



MEDIOLANUM
Real Estate

Rendiconto semestrale al 30 giugno 2007 del
**Fondo Immobiliare
Mediolanum Real Estate**

PREFAZIONE

Il presente fascicolo riguarda il Rendiconto semestrale al 30 giugno 2007 del Fondo immobiliare Mediolanum Real Estate gestito dalla Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. ed è redatto in conformità alle istruzioni dell'Organo di Vigilanza.

INDICE

Notizie sulla Società di Gestione, sulla Banca Depositaria, sulla società di Revisione,
sulla Società di Collocamento, sugli Esperti Indipendenti,
sul Real Estate Advisor e sul Property Manager Pag. 2

Rendiconto Semestrale al 30 giugno 2007

| | |
|---|---------|
| RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI | Pag. 5 |
| SITUAZIONE PATRIMONIALE | Pag. 26 |
| SEZIONE REDDITUALE | Pag. 28 |
| RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE | Pag. 30 |

LA SOCIETÀ DI GESTIONE MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR p.A.

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

Dalle risultanze del libro soci, dalle comunicazioni ricevute e/o da altre informazioni a disposizione della Società, il capitale sociale è posseduto al 51% da Banca Mediolanum S.p.A. ed al 49% da Mediolanum S.p.A. Banca Mediolanum S.p.A. è posseduta al 100% da Mediolanum S.p.A..

La Mediolanum S.p.A., società con azioni quotate in Borsa, è controllata congiuntamente e pariteticamente, per il tramite del patto di sindacato stipulato il 14/9/2001 da Fininvest S.p.A. e dal Gruppo Doris.

Gli organi amministrativi e di controllo sono così composti:

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| Dott. Antonio Maria Penna | Presidente |
| Dott. Walter Ottolenghi | Amministratore Delegato |
| Prof. Ignazio Basile | Amministratore |
| Dott. Angelo Ferrari | Amministratore |
| Dott. Marco Giorgino | Amministratore |
| Ing. Edoardo Lombardi | Amministratore |
| Prof. Mario Masini | Amministratore |
| Dott. Antonio Zunino | Amministratore |

COLLEGIO SINDACALE

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

BANCA DEPOSITARIA

Intesa Sanpaolo S.p.A.

SOCIETÀ DI REVISIONE

Reconta Ernst & Young S.p.A.

SOCIETÀ INCARICATA DEL COLLOCAMENTO

Banca Mediolanum S.p.A.

ESPERTI INDIPENDENTI

CB Richard Ellis Professional Services S.p.A.

REAL ESTATE ADVISOR (consulente immobiliare)

Real Estate Advisory Group S.p.A.

PROPERTY MANAGER

(gestore tecnico-amministrativo del portafoglio immobiliare)

IPI Servizi S.r.l.



M E D I O L A N U M
Real Estate

RENDICONTO SEMESTRALE AL 30/06/2007

MEDIOLANUM REAL ESTATE

RENDICONTO SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2007

Il rendiconto semestrale del Fondo, viene redatto, in occasione della distribuzione semestrale del provento e in forma abbreviata, conformemente a quanto stabilito dal Provvedimento Banca d'Italia del 14 aprile 2005, si compone della Relazione degli Amministratori, di una situazione patrimoniale e di una situazione reddituale. Nei prospetti allegati, sono stati posti a confronto i dati del periodo 14 febbraio - 31 dicembre 2006, con quelli del semestre in esame, pertanto la comparazione dei dati non è significativa trattandosi di periodi non omogenei per durata.

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

Relazione degli Amministratori

Il Fondo in sintesi

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

Il patrimonio del Fondo è suddiviso in quote di Classe "A", ad accumulazione dei proventi ed in quote di Classe "B", a distribuzione dei proventi. La durata del Fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre del quindicesimo anno successivo a quello in cui è avvenuto il primo richiamo degli impegni, salvo eventuali proroghe così come previsto dal Regolamento.

Il Fondo è a distribuzione semestrale dei proventi. La Banca depositaria è Intesa-Sanpaolo S.p.A..

Il Valore Complessivo Netto del Fondo al 30 giugno 2007 è pari ad euro 254.918.085 con un incremento dall'avvio dell'operatività, al netto delle sottoscrizioni pervenute nel periodo in esame, del 5,6% (4,08% su base annua).

L'utile conseguito nel semestre ammonta ad euro 4.149.919.

L'andamento del valore della quota

Nel periodo in esame, a seguito della delibera del Consiglio di Amministrazione del 23 gennaio 2007, si è provveduto alla distribuzione dei proventi ai sottoscrittori delle quote di Classe "B" per euro 6.211.155, inoltre a seguito del richiamo degli impegni sottoscritti nel periodo di offerta 1 ottobre - 31 dicembre 2006, sono state emesse n. 1.556.754 quote di Classe "A" per un controvalore di euro 8.068.656 e n. 5.625.109 quote di Classe "B" per un controvalore di euro 28.164.921, contemporaneamente si è provveduto al rimborso anticipato di n. 63.569 quote di Classe "A" pari ad euro 329.478 e n. 182.477 quote di Classe "B" per complessive 913.662.

Dopo tali operazioni il patrimonio del Fondo ha raggiunto il valore di euro 46.805.589 di pertinenza delle quote di Classe "A" e di euro 203.962.577 di pertinenza delle quote di Classe "B".

Per chiarezza d'informazione si precisa che gli importi delle nuove emissioni sono comprensive della quota parte della sottoscrizione effettuata dalla Società di Gestione per euro 700.990.

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

| Descrizione | Quote Classe A | | | Quote Classe B | | |
|--------------------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| | Valore | Numero quote | Valore unitario | Valore | Numero quote | Valore unitario |
| Valore di sottoscrizione | 37.684.795 | 7.536.959 | 5,000 | 176.453.270 | 35.290.654 | 5,000 |
| N.A.V. al 30/06/06 | 38.751.407 | 7.536.959 | 5,142 | 181.447.518 | 35.290.654 | 5,142 |
| N.A.V. al 31/12/06 | 39.066.411 | 7.536.959 | 5,183 | 182.922.474 | 35.290.654 | 5,183 |
| N.A.V. al 30/06/07 | 47.580.166 | 9.030.144 | 5,269 | 207.337.919 | 40.733.286 (*) | 5,090 |

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

La distribuzione dei proventi

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

Viste le modalità previste dall'art. 13 del Regolamento Fondo, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di distribuire un ammontare pro quota di euro 0,100 per le quote di classe "B" (n. 40.733.286) che determina un ammontare complessivo di euro 4.073.329. La distribuzione verrà effettuata con stacco cedola in data 20 agosto 2007 e con valuta 23 agosto 2007 tramite Monte Titoli S.p.A..

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

| Descrizione | Rendiconto al 30/06/2007 |
|---|--------------------------|
| Utile del periodo | 4.149.919 |
| Plusvalenze non realizzate su beni | -1.476.996 |
| Minusvalenze non realizzate su beni | (*) 2.177.782 |
| Totale proventi del Fondo nel semestre | 4.850.705 |
| Proventi distribuibili da esercizi precedenti | 242.257 |
| Totale proventi distribuibili | 5.092.962 |
| Totale proventi distribuiti alle quote di Classe "B" | 4.073.329 |
| Totale proventi accumulati alle quote di Classe "A" | 934.753 |
| Totale proventi distribuibili negli esercizi successivi | 84.880 |

(*) di cui euro 1.413.500 dovute a imposte ipotecarie e catastali sugli acquisti nel periodo, a seguito del decreto "Bersani" del 04/07/2006 e successive modifiche.

I criteri di valutazione

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

Strumenti finanziari non quotati

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

Beni immobili e diritti reali immobiliari

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

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

Altre attività

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

Altre passività

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

Regime fiscale

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

Il mercato

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Nel corso del primo semestre 2007 il mercato immobiliare italiano ha confermato la tendenza alla stabilità già manifestata nell'arco del 2006. Nelle grandi città i prezzi medi degli immobili, di ogni tipologia, sono cresciuti, mentre aumentano i tempi di vendita e locazione.

La crescita dei prezzi è maggiore per gli immobili non residenziali (uffici e negozi), i quali nell'ultimo semestre, vedono una crescita dei prezzi ad un tasso superiore a quello dei sei mesi precedenti ed anche a quello dello stesso semestre del 2006.

Il **mercato terziario** nel corso del primo semestre 2007 ha riscontrato un calo della domanda di spazi per uffici, a fronte di un'offerta stazionaria. I tempi necessari per vendere e locare un ufficio crescono ancora in quest'ultimo semestre e si attestano sui 6 mesi circa per compravendere e 4,4 mesi per affittare. Per gli uffici la debole congiuntura non si è tuttavia riflessa sui valori di mercato che continuano a crescere: +3,5% sul semestre e +6,1% su base annua.

La crescita dei prezzi relativa al **segmento residenziale** ha fatto registrare, un incremento dei prezzi del 5,6%, in rallentamento rispetto al periodo precedente (+6,8%). Le performance fatte registrare dal comparto abitativo vanno principalmente attribuite al soddisfacente andamento del mercato immobiliare e ad un costo del denaro ancora favorevole, nonostante i progressivi incrementi dei tassi a medio e lungo termine registrati nell'ultimo anno. Da sottolineare poi le positive dinamiche che hanno riguardato i livelli produttivi della riqualificazione urbana, sostenuta da una buona vivacità degli scambi di abitazioni usate e dalle numerose iniziative, attivate nel corso del 2006, con il ricorso alle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni da parte delle famiglie, le cui richieste sono aumentate del 8,4% rispetto ai livelli del 2005.

Il **mercato commerciale**, nel semestre appena concluso, si è rivelato stazionario sia per quel che riguarda la quantità di operazioni transatte che per quel che concerne i volumi di domanda ed offerta che si affacciano sul mercato.

I prezzi medi di compravendita sono cresciuti del 3,3% nel semestre e del 6,2% nell'anno; più contenuta la dinamica di crescita dei canoni così da comportare una riduzione del rendimento medio di locazione che si attesta sul 7,6% annuo.

Il quadro che si è delineato nel corso del 2006 ed inizio 2007 per il **settore alberghiero** è di un sempre elevato interesse degli operatori immobiliari verso questo mercato considerate le ottime prospettive offerte. Dagli ultimi dati congiunturali relativi agli hotel di catena emerge che la redditività delle strutture alberghiere è salita in tutta la Penisola ed in particolare nel Centro Nord per tutte le localizzazioni che presentano un buon mix di turismo d'affari e di piacere.

Variazioni dei prezzi medi di immobili nelle 13 aree urbane, giugno 2007

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

Fonte : Nomisma.

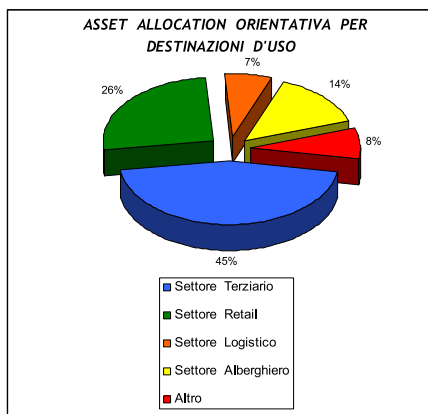
Le previsioni degli operatori, per il prossimo semestre, sono per una conferma del trend positivo del mercato immobiliare già riscontrato nel 2006 e continuato durante il primo semestre 2007, questo sia sul fronte dei prezzi che del volume compravenduto. Il tasso di crescita complessivo tuttavia si prevede più contenuto rispetto a quello dell'ultimo semestre, con una flessione degli investimenti nel comparto residenziale. In particolare gli operatori ipotizzano un rallentamento dell'edilizia abitativa di nuova costruzione dovuto a segnali di possibile contrazione dei livelli di domanda da parte del mercato, con gli investimenti che pertanto saranno rivolti principalmente al completamento degli interventi già messi in cantiere negli anni precedenti. Lo scenario che si prospetta per il 2007 pertanto, è di una crescita nei vari comparti inferiore rispetto a quella riscontrata nel corso del 2006.

Le politiche di investimento del Fondo e l'attività di gestione

LE POLITICHE DI INVESTIMENTO E LE LINEE STRATEGICHE FUTURE

La politica di investimento del Fondo, contempla un portafoglio con investimenti in immobili a destinazione d'uso direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, assistenziale e sanitario.

L'obiettivo del Fondo è finalizzato alla realizzazione nel tempo di una crescita equilibrata e graduale del capitale investito e all'ottenimento di una redditività in linea con le aspettative di distribuzione dei proventi. Il Piano di Asset Allocation annuale, approvato in data 20 marzo 2007 da parte del Consiglio di Amministrazione della Mediolanum Gestione Fondi, si configura nel grafico sottostante (valori settoriali mediani):



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

Nel settore distribuzione commerciale (Retail), si favoriranno investimenti in economie locali caratterizzate da un elevato PIL pro capite e da una spesa per consumi media superiore alla media nazionale, con l'obiettivo di investire una percentuale compresa tra il 20% e il 30%.

Per quanto riguarda il settore Logistico, saranno privilegiate le aree intorno alle province di Milano e Roma e intorno ai principali assi infrastrutturali con l'obiettivo di allocare circa il 5%-10% delle risorse

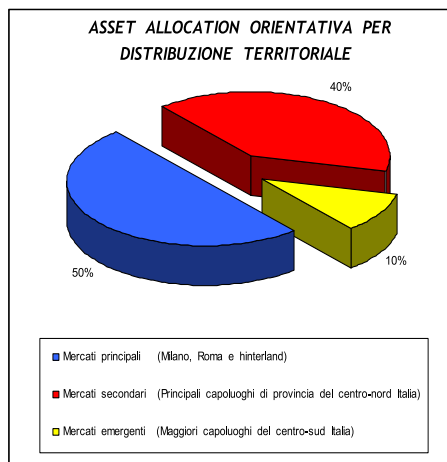
disponibili. Infine, relativamente al settore Ricettivo/Alberghiero, l'obiettivo è di investire circa il 15% delle risorse disponibili in immobili ad uso alberghiero di classe non inferiore a quattro stelle, considerando le notevoli previsioni di sviluppo del mercato, che in Italia si prospettano brillanti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

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

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

Questa segmentazione è dovuta ad una continua ricerca, su tutto il territorio nazionale, di prodotti disponibili che abbiano quelle caratteristiche di profilo rischio-rendimento idonee per il Fondo.

Il risultato è la seguente Asset Allocation orientativa per area geografica:



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

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

L'ATTIVITA' DI GESTIONE

Nel periodo in esame, sono state analizzate e valutate diverse opportunità di investimento immobiliare; le operazioni perfezionate sono di seguito evidenziate:

- Il 16 febbraio è stato stipulato il rogito relativo all'acquisizione di due immobili siti a Torino in Via Lagrange 35 e Via Doria 7, per un controvalore totale di euro 13.700.000 e per i quali era stato stipulato un contratto preliminare in data 15 dicembre 2006.
- Il 16 febbraio è stata perfezionata l'acquisizione di un immobile ad uso Residenza Sanitaria Assistenziale a Milano in via Darwin, 17, per un controvalore di euro 12.250.000 e per i quali era stato stipulato un contratto preliminare in data 29 dicembre 2006.
- Il 7 maggio è stato stipulato l'atto di rogito relativo all'acquisizione di un immobile nuovo ad uso alberghiero situato a Padova, in via Tommaseo, per un controvalore complessivo di euro 29.600.000 e per i quali era stato stipulato un contratto preliminare il 9 giugno 2006.
- Il 26 giugno è stato perfezionato l'acquisto di un portafoglio commerciale, costituito da 6 supermercati completamente locati al Gruppo Unes, e siti a Milano Via Val di Sole, 12/14, Milano Via Varesina, 92, Milano - Via Minerbi, 11, a Trezzo sull'Adda (MI) in Via Mazzini, 42, a Nembro (BG) in Via Roma, 30 ed a Modena in Via Allegri, 179 per un controvalore totale di euro 15.125.000.
- Il 27 giugno è stato stipulato un contratto preliminare per l'acquisizione di un immobile che rappresenta un intero isolato a Pescara in Via Conte di Ruvo, Via Attilio Monti, Via dei Bastioni, e Via Cincinnato, per un controvalore totale di euro 26.075.000, a fronte del quale è stata versata una caparra confirmatoria di euro 2.607.500. La parte venditrice ha rilasciato una fidejussione bancaria a garanzia dell'importo versato. Il contratto prevede un'integrazione del prezzo, qualora, nei tre anni successivi alla data di acquisizione, vengano locati gli spazi sfitti attualmente pari al 21% della superficie.

Il fondo in data 13 marzo ha ricevuto da parte dell'Amministrazione finanziaria il rimborso del credito IVA per euro 6.500.000; in data 27 aprile, si è provveduto ad inoltrare la richiesta del rimborso del credito riveniente dalla liquidazione del primo trimestre 2007.

Attualmente sono in corso di analisi alcune opportunità di investimento in linea con il piano di asset allocation che si prevede possano concludersi nel corso del secondo semestre 2007.

Al 30 giugno la valutazione del patrimonio immobiliare, effettuata dagli esperti indipendenti, è stata di euro 134.590.000 e ha generato nel periodo plusvalenze per euro 1.236.996, e minusvalenze per euro 1.315.102, che si sono determinate a seguito della capitalizzazione dell'imposta ipotecaria e catastale per euro 1.413.500, introdotta dal decreto "Bersani", che ha influenzato il valore di carico degli immobili acquistati nel semestre.

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

- Il 29 maggio sono state acquisite n. 10.000 quote del Fondo Fund Atlantic 1, istituito e gestito da First Atlantic Real Estate SGR p.A. ad un prezzo unitario di euro 518,00 per complessivi euro 5.180.000 oltre ad oneri accessori.
- Il 14 giugno sono state acquistate n. 40 quote del Fondo immobiliare Domus, istituito e gestito da Beni Stabili Gestioni SGR p.A., riservato ad investitori qualificati, per un controvalore di euro 20.200.000 oltre ad oneri accessori.

Nel primo trimestre, è stato incassato il conguaglio del prezzo, per euro 963.600 sulla cessione a Banca Mediolanum delle quote del fondo Serenissima Vitruvio avvenuta in data 20 dicembre 2006, che prevedeva un'integrazione di prezzo in conseguenza della determinazione del valore della quota di riferimento al 31 dicembre 2006; inoltre si è provveduto ad effettuare l'integrazione di prezzo per euro 200.287 a favore di BNL Fondi Immobiliari, relativa all'acquisizione di n. 132 quote del fondo FIP (Fondo Immobili Pubblici) avvenuta il 28 dicembre 2006 che prevedeva un'integrazione del prezzo determinato sulla base del valore quota di riferimento al 31 dicembre 2006.

Al fine di ottimizzare l'impiego della liquidità disponibile presente nel Fondo e non ancora investita in attività immobiliari, sono state poste in essere operazioni di trading su alcuni titoli obbligazionari e warrant non quotati, con primarie controparti non appartenenti al gruppo, aperte e chiuse nella medesima giornata, e nel rispetto dei limiti normativi vigenti.

Si tratta di operazioni che non hanno implicato né rischio di mercato né rischio controparte.

Inoltre, sono state poste in essere operazioni in pronti contro termine con controparti terze e con Banca Mediolanum SpA.

Nel corso del primo semestre 2007 sono inoltre iniziati gli interventi di manutenzione straordinaria, per l'adeguamento funzionale e normativo, degli immobili di Milano, Via Tocqueville, 13 e Basiglio, Piazza Marco Polo. Da evidenziare è anche la rinegoziazione di tre contratti di locazione del centro commerciale di Basiglio che hanno portato ad un conseguente incremento della redditività dell'immobile.

I rapporti con società del Gruppo Mediolanum

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

- incasso conguaglio pari ad Euro 963.600 relativo alla cessione di n. 600 quote di OICR Serenissima Vitruvio come evidenziato nel paragrafo "L'ATTIVITA' DI GESTIONE";
- operazioni in pronti contro termine a condizioni di mercato.

Gli eventi successivi alla chiusura del semestre

Non si evidenziano eventi di rilievo successivi alla chiusura del periodo.

Attività di collocamento delle quote

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

In data 1 aprile e fino al 30 giugno 2007 ha avuto luogo l'offerta relativa alla terza emissione di quote in conformità a quanto previsto nel Regolamento del Fondo.

Al 30 giugno 2007 erano pervenute domande di sottoscrizione da parte della clientela pari ad euro 4.578.864 per la Classe "A" ed euro 11.095.487 per la Classe "B". Le domande di rimborso ricevute nel periodo riguardano n. 225.597 quote di Classe "A" e n. 810.708 quote di Classe "B".

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 rendiconto.

| N. | Descrizione e ubicazione | Destinazione d'uso prevalente | Anno di costruzione | Superficie lorda mq. (*) | Redditività dei beni locati | | | | Costo storico | Ipoteche | Ulteriori informazioni |
|---------------|---|-------------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|--|--------------------|----------|------------------------|
| | | | | | Canone per m2/m3 | Tipo contratto | Scadenza contratto | Locatario | | | |
| 1 | Milano – Via Tocqueville 13 | Uffici | 1968-1972 | 13.929 | 154,46 | n. 6 contratti d'affitto | Dal 31/12/2008 Al 30/06/2012 | Imprese commerciali; antenne telefonia | 35.000.000 | - | - |
| 2 | Roma – Via Tevere 1/A | Uffici | Anteriore al 1967 | 1.800 | 470,32 | n. 1 contratto d'affitto | 31/12/2008 | Impresa industriale | 17.500.000 | - | - |
| 3 | Basiglio (MI) – Piazza Marco Polo | Commerciale | 1981-82 | 3.912 | 118,35 | n. 14 contratti d'affitto | Dal 30/09/2008 Al 29/02/2016 | Imprese commerciali | 8.000.000 | - | - |
| 4 | Milano – Via Darwin 17 | Residenza anziani | 1996 | 4.465 | 170,11 | n. 1 contratto d'affitto | 30/06/2021 | Operatore sanitario | 12.250.000 | - | - |
| 5 | Torino – Via Lagrange 35 | Commerciale Uffici | Anteriore al 1967 | 2.933 | 177,08 | n. 20 contratti d'affitto | Dal 31/12/2006 Al 30/06/2013 | Imprese commerciali | 8.500.000 | - | - |
| 6 | Torino – Via Doria 7 | Commerciale Uffici | Anteriore al 1967 | 2.066 | 154,88 | n. 13 contratti d'affitto | Dal 31/12/2007 Al 31/03/2013 | Imprese commerciali | 5.200.000 | - | - |
| 7 | Padova – Via N. Tommaseo | Hotel | 2006 | 13.153 | 131,14 | n. 1 contratto d'affitto | 22/04/2019 | Operatore alberghiero | 29.600.000 | - | - |
| 8 | Milano – Via Arrigo Minerbi 1 | Supermercato | fine anni '70 | 958 | 140,49 | n. 1 contratto d'affitto | 09/12/2019 | Commerciale | 2.178.000 | - | - |
| 9 | Milano – Via Varesina 92 | Supermercato | anni '70 | 574 | 90,18 | n. 1 contratto d'affitto | 09/12/2019 | Commerciale | 937.750 | - | - |
| 10 | Milano – Via Val di Sole 12/14 | Supermercato | anni '70 | 698 | 118,66 | n. 1 contratto d'affitto | 09/12/2019 | Commerciale | 1.512.500 | - | - |
| 11 | Trezzo sull'Adda (MI) – Via Giuseppe Mazzini 42 | Supermercato | 1999 | 1.450 | 121,38 | n. 1 contratto d'affitto | 09/12/2019 | Commerciale | 3.206.500 | - | - |
| 12 | Nembro (BG) – Via Roma 30 | Supermercato | 2000 | 1.923 | 113,06 | n. 1 contratto d'affitto | 09/12/2019 | Commerciale | 3.614.875 | - | - |
| 13 | Modena Via Antonio Allegri 179 | Supermercato | 1998 | 1.942 | 111,95 | n. 1 contratto d'affitto | 09/12/2019 | Commerciale | 3.675.375 | - | - |
| Totale | | | | | | | | | 131.175.000 | | |

(*) Dati esposti al netto delle superfici scoperte (terrazzi, balconi, ecc.) e di eventuali posti auto.

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 | 1.486.000 | 85.672 | | 85.672 | 1,12% |
| Da oltre 1 a 3 anni | 54.407.000 | 3.003.882 | | 3.003.882 | 39,19% |
| Da oltre 3 a 5 anni | 11.205.000 | 634.316 | | 634.316 | 8,27% |
| Da oltre 5 a 7 anni | 9.522.000 | 547.216 | | 547.216 | 7,14% |
| Da oltre 7 a 9 anni | 480.000 | 29.256 | | 29.256 | 0,38% |
| Oltre 9 anni | 57.490.000 | 3.364.563 | | 3.364.563 | 43,90% |
| A) Totale beni immobili locati | 134.590.000 | 7.664.905 | | 7.664.905 | 100,00% |
| B) Totale beni immobili non locati | | - | | - | - |

Gli immobili

IMMOBILE IN MILANO - VIA TOCQUEVILLE, 13

Localizzazione

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

Descrizione

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

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

Tipologia

Direzionale, Commerciale

Consistenza

Superficie Lorda: 15.661 mq.

Superficie Commerciale: 10.660 mq.

Data di acquisto

20 febbraio 2006

Venditore

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

Prezzo di acquisto

euro 35.000.000 oltre ad IVA ed oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2007

Euro 38.200.000

Decorrenza contratti di locazione

Diverse date di decorrenza

Scadenza contratti di locazione

Diverse date di scadenza

Conduttori

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

Canone complessivo

Euro 2.151.409 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 6,15% rispetto al prezzo di acquisto.



IMMOBILE IN ROMA – VIA TEVERE, 1/A

Localizzazione

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

Descrizione

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

Tipologia

Direzionale, Uffici

Consistenza

Superficie Lorda: 2.250 mq

Superficie Commerciale: 2.015 mq

Data di acquisto

29 dicembre 2006

Venditore

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

Prezzo di acquisto

Euro 17.500.000 oltre ad IVA ed oneri connessi all'acquisizione

Valutazione degli esperti indipendenti al 30 giugno 2007

Euro 16.500.000

Decorrenza contratti di locazione

1 gennaio 2003

Scadenza contratti di locazione

31 dicembre 2014

Conduttore

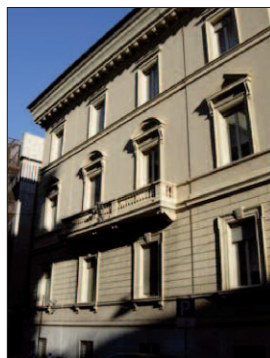
Fincantieri Cantieri navali Italiani S.p.A.

Canone complessivo

Euro 846.575 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%).

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 4,84% 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.

Tipologia

Centro Commerciale di vicinato

Consistenza

Superficie Lorda: 4.260 mq

Superficie Commerciale: 3.316 mq

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 IVA ed oneri connessi all'acquisizione

Valutazione degli esperti indipendenti al 30 giugno 2007

Euro 7.600.000

Decorrenza contratti di locazione

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

Scadenza contratti di locazione

Diverse date di scadenza a seconda dei contratti in essere

Conduttori

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

Canone complessivo

Euro 462.997 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%).

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 5,79% rispetto al prezzo di acquisto.



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

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

Descrizione

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

Tipologia

Residenza per anziani (RSA)

Consistenza

Superficie Lorda: 4.636 mq

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 IVA ed oneri connessi all'acquisizione

Valutazione degli esperti indipendenti al 30 giugno 2007

Euro 12.300.000

Decorrenza contratti di locazione

1 luglio 2001

Scadenza contratti di locazione

30 giugno 2021

Conduttore

RSA Anni Azzurri

Canone complessivo

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

Rendimento lordo

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



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

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

Descrizione

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

Tipologia

Direzionale, Commerciale

Consistenza

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

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

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 IVA ed oneri connessi all'acquisizione così suddivisi:

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

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

Valutazione degli esperti indipendenti al 30 giugno 2007

Euro 14.800.000 totali

- Euro 9.200.000 per l'immobile di via Lagrange

- Euro 5.600.000 per l'immobile di via Doria

Decorrenza contratti di locazione

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

Scadenza contratti di locazione

Diverse date di scadenza a seconda dei contratti in essere

Conduttori

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

Canone complessivo

Euro 839.362 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%).

- Euro 519.372 annuo per l'immobile di via Lagrange

- Euro 319.990 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 - HOTEL MANTEGNA

Localizzazione

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

Descrizione

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

Tipologia

Alberghiera

Consistenza

Superficie Lorda: 15.228 mq

Data di acquisto

7 maggio 2007

Venditore

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

Prezzo di acquisto

Euro 29.600.000 oltre ad IVA ed oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione degli esperti indipendenti al 30 giugno 2007

Euro 30.000.000

Decorrenza contratti di locazione

23 aprile 2007

Scadenza contratti di locazione

22 aprile 2019

Conduttore

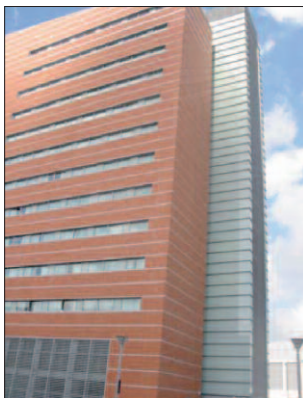
NH – Framon Italy Hotels Management Srl

Canone complessivo

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

Rendimento lordo

Il rendimento lordo a regime dell'investimento è pari al 6,68% rispetto al prezzo di acquisto.



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

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

Descrizione

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

Tipologia

Supermercato

Consistenza

Superficie Lorda: 949 mq

Superficie Commerciale: 835 mq

Data di acquisto

26 giugno 2007

Venditore

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

Prezzo di acquisto

Euro 2.178.000 oltre ad IVA ed oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione degli esperti indipendenti al 30 giugno 2007

Euro 2.190.000

Decorrenza contratti di locazione

10 dicembre 2004

Scadenza contratti di locazione

9 dicembre 2019

Conduttore

Unes Maxi Spa

Canone complessivo

Euro 134.589 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%).

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 6,18% rispetto al prezzo di acquisto.



IMMOBILE IN MILANO – VIA VARESINA, 92

Localizzazione

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

Descrizione

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

Tipologia

Supermercato

Consistenza

Superficie Lorda: 600 mq

Superficie Commerciale: 532 mq

Data di acquisto

26 giugno 2007

Venditore

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

Prezzo di acquisto

Euro 937.750 oltre ad IVA ed oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione degli esperti indipendenti al 30 giugno 2007

Euro 940.000

Decorrenza contratti di locazione

10 dicembre 2004

Scadenza contratti di locazione

9 dicembre 2019

Conduttore

Unes Maxi Spa

Canone complessivo

Euro 51.765 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%).

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 5,52% rispetto al prezzo di acquisto.



IMMOBILE IN MILANO - VIA VAL DI SOLE, 12

Localizzazione

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

Descrizione

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

Tipologia

Supermercato

Consistenza

Superficie Lorda 600 mq

Superficie Commerciale: 532 mq

Data di acquisto

26 giugno 2007

Venditore

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

Prezzo di acquisto

Euro 1.512.500 oltre ad IVA ed oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione degli esperti indipendenti al 30 giugno 2007

Euro 1.520.000

Decorrenza contratti di locazione

10 dicembre 2004

Scadenza contratti di locazione

9 dicembre 2019

Conduttore

Unes Maxi Spa

Canone complessivo

Euro 82.824 annuo (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%).

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 5,48% 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 ad autorimessa a servizio dell'intero edificio, vi sono collocati i vani tecnici. L'area esterna di completamento del compendio è attrezzata a parcheggio e destinata alla viabilità interna.

Tipologia

Supermercato

Consistenza

Superficie Lorda: 1.544 mq

Superficie Commerciale: 1.447 mq

Data di acquisto

26 giugno 2007

Venditore

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

Prezzo di acquisto

Euro 3.206.500 oltre ad IVA ed oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione degli esperti indipendenti al 30 giugno 2007

Euro 3.230.000

Decorrenza contratti di locazione

10 dicembre 2004

Scadenza contratti di locazione

9 dicembre 2019

Conduttore

Unes Maxi Spa

Canone complessivo

Euro 176.002 per l'intero anno (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%).

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 5,49% rispetto al prezzo di acquisto.



IMMOBILE IN NEMBRO (BG) - VIA ROMA, 30**Localizzazione**

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

Descrizione

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

Tipologia

Supermercato

Consistenza

Superficie Lorda: 2.421 mq

Superficie Commerciale: 2.042 mq

Data di acquisto

26 giugno 2007

Venditore

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

Prezzo di acquisto

Euro 3.614.875 oltre ad IVA ed oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2007

Euro 3.630.000

Decorrenza contratti di locazione

10 dicembre 2004

Scadenza contratti di locazione

9 dicembre 2019

Conduttore

Unes Maxi Spa

Canone complessivo

Euro 217.414 per l'intero anno (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%).

Rendimento lordo

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



IMMOBILE IN MODENA - VIA ALLEGRI, 179**Localizzazione**

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

Descrizione

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

Tipologia

Supermercato

Consistenza

Superficie Lorda: 2.056 mq

Superficie Commerciale: 1.677 mq

Data di acquisto

26 giugno 2007

Venditore

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

Prezzo di acquisto

Euro 3.675.375 oltre ad IVA ed oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione esperti indipendenti al 30 giugno 2007

Euro 3.680.000

Decorrenza contratti di locazione

10 dicembre 2004

Scadenza contratti di locazione

9 dicembre 2019

Conduttore

Unes Maxi Spa

Canone complessivo

Euro 217.414 per l'intero anno (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%).

Rendimento lordo

Il rendimento lordo attuale dell'investimento è pari al 5,92% rispetto al prezzo di acquisto.



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

Localizzazione

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

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

Descrizione

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

Tipologia

Direzionale, Commerciale

Consistenza

Superficie Lorda: 19.780 mq circa

Data preliminare di acquisto

Il preliminare di acquisto è stato stipulato in data 27 giugno 2007 con il contestuale versamento di una caparra confirmatoria di euro 2.607.500; la stipula dell'atto definitivo di compravendita è prevista entro il 30/09/07.

Venditore

Immobiliare Serena Srl

Prezzo di acquisto

Euro 26.075.000 oltre ad IVA ed oneri connessi all'acquisizione, più un eventuale integrazione di prezzo in caso di locazione degli spazi attualmente sfitti (pari al 21% della superficie) nei tre anni successivi alla data di acquisizione.



RENDICONTO SEMESTRALE DEL FONDO MEDIOLANUM REAL ESTATE AL 30 GIUGNO 2007

SITUAZIONE PATRIMONIALE

| ATTIVITA' | Situazione al 30/06/2007 | | Situazione a fine esercizio precedente | |
|---|--------------------------|----------------------------|--|----------------------------|
| | Valore complessivo | In percentuale dell'attivo | Valore complessivo | In percentuale dell'attivo |
| A. STRUMENTI FINANZIARI | | | | |
| Strumenti finanziari non quotati | 38.053.967 | 14,794% | 18.480.000 | 8,271% |
| A1. Partecipazioni di controllo | | | | |
| A2. Partecipazioni non di controllo | | | | |
| A3. Altri titoli di capitale | | | | |
| A4. Titoli di debito | | | | |
| A5. Parti di O.I.C.R. | 38.053.967 | 14,794% | 18.480.000 | 8,271% |
| Strumenti finanziari quotati | 5.420.000 | 2,107% | - | - |
| A6. Titoli di capitale | | | | |
| A7. Titoli di debito | | | | |
| A8. Parti di O.I.C.R. | 5.420.000 | 2,107% | - | - |
| Strumenti finanziari derivati | | | | |
| A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia | | | | |
| A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati | | | | |
| A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati | | | | |
| B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI | 137.292.154 | 53,375% | 84.111.356 | 37,644% |
| B1. Immobili dati in locazione | 134.590.000 | 52,324% | 61.600.000 | 27,569% |
| B2. Immobili dati in locazione finanziaria | | | | |
| B3. Altri immobili | 2.702.154 | 1,051% | 22.511.356 | 10,075% |
| B4. Diritti reali immobiliari | | | | |
| C. CREDITI | | | | |
| C1. Crediti acquistati per operaz.di cartolarizzazione | | | | |
| C2. Altri | | | | |
| D. DEPOSITI BANCARI | | | | |
| D1. A vista | | | | |
| D2. Altri | | | | |
| E. ALTRI BENI | | | | |
| F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA' | 7.662.698 | 2,979% | 19.648.919 | 8,794% |
| F1. Liquidità disponibile | 7.416.468 | 2,883% | 19.648.919 | 8,794% |
| F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare | 246.230 | 0,096% | - | - |
| F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare | | | | |
| G. ALTRE ATTIVITA' | 68.794.327 | 26,745% | 101.198.149 | 45,291% |
| G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate | 49.973.611 | 19,428% | 86.134.622 | 38,550% |
| G2. Ratei e risconti attivi | 466.241 | 0,181% | 1.110.597 | 0,498% |
| G3. Risparmio di imposta | 17.467.110 | 6,791% | 13.912.073 | 6,225% |
| G4. Altre | 887.365 | 0,345% | 40.857 | 0,018% |
| TOTALE ATTIVITA' | 257.223.146 | 100% | 223.438.424 | 100% |

| PASSIVITA' E NETTO | Situazione al 30/06/2007 | Situazione a fine esercizio precedente |
|--|---------------------------------|---|
| H. FINANZIAMENTI RICEVUTI | | |
| H1. Finanziamenti ipotecari | | |
| H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate | | |
| H3. Altri | | |
| I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI | | |
| I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati | | |
| I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati | | |
| L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI | | |
| L1. Proventi da distribuire | | |
| L2. Altri debiti verso i partecipanti | | |
| M. ALTRE PASSIVITA' | -2.305.061 | -1.449.539 |
| M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati | -535.511 | -489.091 |
| M2. Debiti di imposta | | |
| M3. Ratei e risconti passivi | -53.501 | -1.118 |
| M4. Cauzioni Ricevute | -210.691 | - |
| M5. Altre | -1.505.358 | -959.330 |
| TOTALE PASSIVITA' | -2.305.061 | -1.449.539 |
| VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "A" | 47.580.166 | 39.066.411 |
| VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "B" | 207.337.919 | 182.922.474 |
| Numero delle quote in circolazione Classe "A" | 9.030.144,00 | 7.536.959,00 |
| Numero delle quote in circolazione Classe "B" | 40.733.286,00 | 35.290.654,00 |
| Valore unitario delle quote Classe "A" | 5,269 | 5,183 |
| Valore unitario delle quote Classe "B" | 5,090 | 5,183 |
| Rimborsi o proventi distribuiti per quota Classe "B" | - | 0,176 |

RENDICONTO SEMESTRALE DEL FONDO MEDIOLANUM REAL ESTATE AL 30 GIUGNO 2007**SEZIONE REDDITUALE**

| | Rendiconto al 30/06/2007 | Rendiconto al 31/12/2006 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| A. STRUMENTI FINANZIARI | | |
| Strumenti finanziari non quotati | | |
| A1. PARTECIPAZIONI | | |
| A1.1 dividendi e altri proventi | | |
| A1.2 utili/perdite da realizzi | | |
| A1.3 plus/minusvalenze | | |
| A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI | | |
| A2.1 interessi, dividendi e altri proventi | 1.789.920 | 771.025 |
| A2.2 utili/perdite da realizzi | 184.500 | 4.806.955 |
| A2.3 plus/minusvalenze | -862.680 | - |
| Strumenti finanziari quotati | | |
| A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI | | |
| A3.1 interessi, dividendi e altri proventi | | |
| A3.2 utili/perdite da realizzi | 436.080 | - |
| A3.3 plus/minusvalenze | 240.000 | - |
| Strumenti finanziari derivati | | |
| A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI | | |
| A4.1 di copertura | | |
| A4.2 non di copertura | | |
| Risultato gestione strumenti finanziari | 1.787.820 | 5.577.980 |
| B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI | | |
| B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI | 2.759.021 | 2.074.294 |
| B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI | | |
| B3. PLUS/MINUSVALENZE | -78.106 | 70.903 |
| B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI | -257.101 | -302.904 |
| B5. AMMORTAMENTI | | |
| B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI | -106.074 | -63.642 |
| Risultato gestione beni immobili | 2.317.740 | 1.778.651 |
| C. CREDITI | | |
| C1. interessi attivi e proventi assimilati | | |
| C2. incrementi/decrementi di valore | | |
| Risultato gestione crediti | | |
| D. DEPOSITI BANCARI | | |
| D1. interessi attivi e proventi assimilati | | |
| E. ALTRI BENI | | |
| E1. Proventi | | |
| E2. Utile/Perdita da realizzi | | |
| E3. Plusvalenze/minusvalenze | | |
| Risultato gestione investimenti | 4.105.560 | 7.356.631 |

| | Rendiconto al 30/06/2007 | Rendiconto al 31/12/2006 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI | | |
| F1. OPERAZIONI DI COPERTURA | | |
| F1.1 Risultati realizzati | | |
| F1.2 Risultati non realizzati | | |
| F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA | | |
| F2.1 Risultati realizzati | | |
| F2.2 Risultati non realizzati | | |
| F3. LIQUIDITA' | | |
| F3.1 Risultati realizzati | | |
| F3.2 Risultati non realizzati | | |
| G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE | | |
| G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE | 1.376.654 | 102.787 |
| G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI | | |
| Risultato lordo della gestione caratteristica | 5.482.214 | 7.459.418 |
| H. ONERI FINANZIARI | | |
| H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI | | |
| H1.1 su finanziamenti ipotecari | | |
| H1.2 su altri finanziamenti | | |
| H2. ALTRI ONERI FINANZIARI | -507 | -2.416 |
| Risultato netto della gestione caratteristica | 5.481.707 | 7.457.002 |
| I. ONERI DI GESTIONE | | |
| I1. Provvigione di gestione SGR | | |
| Parte relativa alle quote di Classe "A" | -352.359 | -507.344 |
| Parte relativa alle quote di Classe "B" | -1.535.456 | -2.375.561 |
| I2. Commissioni banca depositaria | -40.039 | -61.348 |
| I3. Oneri per esperti indipendenti | -22.250 | -15.700 |
| I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico | -9.395 | -7.890 |
| I5. Altri oneri di gestione | -9.325 | -17.639 |
| L. ALTRI RICAVI ED ONERI | | |
| L1. Interessi attivi su disponibilità liquide | 644.192 | 3.223.431 |
| L2. Altri ricavi | 17.394 | 156.910 |
| L3. Altri oneri | -24.550 | -1.041 |
| Risultato della gestione prima delle imposte | 4.149.919 | 7.850.820 |
| M. IMPOSTE | | |
| M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio | | |
| M2. Risparmio di imposta | | |
| M3. Altre imposte | | |
| Utile/Perdita dell'esercizio | 4.149.919 | 7.850.820 |
| Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "A" | 774.577 | |
| Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "B" | 3.375.342 | |

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

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

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto della gestione (situazione patrimoniale e sezione reddituale) del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Mediolanum Real Estate per il periodo semestrale chiuso al 30 giugno 2007. La responsabilità della redazione del rendiconto della gestione compete agli amministratori di Mediolanum Gestione Fondi S.G.R.p.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul rendiconto della gestione e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il rendiconto sia viziato da errori significativi e se risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel rendiconto, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

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

3. A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso Mediolanum Real Estate per il periodo semestrale chiuso al 30 giugno 2007 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione del patrimonio ed il risultato del periodo semestrale del fondo.

Milano, 2 agosto 2007

Reconta Ernst & Young S.p.A.


Natale Freddi
(Socio)



GRUPPO BANCARIO MEDIOLANUM

MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR p.A.

SOCIETÀ APPARTENENTE AL GRUPPO BANCARIO MEDIOLANUM

Sede legale e Direzione: Palazzo Meucci - Via F.Sforza

20080 Basiglio - Milano 3 (MI)

www.mediolanumgestionefondi.it

Capitale Sociale Int.Vers. euro 5.164.600

Codice Fiscale - Partita IVA - Iscr. Registro delle Imprese di Milano n. 06611990158

Iscritta di diritto al n. 14 dell'Albo delle SGR di cui all'art. 35 del D. Lgs. 58/98