTRI RICAVI E ONERI

La voce L del rendiconto comprende:

	<b>Importo</b>
<b>Interessi attivi su disponibilità liquide:</b>	<b>2.377</b>
su c/c Euro	2.377
<b>Altri ricavi:</b>	<b>96.235</b>
sopravvenienze attive	19.884
interessi di mora	0
altri proventi	20
ricavi vari	76.331
<b>Altri oneri:</b>	<b>-317.835</b>
sopravvenienze passive	-34.069
oneri per quotazione	-72.910
spese varie	-10.159
svalutazione crediti	-200.697
<b>Totale altri ricavi e oneri</b>	<b>-219.223</b>

## SEZIONE IX - IMPOSTE

Nell'esercizio non sono stati registrati oneri fiscali.

## PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI

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

- 1) si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito "Risultato Complessivo del Fondo"):
  - a. dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato incrementato dell'eventuale accantonamento a fronte della commissione straordinaria finale come 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 2013 non vi è in essere alcun accantonamento riguardante la commissione straordinaria finale in quanto non maturata.

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

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

Il presente rendiconto si compone di n. 55 pagine numerate dalla numero 1 alla numero 55.

MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR p.A.  
F.to Vittorio Gaudio

### 3. RISULTANZE DELL'ANALISI

Attraverso i modelli di analisi e le technicalities di valutazione su-anzi descritti, e fatti salvi i relativi parametri di base e main assumptions come illustrati al precedente capitolo, si è giunti all'espressione di un GIV-Giudizio Integrato di Valore ("FV-Fair Value (as is)") per ciascuno degli assets detenuti dal Fondo "Mediolanum Real Estate", alla Data di Riferimento del 31/12/2013.

Rimandando agli analytical reports per il dettaglio e le considerazioni specifiche a livello di ogni singolo asset, viene nel seguito allegata la tabella di R.V.-Riepilogo Valori.

#### R.V.-Riepilogo Valori alla Data di Riferimento del 31/12/2013

Fondo "Mediolanum Real Estate" _ Data Rif: 31/12/2013 - FV-Fair Value [euro]	
Totale patrimonio immobiliare detenuto dal Fondo "Mediolanum Real Estate"	297.830.000,00 (euro duecentonovantasettemilioniottocotentrentamila,00)

.....  
*Tutto quanto sopra premesso e considerato, fatto espresso riferimento ai parametri di base Et main assumptions, così come illustrati all'omonimo paragrafo, e fatte altresì salve le condizioni al contorno e disclaimers di cui agli allegati che costituiscono parte integrante del presente documento, si ritiene ragionevole che il più probabile prezzo di trasferimento di ciascuno degli assets immobiliari di cui al patrimonio immobiliare detenuto dal Fondo "Mediolanum Real Estate" in questione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla Data di Riferimento e sulla base della documentazione fornitaci, corrisponda ai valori espressi.*

In fede.

K2REAL – Key to Real  
Real Estate Partners  
Chartered Surveyors

  
Tania Garuti – MRICS  
Managing Partner

## RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART.14 DEL D.LGS. 27.1.2010, N.39 E DELL'ART.9 DEL D.LGS. 24.2.1998, N.58

### **Ai Partecipanti al Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso MEDIOLANUM REAL ESTATE**

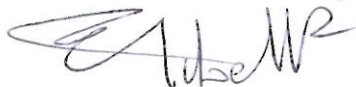
1. Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Mediolanum Real Estate (il "Fondo"), costituito dalla situazione patrimoniale, dalla sezione reddituale e dalla nota integrativa, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del rendiconto di gestione in conformità al Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012 e successive modifiche compete agli Amministratori di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul rendiconto di gestione e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e 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 di gestione 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 di gestione, 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 di gestione dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla specifica normativa, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 20 marzo 2013.

3. A nostro giudizio, il rendiconto di gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Mediolanum Real Estate per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 è conforme al Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012 e successive modifiche; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e il risultato del Fondo per l'esercizio chiuso a tale data.
4. Si richiama l'attenzione su quanto illustrato nella relazione degli Amministratori e nella nota integrativa in merito alla distribuzione di proventi, computati secondo la metodologia prevista dal regolamento del Fondo. In particolare si evidenzia che, essendo il risultato del periodo di competenza delle quote a distribuzione dei proventi (quote di classe B) inferiore all'importo del provento distribuito, quest'ultimo rappresenta un rimborso parziale del valore della quota.

5. La responsabilità della redazione della relazione degli Amministratori in conformità a quanto previsto dal Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012 e successive modifiche compete agli Amministratori di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.. È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione degli Amministratori con il rendiconto di gestione, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione degli Amministratori è coerente con il rendiconto di gestione del Fondo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Paolo Gibello Ribatto  
Socio

Milano, 21 marzo 2014