



Relazione di gestione semestrale
del FIA immobiliare
Mediolanum Real Estate
al 30 giugno 2023

FIA IMMOBILIARE MEDIOLANUM REAL ESTATE RELAZIONE DI GESTIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2023

La relazione di gestione viene redatta in occasione della distribuzione semestrale del provento e in forma abbreviata, conformemente a quanto stabilito dal Provvedimento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successivi aggiornamenti. Si compone della Relazione degli Amministratori, della situazione patrimoniale e della situazione reddituale.

Nei prospetti allegati sono stati posti a confronto i dati del periodo in esame con quelli al 31 dicembre 2022 e, per la sezione reddituale, vengono riportati i dati relativi al semestre in esame, il secondo semestre 2022 e l'anno 2022.

Si informa che l'immobile sito in Milano via Cascia,5 è stato classificato al 30 giugno 2023 nella voce B3. Altri immobili in quanto sfitto. Si sottolinea, inoltre, che l'immobile al 31 dicembre 2022 era classificato nella voce B1. Immobili dati in locazione e presentava un *fair-value* pari a euro 5.000.000.

Si precisa inoltre che, in conformità a quanto stabilito dal Provvedimento di riferimento, la relazione di gestione annuale, intesa quale documento riferito ad un periodo complessivo di dodici mesi, viene redatta con riferimento al 31 dicembre di ogni anno.

La relazione di gestione è redatta in unità di euro.

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

IL FONDO IN SINTESI

Il FIA immobiliare di tipo chiuso Mediolanum Real Estate (di seguito il "Fondo"), 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. Si ricorda che Il Consiglio di Amministrazione di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A., in data 29 settembre 2020, ha deliberato di avvalersi della facoltà prevista dall'art. 2, comma 2 del Regolamento di gestione del Fondo di prorogare la durata del Fondo di tre anni. La nuova scadenza, pertanto, è fissata al 31 dicembre 2024.

Il Fondo è a distribuzione semestrale dei proventi.

Il depositario è State Street Bank International GmbH — Succursale Italia.

Il Valore Complessivo Netto del Fondo al 30 giugno 2023 è pari ad euro 203.506.067 con un incremento dall'avvio dell'operatività del 34,71% (1,73% su base annua), ripartito nelle due classi di quote, nel dettaglio: euro 35.727.757 Classe "A", euro 167.778.310 Classe "B".

Il Fondo nel semestre ha conseguito un risultato di periodo pari ad euro 2.704.943

L'ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

Nel periodo in esame, a seguito della delibera del Consiglio di Amministrazione del 22 febbraio 2023, si è provveduto alla distribuzione dei proventi ai sottoscrittori delle quote di Classe "B" per euro 2.457.197,52.

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, Segmento Fondi Chiusi, di Borsa Italiana.

Le transazioni giornaliere nel corso del primo semestre 2023 hanno interessato in media n. 1.079 quote di Classe "A" e n. 11.031 quote di Classe "B", a fronte delle rispettive n. 7.953.632 e n. 67.251.607 quote in circolazione.

Le quote di Classe "A" hanno registrato un prezzo minimo pari ad euro 2,65 ed un prezzo massimo pari ad euro 3,155; le quote di Classe "B" hanno registrato un prezzo minimo pari ad euro 1,4528 ed un prezzo massimo pari ad euro 1,6970.

Il valore di Borsa al 30 giugno 2023 (ultimo giorno di quotazione del semestre) è pari ad euro 2,78 per le quote di Classe "A" e ad euro 1,539 per le quote di Classe "B".

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 | (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 |
| N.A.V. al 30/06/14 | 49.825.319 | 8.685.519 | 5,737 | 278.213.055 | 66.175.661 | (15) 4,204 |
| N.A.V. al 31/12/14 | 49.243.229 | 8.605.485 | 5,722 | 273.713.938 | 66.286.568 | (16) 4,129 |
| N.A.V. al 30/06/15 | 48.305.817 | 8.482.017 | 5,695 | 269.077.353 | 66.460.237 | (17) 4,049 |
| N.A.V. al 31/12/15 | 48.131.859 | 8.394.095 | 5,734 | 266.857.117 | 66.586.044 | (18) 4,008 |
| N.A.V. al 30/06/16 | 47.778.909 | 8.283.782 | 5,768 | 264.536.412 | 66.746.587 | (19) 3,963 |
| N.A.V. al 31/12/16 | 47.966.234 | 8.200.226 | 5,849 | 263.921.817 | 66.870.417 | (20) 3,947 |
| N.A.V. al 30/06/17 | 47.781.424 | 8.119.473 | 5,885 | 261.958.197 | 66.991.932 | (21) 3,910 |
| N.A.V. al 31/12/17 | 49.364.475 | 8.074.854 | 6,113 | 267.332.052 | 67.060.367 | (22) 3,986 |
| N.A.V. al 30/06/18 | 51.863.531 | 8.021.272 | 6,466 | 279.137.554 | 67.143.692 | (23) 4,157 |
| N.A.V. al 31/12/18 | 46.101.414 | 8.008.014 | (1) 5,757 | 244.128.847 | 67.164.694 | (24)(25) 3,635 |
| N.A.V. al 30/06/19 | 46.823.158 | 8.007.015 | 5,848 | 244.303.469 | 67.166.300 | (26) 3,637 |

| | | | | | | |
|--------------------|------------|-----------|--------------|-------------|------------|----------------|
| N.A.V. al 31/12/19 | 47.428.447 | 8.007.015 | 5,923 | 243.189.043 | 67.166.300 | (27) 3,621 |
| N.A.V. al 30/06/20 | 46.115.756 | 7.965.445 | 5,789 | 234.551.950 | 67.235.288 | (28) 3,489 |
| N.A.V. al 31/12/20 | 45.663.075 | 7.951.445 | 5,743 | 229.397.531 | 67.258.862 | (29) 3,411 |
| N.A.V. al 30/06/21 | 43.977.049 | 7.950.335 | (2) 5,531 | 218.151.485 | 67.260.755 | (30) 3,243 |
| N.A.V. al 31/12/21 | 40.777.315 | 7.905.335 | (3) 5,158 | 201.361.378 | 67.338.389 | (31)(32) 2,990 |
| N.A.V. al 30/06/22 | 41.031.358 | 7.902.475 | 5,192 | 200.042.649 | 67.343.388 | (33) 2,970 |
| N.A.V. al 31/12/22 | 35.090.326 | 7.915.381 | (4)(5) 4,433 | 168.167.994 | 67.320.480 | (34)(35) 2,498 |
| N.A.V. al 30/06/23 | 35.727.757 | 7.953.632 | 4,492 | 167.778.310 | 67.251.607 | (36) 2,495 |

Classe A

- (1) al netto del rimborso parziale pro-quota di euro 0,71415 del 10/10/18
(2) al netto del rimborso parziale pro-quota di euro 0,26723 del 03/03/21
(3) al netto del rimborso parziale pro-quota di euro 0,45236 del 15/12/21
(4) al netto del rimborso parziale pro-quota di euro 0,16687 del 03/08/22
(5) al netto del rimborso parziale pro-quota di euro 0,60968 del 05/10/22

Classe B

- (1) al netto della distribuzione di euro 0,176 del 15/02/07
(2) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 23/08/07
(3) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 14/02/08
(4) al netto della distribuzione di euro 0,084 del 21/08/08
(5) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 19/02/09
(6) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 20/08/09
(7) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 18/02/10
(8) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 19/08/10
(9) al netto della distribuzione di euro 0,0986 del 24/02/11
(10) al netto della distribuzione di euro 0,0991 del 11/08/11
(11) al netto della distribuzione di euro 0,0942 del 23/02/12
(12) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 09/08/12
(13) al netto della distribuzione di euro 0,0866 del 28/02/13
(14) al netto della distribuzione di euro 0,0886 del 01/08/13
(15) al netto della distribuzione di euro 0,0738 del 27/02/14
(16) al netto della distribuzione di euro 0,0646 del 07/08/14
(17) al netto della distribuzione di euro 0,0612 del 17/02/15
(18) al netto della distribuzione di euro 0,0682 del 05/08/15

- (19) al netto della distribuzione di euro 0,0676 del 24/02/16
(20) al netto della distribuzione di euro 0,0716 del 03/08/16
(21) al netto della distribuzione di euro 0,0600 del 22/02/17
(22) al netto della distribuzione di euro 0,0729 del 02/08/17
(23) al netto della distribuzione di euro 0,0557 del 07/03/18
(24) al netto della distribuzione di euro 0,0750 del 01/08/18
(25) al netto del rimborso parziale pro-quota di euro 0,45089 del 10/10/18
(26) al netto della distribuzione di euro 0,054 del 06/03/19
(27) al netto della distribuzione di euro 0,0628 del 31/07/2019
(28) al netto della distribuzione di euro 0,0515 del 04/03/2019
(29) al netto della distribuzione di euro 0,0501 del 05/08/2020
(30) al netto della distribuzione di euro 0,0414 e del rimborso parziale pro-quota di euro 0,15871 del 05/03/121
(31) al netto della distribuzione di euro 0,0369 del 04/08/2021
(32) al netto del rimborso parziale pro-quota di euro 0,26222 del 15/12/21
(33) al netto della distribuzione di euro 0,0397 del 02/03/2022
(34) al netto della distribuzione di euro 0,0452 e del rimborso parziale pro-quota di euro 0,09401 del 03/08/22
(35) al netto del rimborso parziale pro-quota di euro 0,34349 del 05/10/22
(36) al netto della distribuzione di euro 0,0397 del 08/03/2023

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 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.

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di distribuire un ammontare pro quota di euro 0,0343 per n. 67.251.607 quote di Classe "B". La distribuzione verrà effettuata con stacco cedola in data 7 agosto 2023 e con valuta 9 agosto 2023 tramite Monte Titoli S.p.A (record date 8 agosto 2023).

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

| Descrizione | Relazione I semestre 2023 |
|--|---------------------------|
| Risultato del periodo | 2.704.943,10 |
| Plusvalenze non realizzate nel semestre precedente, che hanno trovato realizzazione nel semestre di riferimento su beni, rispetto al valore di acquisizione dei beni | |
| Plusvalenze non realizzate su beni | -856.140,00 |
| Minusvalenze non realizzate su beni | 683.941,60 |
| Plusvalenze non realizzate su OICVM | -61.677,42 |
| Minusvalenze non realizzate su OICVM | 334.000,00 |
| Totale proventi del Fondo nel semestre | 2.805.067,28 |
| Proventi distribuibili da esercizi precedenti al netto delle perdite | |
| Totale proventi distribuibili per le classi | 2.805.067,28 |
| Totale proventi accumulati alle quote di Classe "A" | 491.209,46 |
| Totale proventi distribuiti alle quote di Classe "B" | 2.306.730,12 |
| Totale proventi distribuibili negli esercizi successivi per entrambe le classi | 7.127,70 |

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.

SEZIONE I – CRITERI DI VALUTAZIONE

I principi contabili utilizzati dalla Società di Gestione nella predisposizione della Relazione di Gestione 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'ultima Relazione approvata e disponibile, eventualmente rettificato o rivalutato per tenere conto:

- dei prezzi di mercato, nel caso in cui le parti in questione siano ammesse alla negoziazione su un mercato regolamentato;
- nel caso di OICR di tipo chiuso, di eventuali elementi oggettivi di valutazione relativi a fatti verificatisi dopo la determinazione dell'ultimo valore reso noto al pubblico.

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 valore indicato dalla Relazione di stima redatta dall'esperto indipendente. Tali stime vengono aggiornate semestralmente sulla base dei criteri valutativi, generalmente accettati 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 e altri fattori specialistici utilizzati nel settore.

Le eventuali plusvalenze/minusvalenze derivanti da tale valutazione sono iscritte nella Sezione reddituale per competenza.

Altre attività

I ratei e i risconti sono contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.

Le altre attività e i crediti sono valutati in base al presumibile valore di realizzo.

Altre passività

I ratei e i risconti passivi sono contabilizzati in base al criterio della competenza temporale.

Le altre passività sono iscritte al loro valore nominale, rappresentativo del valore di presumibile estinzione.

Costi e Ricavi

I costi e i ricavi sono contabilizzati secondo il principio della competenza economica e dell'inerenza all'attività del Fondo, coerentemente con quanto disciplinato dal Regolamento 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.

È 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 26% sui proventi realizzati a decorrere dal 1° luglio 2014, di cui all'art. 44 comma 1 lett g) del TUIR, ossia sull'ammontare dei redditi di capitale riferibili a ciascuna quota distribuiti in costanza di partecipazione al Fondo immobiliare e risultanti dai prospetti periodici, nonché 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 realizzati a decorrere dal 1° luglio 2014, 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 26% 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 dal Fondo, imputata in proporzione alla quota di partecipazione detenuta e indipendentemente dalla percezione del provento. 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 di cui all'art. 7 D.L. n. 351/2001.

Tale regime di tassazione per trasparenza si applica ai proventi rilevati dai 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. Pertanto, le plusvalenze o minusvalenze realizzate in sede di cessione delle quote detenute al di fuori dell'esercizio di un'impresa commerciale, nonché le eventuali perdite realizzate attraverso il riscatto o la liquidazione delle quote, sono soggette a imposta sostitutiva del 26%.

IL MERCATO

LO SCENARIO MACROECONOMICO

Nel secondo trimestre del 2023 i mercati finanziari, nonostante i ripetuti tentativi delle Banche Centrali di smentire tali aspettative, hanno iniziato a prezzare la possibilità di un imminente cambio di rotta nelle politiche monetarie, ipotizzando un'inversione di rotta nel percorso di rialzo dei tassi intrapreso per fronteggiare l'aumento delle pressioni inflazionistiche. A sostenere tali aspettative hanno contribuito i primi segnali positivi registrati nella dinamica dei prezzi: dopo i livelli raggiunti nel 2022, difatti, le prime flessioni rilevate dai dati lasciano ipotizzare un graduale rientro dell'inflazione a livello mondiale, sebbene i valori rimangano però ancora lontani dai valori obiettivo stabiliti dalle Banche Centrali (nell'intorno del 2% annuo). L'andamento dei tassi di inflazione a livello globale continua ad essere legato a diversi fattori, quali il prezzo dell'energia e dei beni alimentari, lo stato delle catene di fornitura e, non ultime, le scelte di politica monetaria delle principali Banche Centrali mondiali.

Nelle ultime riunioni i banchieri centrali hanno ribadito fermamente l'intenzione di mantenere una politica monetaria restrittiva, anche se rallentando (o fermando) l'innalzamento dei tassi di riferimento, confermando la dicotomia tra gli effettivi interventi di politica monetaria e le aspettative dei mercati. La Federal Reserve (Fed) nel *meeting* del 14 giugno ha deciso infatti di mantenere stabili i tassi di interesse per la prima volta dall'inizio del ciclo di stretta monetaria successivo alla pandemia, confermando così tassi ricompresi tra il 5 e 5,25%. Successivamente, il 15 giugno la Banca Centrale Europea (BCE) come da attese, ha optato per un rialzo di 25 punti base dei tassi d'interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale e sui depositi presso la banca centrale, rispettivamente al 4%, al 4,25% e al 3,5%, considerata la presenza ancora significativa di elementi di fondo che mantengono il tasso di inflazione su livelli troppo elevati rispetto all'obiettivo del 2%.

Più decisa l'azione messa in atto dalla Bank of England (BoE), che il 22 giugno ha deciso di aumentare il tasso di riferimento della politica monetaria di 50 punti base portandolo così al 5,0%, in risposta ad un'inflazione complessiva che mostra un'alta persistenza ed un'inflazione di fondo in aumento.

Relativamente allo stato dell'economia americana, gli Stati Uniti hanno registrato una crescita del 0,5% nel primo trimestre del 2023 rispetto al trimestre precedente, dopo una crescita nell'ultimo trimestre del 2022 dello 0,6%. Nello specifico, il primo trimestre 2023 è stato caratterizzato da una crescita della spesa dei consumatori sia per i beni sia per i servizi e da una flessione degli investimenti privati.

In riferimento alle altre principali economie globali, si registra una crescita non particolarmente significativa per il Regno Unito, dove la stima trimestrale del PIL mostra una crescita dello 0,1% nel primo trimestre 2023. Con il ritorno alla normalità delle attività economiche e sociali in Cina, la crescita annuale per la maggior parte degli indicatori di produzione e di domanda è migliorata, anche se in leggero rallentamento. L'andamento dei servizi e il consumo di beni hanno registrato una rapida ripresa, mentre l'occupazione e i prezzi sono rimasti generalmente stabili (0,2% a maggio 2023, dopo lo 0,1% registrato ad aprile). A maggio, per esempio, l'indice di produzione dei servizi è aumentato dell'11,7% rispetto all'anno precedente, con una riduzione di 1,8 punti percentuali rispetto alla crescita registrata nel mese precedente. Dall'altro lato, il PMI manifatturiero rimane sotto il livello di espansione (50), attestandosi a 48,8, segnalando quindi una certa debolezza nel settore, con possibili ripercussioni globali. Lo scenario complessivo per l'economia cinese sembra robusto ma presenta comunque un accenno di debolezza, nonostante la costante ripresa dopo la crisi pandemica. Considerato il peso di questa economia e la sua strategicità a livello globale, una ripresa lenta dell'attività economica si traduce in una ripresa a ritmi più lenti dell'economia globale nel suo complesso.

In Europa l'aumento dei tassi di interesse nell'Eurozona continua, ma ad un ritmo più lento. La portata dell'ultimo aumento dei tassi è in linea con quello sperimentato nell'ultima riunione di maggio 2023, ma minore di quello del *meeting* di marzo. Nonostante il momentaneo arresto dell'innalzamento dei tassi da parte della Federal Reserve, per l'Eurozona non si escludono incrementi futuri.

Se da un lato l'aumento dei tassi di interesse riduce l'attività economica, dall'altro la politica monetaria restrittiva sta effettivamente contribuendo a ridurre l'aumento del livello dei prezzi: è stato, infatti, stimato che nel 2022 la maggiore stretta dei tassi da parte della BCE ha comportato una riduzione del tasso di inflazione nell'Eurozona di circa 50 punti base. L'effetto massimo è atteso registrarsi nel 2024, e complessivamente nei tre anni compresi tra il 2023 e 2025 ci si attende una riduzione di circa 2 punti percentuali di inflazione. In riferimento all'andamento del tasso di inflazione nell'Eurozona, è interessante notare come l'inflazione *core* (ovvero la componente di fondo) abbia registrato negli ultimi mesi dei valori maggiori rispetto all'inflazione *headline* (inflazione che considera tutti i beni del paniere

utilizzato per monitorare l'andamento dei prezzi). Un fenomeno simile si è avuto durante la crisi pandemica, quando il prezzo dell'energia si è ridotto significativamente a causa del rallentamento dell'attività economica mondiale: un tasso di inflazione *core* maggiore del tasso di inflazione *headline* sta ad indicare, infatti, un tasso di variazione della componente di fondo superiore a quella dell'energia e/o dei beni alimentari freschi.

In Italia, il mese di giugno 2023 è stato caratterizzato da una riduzione dell'inflazione *headline*, che passa dal 7,6% registrato a maggio (variazione rispetto allo stesso mese dell'anno precedente) al 6,4% (variazione annuale). Il calo registrato riposiziona l'inflazione lungo una direzione discendente, grazie ad un forte calo del costo dell'energia e dei beni in generale. Ad un'inflazione complessivamente in calo nel mese di giugno si affianca anche una riduzione della variazione dell'indice dei prezzi di fondo (inflazione *core*), che passa dal 6,0% a maggio, al 5,6% a giugno. Nel primo trimestre del 2023 il PIL ha registrato una crescita dello 0,6% rispetto al trimestre precedente e dell'1,9% rispetto al primo trimestre del 2022, riprende quindi la crescita, interrotta dal dato negativo dell'ultimo trimestre del 2022. Il dato del primo trimestre è stato molto più alto di quanto precedentemente atteso (il consenso degli operatori economici era di +0,2%, in termini annualizzati quasi un punto di PIL in meno del dato realizzato) e significativamente più alto di quanto registrato nel trimestre precedente (-0,1% congiunturale nel quarto trimestre del 2022). La crescita è stata principalmente trainata da una forte ripresa dei consumi delle famiglie. A questo si lega una crescita congiunturale degli investimenti fissi, ed una riduzione delle esportazioni e delle importazioni, a rappresentazione di un commercio mondiale in forte rallentamento. Nonostante l'ultima accelerazione, i consumi delle famiglie rimangono ancora sotto i livelli registrati precedentemente alla crisi pandemica.

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Il mercato immobiliare italiano dopo l'impulso rialzista post pandemico si trova, ora, a fare i conti con uno scenario nuovamente avverso. Il protrarsi degli eventi bellici e la rigida politica monetaria adottata dalla BCE delineano un quadro tutt'altro che favorevole. Anche se, ormai, la guerra rappresenta un elemento tristemente metabolizzato nella sua dimensione di catastrofe umanitaria, le conseguenze che da essa scaturiscono continuano a produrre rilevanti contraccolpi sulle grandezze economiche dei Paesi avanzati e, nonostante i continui rialzi dei tassi di interesse, la fiammata inflattiva, scaturita dal contingentamento delle materie prime di provenienza russa, fa fatica ad affievolirsi.

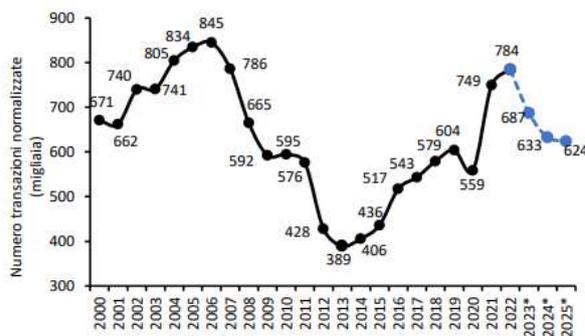
La perdita di potere di acquisto, l'erosione della capacità di risparmio e gli effetti della stretta monetaria su possibilità e condizioni di indebitamento hanno inciso fortemente sul settore in termini numero di compravendite.

Il ricorso al credito diventa sempre più spesso un fattore imprescindibile per mantenere inalterati gli stili di vita e non sacrificare le ambizioni di investimento, questo *trend* si scontra, tuttavia, con un orientamento bancario che progressivamente diventa sempre più prudente e selettivo. A rendere più impervio l'accesso al credito non è tanto l'accresciuta onerosità del finanziamento (con tassi passati in media dall'1,93% di maggio 2022 al 3,79% di febbraio 2023), ma la mutata percezione sulla solvibilità futura di molti dei potenziali mutuatari. Tale circostanza ha pesanti ripercussioni sulla domanda abitativa, la cui dipendenza da mutuo rappresenta un fattore ormai costante. Pertanto, non deve stupire il sensibile calo delle intenzioni di acquisto immobiliari e delle richieste di finanziamento dopo il *boom* del biennio 2021-22. Ad essersi arrestata non è tanto la ricerca di miglioramento della condizione abitativa, anche alla luce di una crescente attenzione alle prestazioni degli edifici in termini di efficienza energetica, o di emancipazione dal nucleo familiare di origine, quanto piuttosto la solidità economica prospettica della domanda potenziale. Su questo versante, il cambiamento più significativo si rileva in corrispondenza della propensione all'erogazione da parte degli istituti di credito. Se gli indicatori di fiducia delle famiglie, seppure in calo rispetto ai massimi toccati a settembre del 2021, si mantengono su valori decisamente elevati, diversa appare la situazione sul fronte bancario, dove si è registrato un repentino irrigidimento dei criteri di selezione della clientela. La strozzatura del canale creditizio riduce inevitabilmente l'afflusso di domanda al mercato, determinando una flessione dell'attività transattiva stimabile nell'ordine del 14,6% su base annua.

Le famiglie si trovano ad essere improvvisamente più fragili ma poco propense a sacrificare stili di vita e di consumo finalmente riconquistati dopo le limitazioni imposte della pandemia. A farne le spese è la propensione al risparmio attuale notevolmente diminuita, dove anche la mancata indicizzazione dei salari impone, in molti casi, di attingere al risparmio per difendere abitudini diventate imprescindibili.

In questo scenario il mercato immobiliare italiano ha iniziato una fase di ripiegamento che, al momento, appare interlocutoria. La sostanziale invarianza di tempi medi di vendita e sconti, associata alla modesta flessione dei valori reali conferiscono all'attuale situazione i tratti tipici dell'incertezza. Il ritardo con cui i proprietari interiorizzano i cambiamenti del contesto di riferimento se, da un lato, attenua e diluisce gli impatti sul patrimonio del nuovo scenario, dall'altro, tende ad ampliare il divario tra disponibilità della domanda e aspettative dell'offerta, allungando i tempi necessari per la ripartenza. In questa fase, le difficoltà di accesso alla proprietà di una quota crescente di domanda potenziale tenderanno inevitabilmente a crescere, con conseguente ricorso tattico a soluzioni locative, in attesa che barriere all'ingresso oggi insormontabili tornino ad abbassarsi. Le tante componenti di domanda (famiglie, lavoratori, studenti, turisti) si trovano a competere per un'offerta privata divenuta troppo esigua e orientata comprensibilmente a privilegiare le soluzioni meno rischiose e più remunerative, a scapito delle frange più deboli.

Italia – Numero di compravendite residenziali (in migliaia)



13 Grandi mercati – Previsione dei prezzi a valori nominali e a valori reali, anno base 2022 (variazioni % annuali)

| | Abitazioni | | Uffici | | Negozzi | |
|------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| | Valori nominali | Valori reali | Valori nominali | Valori reali | Valori nominali | Valori reali |
| 2022 | 2,9 | -4,9 | 0,5 | -7,2 | 0,6 | -7,1 |
| 2023 | 1,6 | -4,2 | 0,6 | -5,1 | 1,5 | -4,3 |
| 2024 | 1,1 | -1,3 | 0,7 | -1,7 | 1,3 | -1,1 |
| 2025 | 1,1 | -0,9 | 0,8 | -1,2 | 1,2 | -0,8 |

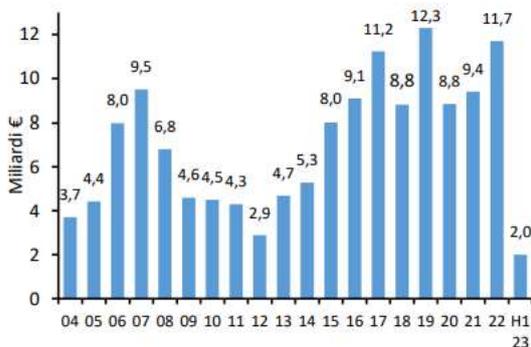
Fonte: Nomisma

* Previsioni Nomisma

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia Entrate

Se il settore residenziale continua a restituire segnali di vitalità, seppure in un quadro oggi meno favorevole rispetto al recente passato, più complicata continua a risultare la situazione sul mercato *corporate*.

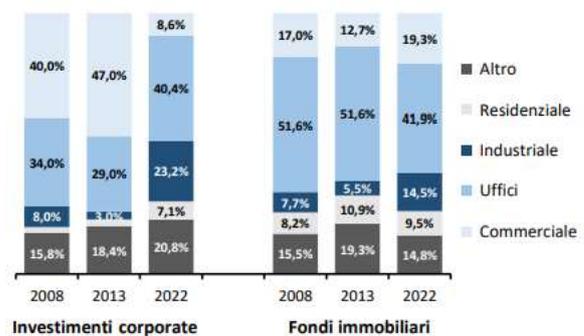
Italia – Volume degli investimenti immobiliari corporate (miliardi di euro)



Stime Nomisma per H1 2023

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE, Colliers e CBRE

Asset allocation investimenti corporate e fondi immobiliari italiani (in %)



Fonte: elaborazioni Nomisma su fonti varie

Proprio quando, ripristinate le condizioni per il graduale ritorno ad abitudini e stili di vita analoghi a quelli pre-Covid, la risalita sembrava procedere a passo spedito, con volumi tornati su livelli prossimi ai massimi storici, ecco che il progressivo indebolimento delle prospettive di crescita economica ha fatto riemergere, soprattutto tra gli investitori stranieri, dubbi irrisolti sull'affidabilità del Paese e sulla sostenibilità del debito

pubblico. La prudenza degli operatori stranieri ha determinato un crollo degli investimenti, passati dai 6,2 miliardi di euro del primo semestre 2022 agli appena 2 miliardi dello stesso periodo di quest'anno. La debolezza ha interessato l'intero mercato, a conferma di un'accresciuta percezione di rischio complessiva. I cambiamenti intervenuti nel quadro macroeconomico di riferimento hanno enormemente rallentato i processi allocativi favorendo una correzione dei valori del comparto. Inoltre, il sensibile aumento dei rendimenti di impieghi alternativi ha notevolmente penalizzato la convenienza relativa degli asset immobiliari, irrobustendo le ragioni della cautela.

In questo contesto l'esito della politica antinflazione della Banca Centrale Europea sarà cruciale per valutare l'entità dell'eventuale correzione dei valori immobiliari.

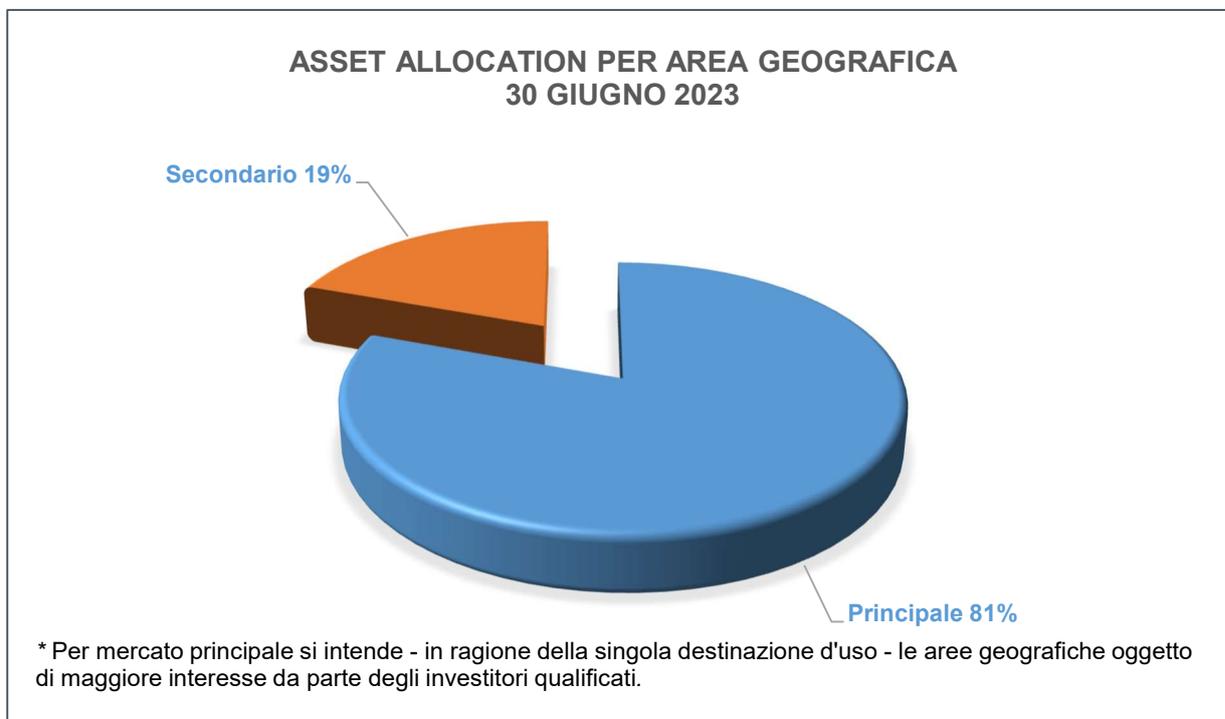
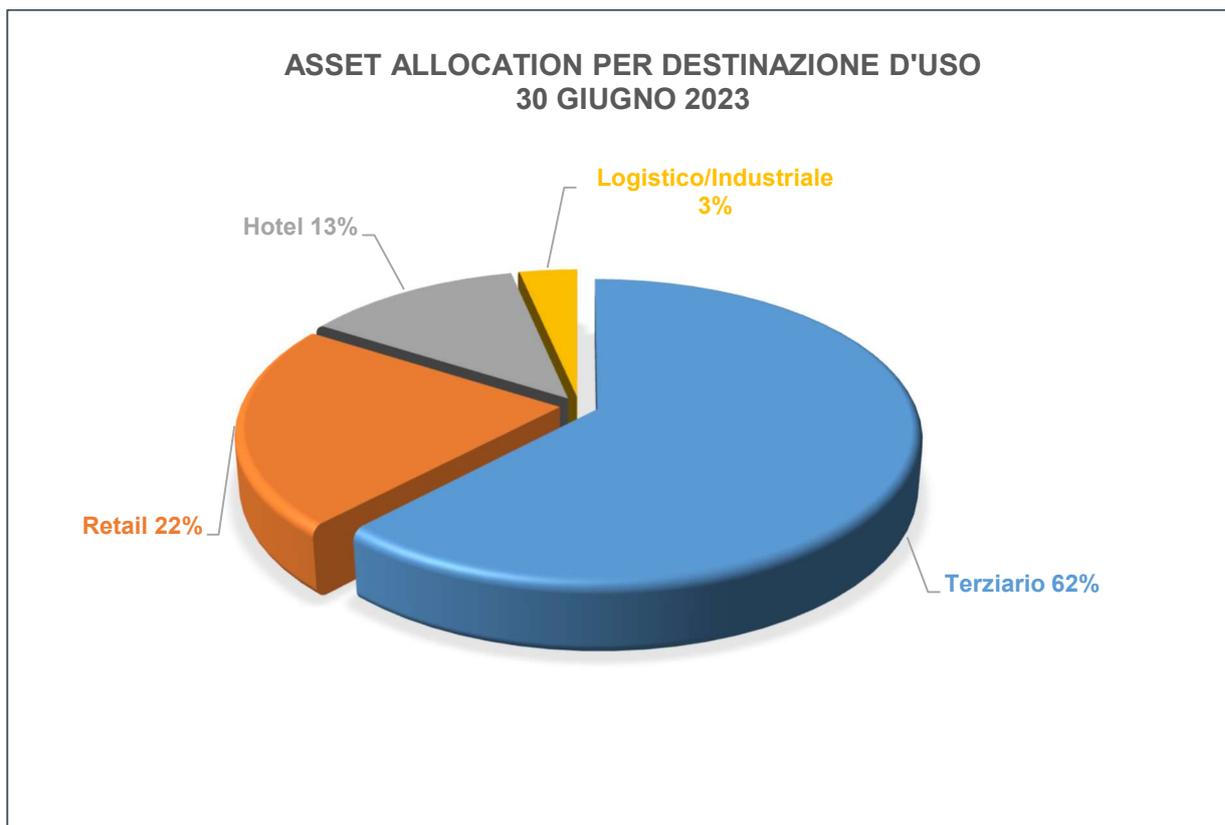
LE POLITICHE DI INVESTIMENTO DEL FONDO E L'ATTIVITÀ DI GESTIONE

LE POLITICHE DI INVESTIMENTO E LE LINEE STRATEGICHE FUTURE

La Società di Gestione svolge la propria funzione attraverso attività di coordinamento e controllo, con l'obiettivo costante di migliorare la gestione tecnico-amministrativa del portafoglio immobiliare, incrementare la performance reddituale e il valore patrimoniale degli immobili in portafoglio, per eventualmente cederli alle migliori condizioni di mercato.

Le attività vengono svolte coordinando i professionisti cui sono state affidati, per conto del Fondo, i servizi di *property management*, *project management*, *agency* e *advisory* per la gestione. Il Fondo, con la collaborazione di questi professionisti, gestisce la parte amministrativa, coordina le attività di ristrutturazione e valorizzazione degli immobili, ricerca nuovi conduttori ai quali locare le porzioni sfitte e rinegoziare i contratti in essere prossimi alla scadenza, al fine del raggiungere i suddetti obiettivi.

Al 30 giugno 2023 l'effettiva *asset allocation* realizzata dal Fondo è quella che si rileva dai grafici riportati di seguito.



In data 16 marzo 2023 il Consiglio di Amministrazione di Mediolanum Gestione Fondi ha approvato il nuovo Piano Strategico del Fondo.

Per il 2023, in via prioritaria, le attività della Società di Gestione saranno incentrate sull'attività di dismissione degli immobili in portafoglio, stante la prossima scadenza del Fondo.

La gestione tecnica amministrativa del portafoglio immobiliare sarà funzionale al processo di dismissione alle migliori condizioni di mercato, in quanto determinante all'incremento del valore patrimoniale e della *performance* reddituale degli immobili.

La gestione tecnica amministrativa si declina nelle seguenti attività:

- ricerca di nuovi conduttori e locazione degli spazi attualmente sfitti;
- eventuali approfondimenti con gli attuali conduttori circa la possibilità e disponibilità a rinegoziare anticipatamente i contratti (anche a fronte di opere di ristrutturazione) in modo da garantire al Fondo un allungamento della durata contrattuale e pertanto maggiori potenzialità degli immobili in termini di redditività e commercializzazione;
- svolgimento di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria con l'obiettivo di massimizzare il potenziale canone di locazione.

Il piano è stato elaborato coerentemente con l'attuale situazione locativa e previsione di rinnovi, messa a reddito degli spazi sfitti e progetti di valorizzazione in corso.

In un'ottica di flessibilità di gestione e nell'interesse di una miglior gestione del patrimonio e valorizzazione dei beni e della loro redditività, nonché in relazione ai mutamenti delle condizioni del mercato di riferimento che possano intercorrere, non si esclude che possano essere valutate ipotesi di cessione degli asset anche a date differenti da quelle previste a piano, al fine di cogliere tutte le opportunità che il mercato potrà offrire.

L'ATTIVITÀ DI GESTIONE

Nel corso del primo semestre 2023 la gestione del Fondo Mediolanum Real Estate si è focalizzata sull'attività di dismissione degli assets in portafoglio, in particolare:

- in data 10 febbraio 2023 è stato definitivamente trasferito a IGP S.p.A l'immobile sito in Milano, via Varesina 92, al prezzo complessivo di € 820.000;
- in data 9 maggio è stato perfezionato il contratto di compravendita preliminare per l'immobile sito in Milano, via Val di Sole 12; viene segnalato che successivamente, in data 27 giugno 2023, il conduttore Unes Maxi Spa ha esercitato il diritto di prelazione ai sensi dell'art. 38 della Legge n. 392/1978;
- in data 30 maggio 2023 è stato stipulato il contratto di vendita per la Galleria Commerciale del "Centro Commerciale Piazza Umbra" sito in Trevi (PG) al prezzo complessivo di € 18.000.000, importo nel quale rientra anche il prezzo relativo al Ramo di Azienda detenuto dalla Talete S.r.l.;
- in data 1° giugno 2023 è stato definitivamente trasferito a Unes Maxi S.p.A., al prezzo complessivo di € 3.100.000, l'immobile sito in Modena, via A. Allegri 179;
- in data 26 giugno 2023 il Consiglio della Società ha deliberato l'accettazione della proposta di acquisto non vincolante, condizionata al buon esito della *due diligence*, per l'acquisto al prezzo di € 1.650.000, dell'immobile sito in Milano, via Minerbi 1.

Si segnala che sono stati assegnati incarichi di vendita a broker immobiliari e che sono in corso interlocuzioni con potenziali soggetti interessati all'acquisto degli immobili in portafoglio.

Per quanto riguarda l'attività locativa la SGR ha mantenuto e consolidato i contratti in essere e sviluppato l'attività di commercializzazione delle parti sfitte.

In particolare, si segnala che sono stati rinegoziati con relativo prolungamento di durata contratti sugli immobili di Pescara e Cernusco sul Naviglio.

Sono, inoltre, stati rinnovati 4 contratti di affitto di Ramo di Azienda in scadenza presso Galleria Commerciale, "Eurosia" sita in Parma e sottoscritto un contratto con un nuovo operatore a fronte di un rilascio.

I contratti di locazione e di affitto di azienda del Centro Commerciale di Parma sono gestiti dalla società Talete S.r.l., detenuta al 100% dal Fondo Mediolanum Real Estate.

Sul fronte degli interventi manutentivi straordinari nel corso del semestre 2023 si segnalano interventi agli impianti dell'immobile sito in Milano via Montecuccoli.

Al 30 giugno 2023 la valutazione del patrimonio immobiliare effettuata dagli esperti indipendenti è stata di euro 141.230.000, con un incremento positivo pari allo 0,2% rispetto alla valutazione del semestre precedente, considerando gli stessi immobili in portafoglio al 30 giugno 2023.

I RAPPORTI CON SOCIETÀ DEL GRUPPO MEDIOLANUM

Alla data del 30 giugno 2023 non sono in essere rapporti con le società del Gruppo.

GLI EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

Con data di stacco 10 luglio 2023 e data di pagamento 12 luglio 2023 (*record date* 11 luglio 2023), ai sensi del calendario previsto dal Regolamento di Borsa Italiana S.p.A, si è provveduto alla distribuzione a titolo di rimborso di capitale dell'importo di Euro 21.549.876,98, ripartito proporzionalmente, in base al patrimonio netto del Fondo al 31 dicembre 2022 (Euro 203.258.320), diminuito del provento (Euro 2.457.197,52), successivamente distribuito in data 6 marzo 2023 e pagato in data 8 marzo 2023 di ciascuna delle due classi di quote e tenuto conto dell'operazione di conversione effettuata in data 9 marzo 2023, come di seguito indicato:

- Euro 3.784.019,96, corrispondente ad Euro 0,47576 per ciascuna quota di classe A, con stacco della cedola n. 6;

- Euro 17.765.857,02, corrispondente ad Euro 0,26417 per ciascuna quota di classe B, con stacco della cedola n. 37.

La delibera di rimborso è stata assunta nell'interesse dei partecipanti, considerata la vita residua del Fondo (la cui scadenza è prevista per il 31 dicembre 2024) e la liquidità disponibile derivante dalle seguenti cessioni:

- immobile sito in Milano, Via Varesina 92 (resa nota in data 10 febbraio 2023, tramite lo SDIR E-market Storage);

- unità immobiliari costituenti la Galleria Commerciale facente parte del Centro Commerciale "Piazza Umbra" sito in Trevi località Torre Matigge, Via Flaminia km 147 (resa nota in data 30 maggio 2023, tramite lo SDIR E-market Storage), con esclusione quindi del prezzo di vendita del ramo d'azienda già di proprietà della società Talete S.r.l.;

- immobile sito in Modena, Via A. Allegri, 179 (resa nota in data 1° giugno 2023, tramite lo SDIR E-market Storage).

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

| 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 | 54,84 | n. 12 contratti d'affitto | Dal 30/09/2023 al 29/02/2028 | Imprese commerciali | 27.186.242 | | |
| 2 | Emilia Romagna Parma Galleria Eurosia | Galleria commerciale | 2011 | 7.016 | 279,23 | n. 1 contratto d'affitto | 25/7/2023 | commerciale | 28.810.918 | | |
| 3 | Lombardia Provincia Bergamo Nembro Via Roma, 30 | Supermercato | 2000 | 1.681 | 77,44 | n. 1 contratto d'affitto | 31/12/2028 | Impresa commerciale | 3.760.940 | | |
| 4 | Lombardia Provincia Milano Cernusco sul Naviglio "Villa Fiorita" | Uffici | 1992 | 6.980 | 46,92 | n. 2 contratti d'affitto | Dal 31/10/2027 al 31/12/2028 | Imprese commerciali | 12.935.596 | | |
| 5 | Lombardia Provincia Milano Corsico Via Caboto 1 | Uffici | 1980 | 12.892 | 155,89 | n. 4 contratti d'affitto | Dal 31/08/2024 al 31/12/2030 | Imprese commerciali | 36.703.101 | | |
| 6 | Lombardia Provincia Milano Crescenzago Via Cascia 5 | Uffici | Anteriore al 1967 | 5.097 | | | | | 10.109.859 | | |
| 7 | Lombardia Provincia Milano Sesto S. Giovanni Via Carducci 125 | Uffici | 1990 | 10.698 | 63,26 | n. 26 contratti d'affitto | Dal 31/10/2023 al 29/02/2028 | Imprese commerciali | 20.165.223 | | |
| 8 | Lombardia Provincia Milano Trezzo sull'Adda Via Mazzini 42 | Supermercato | 1999 | 1.575 | 47,62 | n. 1 contratto d'affitto | 6/12/2029 | Imprese commerciali | 3.335.904 | | |
| 9 | Lombardia Milano Via Minerbi 1 | Supermercato | Fine anni '70 | 942 | 150,85 | n. 1 contratto d'affitto | 25/7/2027 | Imprese commerciali | 2.266.910 | | |
| 10 | Lombardia Milano Via Montecuccoli 20 | Uffici | 1983 | 23.470 | 74,67 | n. 8 contratti d'affitto | Dal 31/12/2023 al 30/11/2026 | Imprese commerciali | 47.929.826 | | |
| 11 | Lombardia Milano Via Val di Sole 12/14 | Supermercato | anni '70 | 678 | | n. 1 contratto d'affitto | 9/12/2025 | Imprese commerciali | 1.587.716 | | |
| 12 | Veneto Padova Via N. Tommaseo | Hotel | 2006 | 14.250 | 107,92 | n. 1 contratto d'affitto | 22/4/2025 | Operatore alberghiero | 31.032.928 | | |
| TOTALE | | | | | | | | | 225.825.163 | | |

Nella tabella che precede si è deciso di inserire la superficie commerciale, in quanto ritenuta più significativa.

Per quanto concerne i contratti di locazione e di affitto di azienda dei due Centri Commerciali di Parma e Trevi (PG) sono gestiti dalla società Taletè S.r.l., detenuta al 100% dal Fondo Mediolanum Real Estate.

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 | 27.093.042,19 | 2.240.432,43 | | 2.240.432,43 | 23,20 |
| Da oltre 1 a 3 anni | 68.722.805,19 | 5.396.908,24 | | 5.396.908,24 | 55,89 |
| Da oltre 3 a 5 anni | 10.501.304,20 | 1.169.785,70 | | 1.169.785,70 | 12,11 |
| Da oltre 5 a 7 anni | 6.584.558,04 | 639.000,50 | | 639.000,50 | 6,62 |
| Da oltre 7 a 9 anni | 3.365.690,38 | 210.968,00 | | 210.968,00 | 2,18 |
| Oltre 9 anni | | | | | |
| A) Totale beni immobili locati | 116.267.400,00 | 9.657.094,87 | | 9.657.094,87 | 100 |
| B) Totale beni immobili non locati | 24.962.600,00 | | | | |

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 |
| Milano, Via Tocqueville 13 | 1 | 20 febbraio 2006 | 36.003.078 | 56.000.000 | 27 luglio 2018 | 56.000.000 | 30.140.458 | 7.979.530 | 42.157.850 |
| Torino Via Lagrange/ Doria | 1 | 16 febbraio 2007 | 14.656.368 | 12.800.000 | 18 dicembre 2020 | 12.800.000 | 10.639.270 | 4.138.032 | 4.644.870 |
| Canzo - Via Brusa 20 | 1 | 20 dicembre 2007 | 8.502.632 | 8.690.000 | 23 novembre 2021 | 8.690.000 | 8.038.478 | 875.399 | 7.350.447 |
| Milano - Via Darwin 17 | 1 | 16 febbraio 2007 | 12.979.843 | 13.480.000 | 23 novembre 2021 | 13.480.000 | 11.667.088 | 1.449.456 | 10.717.789 |
| Basiglio - P.zza M.Polo | 1 | 29 dicembre 2006 | 8.762.918 | 7.650.000 | 5 luglio 2022 | 7.650.000 | 11.228.614 | 3.741.125 | 6.374.571 |
| Milano - P.zza Missori 2 | 1 | 20 marzo 2009 | 28.906.082 | 27.500.000 | 3 agosto 2022 | 27.950.000 | 16.633.332 | 5.887.168 | 9.790.083 |
| Milano - Via Varesina, 92 | 1 | 26 giugno 2007 | 1.007.638 | 820.000 | 10 febbraio 2023 | 820.000 | 1.046.032 | 340.035 | 518.359 |
| Modena - Via Allegri, 179 | 1 | 26 giugno 2007 | 3.886.469 | 3.100.000 | 1 giugno 2023 | 3.100.000 | 3.946.129 | 606.347 | 2.553.313 |
| Trevi - Via Flaminia KM147 | 1 | 12 giugno 2009 | 19.507.710 | 17.630.000 | 30 maggio 2023 | 17.630.000 | 16.923.148 | 1.187.737 | 13.857.701 |

IMMOBILI

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 a un piano interrato a destinazione locali di servizio e autorimessa di pertinenza esclusiva dell'albergo.

Tipologia

Alberghiera



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 e un piano interrato, oltre a 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



IMMOBILE IN MILANO – VIA VAL DI SOLE, 12

Localizzazione

L'immobile è ubicato in una zona periferica, con destinazione prevalentemente 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



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



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



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 e un piano interrato ad uso centro elaborazione dati, magazzini e locali tecnologici. Complessivamente lo stato manutentivo dell'immobile è discreto.

Tipologia

Centro Elaborazione Dati



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 e un piano interrato ad uso autorimessa, magazzini e locali tecnologici, oltre a un'area esterna destinata a parcheggio. Il livello di finiture dell'edificio risulta buono così come lo stato di conservazione e manutenzione.

Tipologia

Direzionale, Uffici



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 a un piano copertura che ospita locali tecnologici. È inoltre presente un'area esterna, antistante l'edificio, destinata a zona verde ad uso pubblico. Nel complesso il livello qualitativo dell'immobile risulta buono.

Tipologia

Direzionale, Uffici



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.

Tipologia

Direzionale, Commerciale



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.

Tipologia

Direzionale, Uffici



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 a un giardino.

Il corpo centrale, basso e a forma rettangolare, è composto da un unico piano fuori terra e 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.

Tipologia

Direzionale, Uffici



IMMOBILE IN PARMA – S.P. TRAVERSETOLO, SNC

Localizzazione

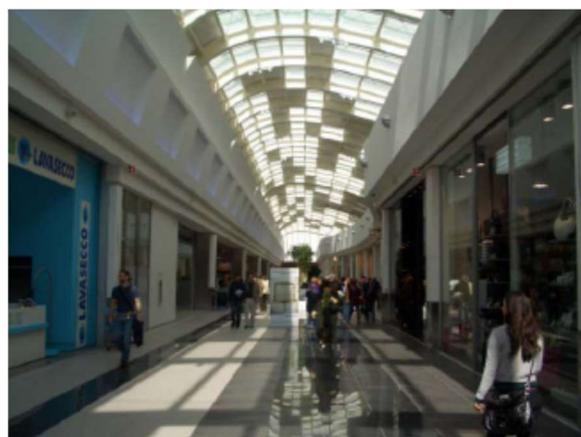
La proprietà in oggetto è ubicata a Parma lungo la SP513 a circa tre km dal centro cittadino. Il tessuto urbano circostante si configura come area in via di sviluppo a destinazione prevalentemente residenziale. La zona è interessata da un grosso progetto di sviluppo denominato “scheda Norma A4” che prevede 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 e 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 a un bancomat esterno. All’interno del Centro Commerciale, è anche presente un supermercato.

Tipologia

Commerciale



RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO MEDIOLANUM REAL ESTATE AL 30 GIUGNO 2023
SITUAZIONE PATRIMONIALE

| ATTIVITA' | Situazione al 30/06/2023 | | Situazione al 31/12/2022 | |
|---|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| | Valore complessivo | In percentuale dell' attivo | Valore complessivo | In percentuale dell' attivo |
| A. STRUMENTI FINANZIARI | | | | |
| Strumenti finanziari non quotati | 9.804.115 | 4,791% | 9.742.438 | 4,749% |
| A1. Partecipazioni di controllo | 415.504 | 0,203% | 415.504 | 0,203% |
| A2. Partecipazioni non di controllo | | | | |
| A3. Altri titoli di capitale | | | | |
| A4. Titoli di debito | | | | |
| A5. Parti di O.I.C.R. | 9.388.611 | 4,588% | 9.326.934 | 4,546% |
| Strumenti finanziari quotati | 1.189.800 | 0,581% | 1.623.800 | 0,791% |
| A6. Titoli di capitale | | | | |
| A7. Titoli di debito | | | | |
| A8. Parti di O.I.C.R. | 1.189.800 | 0,581% | 1.623.800 | 0,791% |
| 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 | 141.230.000 | 69,019% | 162.515.000 | 79,204% |
| B1. Immobili dati in locazione | 136.480.000 | 66,698% | 162.515.000 | 79,204% |
| B2. Immobili dati in locazione finanziaria | | | | |
| B3. Altri immobili | 4.750.000 | 2,321% | | |
| 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' | 51.167.802 | 25,006% | 29.357.457 | 14,308% |
| F1. Liquidità disponibile | 51.167.802 | 25,006% | 29.357.457 | 14,308% |
| F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare | | | | |
| F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare | | | | |
| G. ALTRE ATTIVITA' | 1.232.676 | 0,603% | 1.947.851 | 0,948% |
| G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate | | | | |
| G2. Ratei e risconti attivi | 141.325 | 0,069% | 54.982 | 0,027% |
| G3. Risparmio di imposta | | | | |
| G4. Altre | 1.091.351 | 0,534% | 1.892.869 | 0,921% |
| TOTALE ATTIVITA' | 204.624.393 | 100,00% | 205.186.546 | 100,00% |

Si informa che l'immobile sito in Milano via Cascia,5 è stato classificato al 30 giugno 2023 nella voce B3. Altri immobili in quanto sfritto. Si sottolinea, inoltre, che l'immobile al 31 dicembre 2022 era classificato nella voce B1. Immobili dati in locazione e presentava un *fair-value* pari a euro 5.000.000.

| PASSIVITA' E NETTO | Situazione al 30/06/2023 | Situazione al 31/12/2022 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| 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' | -1.118.326 | -1.928.226 |
| M1. Provigioni ed oneri maturati e non liquidati | 154.674 | 104.143 |
| M2. Debiti di imposta | -79.766 | -87.131 |
| M3. Ratei e risconti passivi | -95.260 | -83.756 |
| M4. Cauzioni Ricevute | -232.698 | -241.578 |
| M5. Altre | -865.276 | -1.619.904 |
| TOTALE PASSIVITA' | -1.118.326 | -1.928.226 |
| VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO | 203.506.067 | 203.258.320 |
| VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "A" | 35.727.757 | 35.090.326 |
| VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "B" | 167.778.310 | 168.167.994 |
| Numero delle quote in circolazione quote Classe "A" | 7.953.632,00 | 7.915.381,00 |
| Numero delle quote in circolazione quote Classe "B" | 67.251.607,00 | 67.320.480,00 |
| Valore unitario delle quote Classe "A" | 4,492 | 4,433 |
| Valore unitario delle quote Classe "B" di godimento regolare | 2,495 | 2,498 |
| Rimborsi o proventi distribuiti per quota | 0,0365 | 1,2990 |

SEZIONE REDDITUALE

| | Relazione I semestre 2023 | Relazione II semestre 2022 | Relazione anno 2022 |
|---|------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| A. STRUMENTI FINANZIARI | | | |
| Strumenti finanziari non quotati | | | |
| A1. PARTECIPAZIONI | | | |
| A1.1 dividendi e altri proventi | 318.335 | | 236.567 |
| A1.2 utili/perdite da realizzi | | | |
| A1.3 plus/minusvalenze | | | |
| A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI | | | |
| A2.1 interessi, dividendi e altri proventi | | | |
| A2.2 utili/perdite da realizzi | | | |
| A2.3 plus/minusvalenze | 61.677 | 51.320 | 276.407 |
| Strumenti finanziari quotati | | | |
| A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI | | | |
| A3.1 interessi, dividendi e altri proventi | | 140.000 | 260.000 |
| A3.2 utili/perdite da realizzi | | | |
| A3.3 plus/minusvalenze | -334.000 | -5.800 | -244.200 |
| Strumenti finanziari derivati | | | |
| A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI | | | |
| A4.1 di copertura | | | |
| A4.2 non di copertura | | | |
| Risultato gestione strumenti finanziari | 46.012 | 185.520 | 528.774 |
| B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI | | | |
| B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI | 6.716.386 | 7.841.740 | 15.641.915 |
| B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI | -306.183 | -47.095 | 146.905 |
| B3. PLUS/MINUSVALENZE | 172.198 | -2.188.608 | -4.435.359 |
| B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI | -1.534.491 | -2.349.485 | -4.137.112 |
| B5. AMMORTAMENTI | | | |
| B6. IMPOSTA MUNICIPALE UNICA | -712.352 | -746.737 | -1.624.900 |
| Risultato gestione beni immobili | 4.335.558 | 2.509.815 | 5.591.449 |
| 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 | 4.381.570 | 2.695.335 | 6.120.223 |

| | Relazione I semestre 2023 | Relazione II semestre 2022 | Relazione anno 2022 |
|---|------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| 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 | | | |
| G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI | | | |
| Risultato lordo della gestione caratteristica | 4.381.570 | 2.695.335 | 6.120.223 |
| H. ONERI FINANZIARI | | | |
| H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI | | | |
| H1.1 su finanziamenti ipotecari | | | |
| H1.2 su altri finanziamenti | | | |
| H2. ALTRI ONERI FINANZIARI | -3.729 | -770 | -2.292 |
| Risultato netto della gestione caratteristica | 4.377.841 | 2.694.565 | 6.117.931 |
| I. ONERI DI GESTIONE | | | |
| I1. Provigione di gestione SGR | -1.509.022 | -1.679.242 | -3.473.621 |
| Parte relativa alle quote di Classe "A" | -264.962 | -289.938 | -595.383 |
| Parte relativa alle quote di Classe "B" | -1.244.060 | -1.389.304 | -2.878.238 |
| I2. Costo per il calcolo del valore della quota | -15.138 | -15.370 | -33.302 |
| I3. Commissioni depositario | -32.046 | -32.538 | -70.500 |
| I4. Oneri per esperti indipendenti | -11.169 | -12.200 | -25.800 |
| I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico | -22.449 | -26.926 | -37.772 |
| I6. Altri oneri di gestione | -14.407 | -36.328 | -51.197 |
| L. ALTRI RICAVI ED ONERI | | | |
| L1. Interessi attivi su disponibilità liquide | 75.664 | 9.966 | 9.966 |
| L2. Altri ricavi | 35.508 | 9.828 | 147.665 |
| L3. Altri oneri | -179.839 | -84.122 | -147.088 |
| Risultato della gestione prima delle imposte | 2.704.943 | 827.633 | 2.436.282 |
| M. IMPOSTE | | | |
| M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio | | | |
| M2. Risparmio di imposta | | | |
| M3. Altre imposte | | | |
| Utile/Perdita dell'esercizio | 2.704.943 | 827.633 | 2.436.282 |
| Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "A" | 467.864 | 138.651 | 407.446 |
| Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "B" | 2.237.079 | 688.982 | 2.028.836 |

La presente relazione, approvata nel Consiglio di Amministrazione del 24 luglio 2023, si compone di numero 27 pagine numerate dalla numero 1 alla numero 27.



Fondo “Mediolanum Real Estate”

Valutazione semestrale

R.P. – Relazione di Progetto

DATA DI RIFERIMENTO: 30/06/2023

SOMMARIO

| | | |
|-----------|--|----------|
| 1. | INQUADRAMENTO PATRIMONIO OGGETTO DI ANALISI | 3 |
| 2. | ANALISI DI VALUTAZIONE | 5 |
| 2.1. | Finalità dell'analisi | 5 |
| 2.2. | Processo di analisi | 5 |
| 2.3. | Approccio metodologico | 5 |
| 2.4. | Parametri di base | 6 |
| 3. | RISULTATI DELL'ANALISI | 8 |
| | ANNEX. AVVERTENZE E LIMITAZIONI | 9 |

1. INQUADRAMENTO PATRIMONIO OGGETTO DI ANALISI

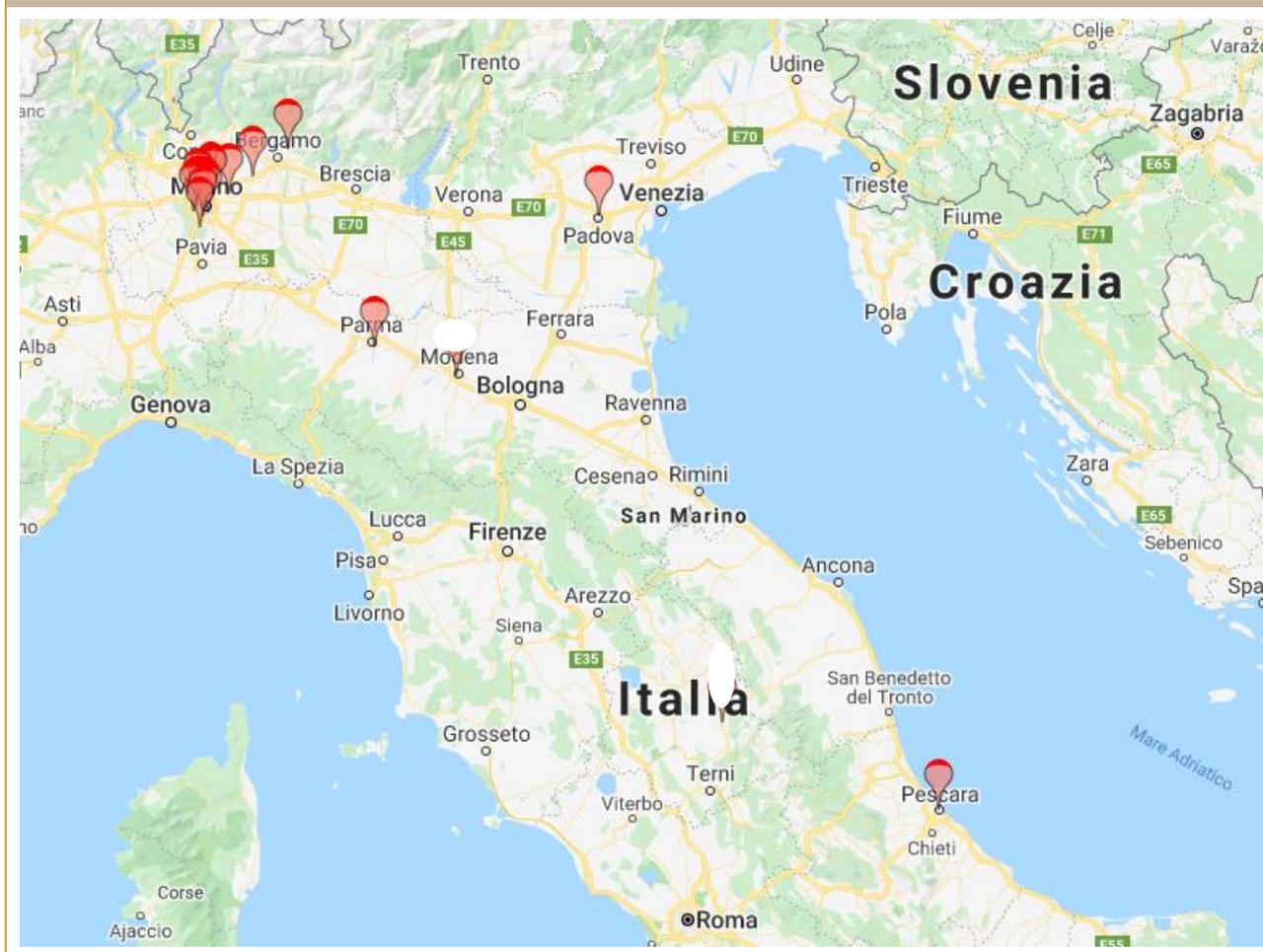
Il perimetro relativo ai beni immobili detenuti dal Fondo Immobiliare “Mediolanum Real Estate” risulta, alla Data di Riferimento del 30/06/2023, costituito dalla piena proprietà di num. 12 assets immobiliari di seguito individuati.

| N. | Descrizione e Ubicazione | Destinazione d'uso prevalente |
|----|--|-------------------------------|
| 1 | [BG-000058] Nembro – Via Roma, 30 Ubicazione: Area Periferica Tipologia: Supermercato sfitto (ex Unes) | Commerciale |
| 2 | [MI-001470] Cernusco sul Naviglio - Via Gobetti, 2/c Ubicazione: Area Extraurbana Tipologia: Palazzo uffici | Terziario |
| 3 | [MI-001471] Corsico – Via Caboto, 1 Ubicazione: Area Extraurbana Tipologia: Palazzo uffici | Terziario |
| 4 | [MI-001472] Milano – Via Cascia, 5 Ubicazione: Area Periferica Tipologia: Capannone tecnologico/CED | Funzioni tecnologiche |
| 5 | [MI-001473] Sesto San Giovanni – Via Carducci, 5 Ubicazione: Area Periferica Tipologia: Palazzo uffici | Terziario |
| 6 | [MI-001474] Trezzo sull-Adda - Via Mazzini, 42 Ubicazione: Area Periferica Tipologia: Supermercato Unes | Commerciale |
| 7 | [MI-001476] Milano – Viale Minerbi, 1 Ubicazione: Area Periferica Tipologia: Supermercato IN'S | Commerciale |
| 8 | [MI-001478] Milano – Via Montecuccoli, 20 Ubicazione: Area Periferica Tipologia: Palazzo ad uffici | Terziario |
| 9 | [MI-001480] Milano – Via Val di Sole, 12/14 Ubicazione: Area Periferica Tipologia: Supermercato Unes | Commerciale |
| 10 | [PD-000201] Padova – Via Tommaseo Ubicazione: Semicentro Tipologia: Hotel | Ricettivo |
| 11 | [PE-000008] Pescara – Via Conte di Ruvo, 74 Ubicazione: Area Urbana Centrale Tipologia: Palazzo ad uffici | Terziario |
| 12 | [PR-000005] Parma – S.P. Traversetolo Ubicazione: Area Periferica Tipologia: Galleria commerciale (Eurosia) | Commerciale |

L'asset allocation del portafoglio è contrassegnato da una prevalenza di immobili ubicati nel Nord Italia (num. 10 assets) e solo parzialmente nel centro Italia (num. 2 asset). Sulla base di quanto analizzato emerge un patrimonio composto da assets di tipologia "income producing building" a cui afferisce una gestione in ottica reddituale (income return).

Gli immobili detenuti hanno una tipologia prevalentemente direzionale (n. 5 fabbricati terziari) e commerciale (n. 4 medie strutture di vendita food e non food, oltre a num. 1 galleria commerciale), con una quota di funzioni ricettive (num. 1 hotel quattro stelle) e tecnologiche (num. 1 Data Center).

Portafoglio overview – inquadramento geografico



La situazione locativa complessiva a livello di portafoglio presenta una situazione prevalentemente locata del patrimonio del Fondo.

2. ANALISI DI VALUTAZIONE

2.1. Finalità dell'analisi

Con riferimento a ciascuno dei num. 12 assets immobiliari, come precedentemente individuati, considerati su base "AbyA - Asset by Asset" (i.e. considerando ciascuno degli assets - complesso immobiliare, fabbricato cielo-terra, porzione immobiliare, unità immobiliare o lotto di terreno - individualmente quale autonoma entità), l'analisi di valutazione è stata finalizzata alla determinazione del "**FV-Fair Value** (as is)" equiparato al "**MV-Market Value**"¹ di ciascun asset immobiliare alla Data di Riferimento del 30/06/2023, laddove con tale accezione si intende l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata tra operatori di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ("as is"), ove per "stato di fatto e di diritto" siano da intendersi, congiuntamente, lo stato di conservazione e le condizioni di manutenzione, le condizioni al contorno e la situazione urbanistica ["stato di fatto"] nonché la situazione locativa, il titolo di proprietà, l'eventuale presenza di servitù, gravami ed altri fattori connessi al godimento del bene ["stato di diritto"] - ciascun fattore come verificato e/o secondo assunzione alla Data di Riferimento dell'analisi.

Si rimanda per ulteriori approfondimenti al Glossario in allegato.

2.2. Processo di analisi

Al fine di implementare l'analisi di valutazione per gli asset immobiliari de quo alla Data di Riferimento del 30/06/2023, è stata effettuata una "full light analysis", laddove secondo tale accezione sia da intendersi un'analisi di valutazione che abbia seguito processo analogo ad una "full analysis" differendone tuttavia per la riduzione di parte delle attività ascritte in forza della natura dell'analisi stessa. In particolare, per quanto riguarda l'attività di site inspections, si precisa che nel caso di specie si è fatto riferimento al sopralluogo effettuato nei mesi di novembre 2022 – gennaio 2023; si assume pertanto che alla Data di Riferimento della presente analisi le caratteristiche fisiche delle proprietà e dei relativi contesti di afferenza non abbiano subito modifiche sostanziali rispetto a quanto riscontrato durante gli ultimi sopralluoghi effettuati.

Per quanto riguarda i dati di input utilizzati nella valutazione, si è fatto pieno ed espresso riferimento alle informazioni ed alla documentazione all'uopo fornita dal Cliente. Nel merito dei dati di consistenza, coerentemente all'incarico ricevuto, K2Real ha utilizzato ai fini valutativi i dati di consistenza forniti direttamente dal Cliente. Si segnala che questi ultimi non risultano calcolati secondo gli IPMS-International Property Measurement Standards, ove applicabili, e che K2Real si è pertanto limitata ad utilizzare i dati ricevuti dal Cliente, secondo le istruzioni ricevute, e senza procedere ad un eventuale ricalcolo ai fini della conformità IPMS.

2.3. Approccio metodologico

In sede di valutazione sono stati applicati principi e criteri generalmente accettati nella prassi estimativa, e riconosciuti dalle direttive di carattere generale stabilite in merito dalla Banca d'Italia conformandosi, nella fattispecie, alle guidelines che sottendono gli standard internazionali IVS e RICS, con particolare riferimento ai principi enunciati in seno al cosiddetto "Red Book" i.e. "Standard Globali di valutazione RICS – In vigore dal 31 gennaio 2020" che rappresenta la versione in lingua italiana di riferimento, facendo ricorso alle technicalities qui di seguito illustrate.

(i) "**Income Approach / Financial Approach**" (**Approccio Finanziario**) – prende in considerazione l'approccio metodologico della DCF-Discounted Cash Flow Analysis con TV-Terminal Value, che si basa su:

¹ vedi: VPS 4 (Basi del valore, assunzioni e assunzioni speciali) degli "Standard globali di valutazione – RICS In vigore dal 31 gennaio 2020"

- determinazione, per il periodo di tempo ritenuto più opportuno, dei futuri redditi derivanti dalla locazione e/o alienazione (ivi compreso TV-Terminal Value) dell'asset immobiliare, in tutto o in parte (per comparto e/o singola entità che lo costituisca: fabbricato cielo-terra, porzione di fabbricato, unità immobiliare, lotto di terreno);
- determinazione degli operating costs (assicurazione, property management, property taxes, manutenzione straordinaria) e dei costi di valorizzazione (demolizione, ricostruzione, nuova edificazione, ristrutturazione, risanamento conservativo, ...);
- calcolo dei UFCF-Unlevered Free Cash Flows pre-tax;
- attualizzazione, alla Data di Riferimento dell'analisi, dei flussi di cassa.

(ii) **“Market Approach” (Approccio Comparativo)** – basato sul confronto fra l'asset immobiliare ed altri beni con esso comparabili, recentemente compravenduti/locati o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Si utilizzano, nella fattispecie, moduli di comparazione ad “adjustment factors”, al fine della comparabilità di variabili quali: dimensione, location, tipologia costruttiva, standard qualitativo, standing, pertinenze, affaccio, vista, esposizione, stato di conservazione, condizioni di manutenzione, dotazioni impiantistiche, infrastrutturazione del contesto, condizioni precipue di compravendita, et al.

Ai fini della determinazione del “GIV-Giudizio Integrato di Valore”, le technicalities di analisi sopra illustrate sono state applicate in tutto o in parte, singolarmente o in combinazione, in funzione delle necessità dell'analisi stessa, come si evince dagli Analytical Reports e Appraisal Forms redatti per ciascun asset immobiliare oggetto di analisi; ai fini della presente nota metodologica si può asserire che, nell'ambito di un approccio finanziario si è compenetrato l'approccio comparativo per quanto attiene la determinazione dei livelli di canone di locazione di mercato per le varie destinazioni d'uso considerate, oltre che per l'eventuale riscontro del valore finale del bene rispetto ad operazioni rilevanti aventi ad oggetto la compravendita di immobili di caratteristiche comparabili rispetto a quelli in oggetto.

2.4. Parametri di base

Per le analisi di cui all'approccio finanziario della DCF-Discounted Cash Flow Analysis, si considerino le seguenti assunzioni poste alla base dell'analisi stessa:

- (i) proiezioni effettuate a valori nominali;
- (i) indice inflattivo:
 - prima annualità: 5,3% quale previsione dato annuale 2023 della Commissione Europea;
 - seconda annualità: 2,9% quale previsione dato annuale 2024 della Commissione Europea;
 - dalla terza annualità in poi: 2,1% quale dato inflattivo previsionale a medio termine della BCE.
- (ii) previsione di un aumento dei valori e canoni di mercato, nonché fatturati target a regime del parco e dell'hotel, in linea con l'inflazione;
- (iii) rivalutazione annua dei redditi da locazione in essere in base alla normativa in materia vigente, i.e. al 75% dell'Indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;
- (iv) adozione di percentuale di vacancy & credit loss variabile in funzione della possibilità di rinnovo degli eventuali contratti a terzi in essere e/o dei tempi di assorbimento da parte del mercato di riferimento, tenendo conto delle caratteristiche tipologiche dell'immobile e del mercato di riferimento stesso;
- (v) stima dei costi di property management, qualora non si disponga del dato reale, quale percentuale dei ricavi lordi potenziali da locazione;

- (vi) costi di assicurazione desunti dai dati reali forniti dal Cliente, qualora non si disponga del dato reale, stima quale percentuale del Reinstatement Cost²;
- (vii) stima dell'incidenza delle manutenzioni straordinarie, qualora non si disponga del dato reale, quale percentuale del Reinstatement Cost³;
- (viii) stima dell'imposta di registro sulla locazione dovuta a seguito del regime impositivo-fiscale ex. L. 248/2006 di conversione del D.L. 223/2006, assumendo convenzionalmente la ripartizione dell'aliquota dovuta (1%) in ragione del 50% tra Locatore e Locatario;
- (ix) importo delle property taxes desunto dai dati reali forniti dal Cliente, o stimato in caso contrario.
costi diretti di valorizzazione considerati ai fini della valutazione eventualmente forniti dal Cliente, quando contrattualizzati.

² Definito come il costo di riproduzione del bene secondo tecnologie costruttive e con materiali di cui all'epoca di costruzione dell'asset stesso, con espressa esclusione del terreno, utilizzato ai fini assicurativi.

³ Ibidem.

3. RISULTATI 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 nei precedenti capitoli, si è giunti all'espressione del FV-Fair Value (as is) per ciascun asset oggetto di analisi, alla Data di Riferimento del 30/06/2023.

Rimandando alla Relazione di Progetto ed Analytical Reports per il dettaglio e considerazioni specifiche, viene nel seguito allegata la tabella di R.V.-Riepilogo Valori.

R.V.-Riepilogo Valori "FV-Fair Value" alla Data di Riferimento del 30/06/2023

Fondo "Mediolanum Real Estate" _ Data Rif: 30/06/2023 - FV-Fair Value [euro]

| | |
|---|--|
| Totale (Asset by Asset) patrimonio immobiliare detenuto dal Fondo "Mediolanum Real Estate" | 141.230.000,00 (centoquarantunomilioniduecentotrentamila/00) |
|---|--|

Tutto quanto sopra premesso e considerato, fatto espresso riferimento ai parametri di base ed alle principali assunzioni valutative, così come illustrate all'interno del Report, 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 Valore di Mercato, nell'accezione di MV-Market Value, dell'asset in questione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e sulla base della documentazione fornitaci alla Data di Riferimento, corrisponda al valore stimato, nonché le opinioni formulate rientrino in un ambito di ragionevolezza, evidenziandone tuttavia la volatilità derivante dallo scenario di incertezza circa le prospettive economiche nazionali ed internazionali, acuito dalle ultime vicende legate alla crisi del contesto geopolitico.

In fede.

K2REAL - Key to Real
 Real Estate Partners
 Chartered Surveyors

Tania Garuti - MRICS
 Managing Partner



ANNEX. AVVERTENZE E LIMITAZIONI

1. Data di Riferimento

K2Real ha indicato espressamente la Data di Riferimento a cui si riferisce l'analisi, laddove i giudizi espressi sono basati sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta a tale Data di Riferimento. Non è escluso che successivamente a tale data potrebbero pertanto essersi verificati eventi essenziali che non sono o saranno riflessi nel Report stesso.

2. Costi transazionali e/o fiscali

I valori sono espressi in Euro e non comprendono l'IVA; non sono considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, transazionali o altri, potenzialmente connessi alla vendita e/o alla acquisizione dell'asset immobiliare.

3. Limiti dei Servizi

La formulazione da parte di K2Real di previsioni, proiezioni, ipotesi, giudizi e rating (ivi inclusi quelli di natura finanziaria e di investimento) non include in alcun modo la raccomandazione a fare o porre in essere azioni che verranno attuate in piena autonomia da chi prenderà tale decisione. Eventuali decisioni di investimento o finanziamento in relazione all'iniziativa e/o asset(s) oggetto di analisi spetteranno alle parti interessate e le analisi condotte da K2Real, unitamente alle relative conclusioni, non costituiscono in alcun modo una raccomandazione o invito al loro compimento. La responsabilità di tali decisioni ricade pertanto esclusivamente su chi avrà preso tali decisioni.

4. Limitazione di responsabilità

K2Real non si assume né si assumerà alcun tipo di responsabilità e non risponderà, a titolo contrattuale, extracontrattuale o ad ogni altro titolo, nei confronti di qualsiasi altro soggetto terzo diverso dal Cliente, in relazione al contenuto prodotto.

In nessun caso K2Real verrà ritenuta responsabile per perdite, danni o spese consequenziali od incidentali (incluso senza limitazione perdita di profitti, opportunità, ecc.) anche qualora ne fosse stata manifestata la possibile esistenza, salvo in caso di dolo o colpa grave, tenuto conto del Contratto e delle relative Condizioni Generali. Il Cliente è tenuto a manlevare e tenere indenne K2Real (ivi inclusi i relativi partner, amministratori, personale, collaboratori, consulenti e subappaltatori) da ogni eventuale pretesa di terzi, derivante dalla diffusione, dall'uso improprio e/o dall'uso non autorizzato dei risultati, delle informazioni e/o documenti prodotti a seguito dell'espletamento dei Servizi resi in conformità al Contratto.

5. Limiti di indagine di natura giuridica e tecnica

K2Real non si assume alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali. K2Real non ha verificato né la titolarità né le passività gravanti sulle proprietà. K2Real, pertanto, ha considerato che il titolo di proprietà sia valido ed efficace, che i diritti di proprietà siano esercitabili nell'ambito dei confini e trasferibili, che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento e che non esista alcuna ipoteca che non possa essere cancellata attraverso normali procedure. K2Real non ha eseguito alcuna indagine sulla regolarità urbanistica, edilizia e catastale dell'asset oggetto di analisi assumendo pertanto che esso sia dotato di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie e relative conformità. Coerentemente, salvo diversamente previsto, K2Real non ha eseguito verifiche circa la compatibilità degli assets immobiliari con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili; e sono analogamente escluse specifiche indagini di tipo impiantistico, laddove, salvo diversamente specificato, l'analisi che K2Real ha effettuato ha tenuto conto della sola dotazione impiantistica ordinaria per la specifica tipologia di asset (impianti elettrico, idrico, riscaldamento/raffrescamento, impianto telefonico, impianto antincendio, impianto antintrusione, ...) prescindendo differentemente da specifica dotazione impiantistica eventualmente presente nell'asset quale strettamente riconducibile alle specifiche attività ivi condotte dall'occupante.

6. Limiti rispetto a consistenze, dimensioni ed aree superficiali

K2Real non ha proceduto ad una verifica delle aree e delle dimensioni degli assets immobiliari oggetto della presente analisi. Si precisa che la consistenza edilizia sarà recepita dalla documentazione fornita dal Cliente. Non si procederà infatti (i) al rilievo metrico in situ finalizzato alla verifica delle aree e delle dimensioni degli asset immobiliari oggetto della presente analisi né (ii) alla computazione grafica delle planimetrie fornite.

7. Limiti di indagine in ordine a passività ambientali

K2Real non ha eseguito alcuna indagine di natura ambientale per rilevare la presenza di fattori ambientali riconducibili a cause di tipo naturale (quali ad esempio inondazioni, allagamenti, fenomeni di ritiro, cedimenti, terremoti, ...) né di fattori non naturali quali sostanze o materiali inquinanti o pericolosi (quali ad esempio amianto, formaldeide, rifiuti tossici, sostanze radioattive, materiali esplosivi, sostanze che impoveriscono lo strato di ozono, oli, ...). L'analisi quindi esclude specificatamente il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti e/o altre cause naturali, e non considera la presenza anche solo potenziale di passività ambientali, così come i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali eventualmente presenti nel sottosuolo, ipotizzando la conformità degli asset immobiliari in questione a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia e la regolarità delle attività condotte all'interno degli stessi, quali l'attività di smaltimento rifiuti.

8. Attendibilità delle informazioni fornite dal Cliente

Tutte le informazioni e i dati forniti dal Cliente e/o dai suoi consulenti, sui quali K2Real ha basato le proprie considerazioni e conclusioni o semplicemente citato nel Report, sono assunti come attendibili, completi ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica indipendente. K2Real non si assume pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite anche da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, ancorché raccolte presso fonti affidabili, in quanto espressamente escluso dell'incarico. In particolare, si precisa che K2Real non ha condotto alcuna verifica di natura amministrativa, giuridica, legale o tecnica con riferimento, a mero titolo esemplificativo, al titolo di proprietà, al rispetto di norme generali, particolari o speciali, alla copertura assicurativa degli immobili, alla presenza di contratti di gestione immobiliare, *et sim*.

9. Incertezza di scenario

K2Real, in relazione all'incertezza dello scenario in cui si colloca l'opinione di valore espressa, per la presente analisi ha fatto riferimento alla VPGA9 del Red Book "Valutazione in mercati suscettibili di cambiamenti: certezza e incertezza", a cui si rimanda.