



Relazione di gestione semestrale
del FIA immobiliare
Mediolanum Real Estate
al 30 giugno 2022

FIA IMMOBILIARE MEDIOLANUM REAL ESTATE RELAZIONE DI GESTIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2022

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 2021 e, per la sezione reddituale, vengono riportati i dati relativi al semestre in esame, il secondo semestre 2021 e l'anno 2021.

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 2022 è pari ad euro 241.074.007 con un incremento dall'avvio dell'operatività del 32,45% (1,73% su base annua), ripartito nelle due classi di quote, nel dettaglio: euro 41.031.358 Classe "A", euro 200.042.649 Classe "B".

Il Fondo nel semestre ha conseguito un risultato di periodo pari ad euro 1.608.648,37.

L'ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

Nel periodo in esame, a seguito della delibera del Consiglio di Amministrazione del 17 febbraio 2022, si è provveduto alla distribuzione dei proventi ai sottoscrittori delle quote di Classe "B" per euro 2.673.334,04.

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 2022 hanno interessato in media n. 1.357 quote di Classe "A" e n. 9.019 quote di Classe "B", a fronte delle rispettive n. 7.902.475 e n. 67.343.388 quote in circolazione alla data del 30 giugno 2022.

Le quote di Classe "A" hanno registrato un prezzo minimo pari ad euro 3,150 ed un prezzo massimo pari ad euro 3,580; le quote di Classe "B" hanno registrato un prezzo minimo pari ad euro 1,820 ed un prezzo massimo pari ad euro 2,084.

Il valore di Borsa al 30 giugno 2022 (ultimo giorno di quotazione del semestre) è pari ad euro 3,550 per le quote di Classe "A" e ad euro 1,932 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

Calsse 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

Calsse 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 05/03/21
 (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

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 0,0452 per n. 67.343.388 quote di Classe "B". La distribuzione verrà effettuata con stacco cedola in data 1° agosto 2022 e con valuta 3 agosto 2022 tramite Monte Titoli S.p.A (record date 2 agosto 2022).

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

Descrizione	Relazione II semestre 2021
Risultato del periodo	1.608.648,37
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	-220.000,00
Minusvalenze non realizzate su beni	2.272.750,79
Plusvalenze non realizzate su OICVM	-225.087,10
Minusvalenze non realizzate su OICVM	238.400,00
Totale proventi del Fondo nel semestre	3.674.712,06
Proventi distribuibili da esercizi precedenti al netto delle perdite	4.175.231,12
Totale proventi distribuibili per le classi	7.849.943,18
Totale proventi accumulati alle quote di Classe "A"	624.347,94
Totale proventi distribuiti alle quote di Classe "B"	3.043.921,14
Totale proventi distribuibili negli esercizi successivi per entrambe le classi	4.181.674,10

Il Consiglio di Amministrazione, come previsto dall'art. 13 del Regolamento, con l'obiettivo di stabilizzare il flusso cedolare, per quanto possibile, in considerazione delle perduranti incertezze del mercato immobiliare, ha deliberato, anche in questo semestre, la distribuzione dei proventi per un importo in linea con i periodi precedenti destinando pertanto € 4.181.674,10 alla distribuzione negli esercizi successivi.

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.

In riferimento alle valutazioni degli immobili al 30 giugno 2022 si evidenzia che, come precisato dagli Esperti Indipendenti nel rapporto di perizia in accordo alle direttive RICS, le stesse sono state definite in un contesto di incertezza di scenario circa le prospettive economiche nazionali ed internazionali, acuito dalle ultime vicende legate alla crisi del contesto geopolitico internazionale, e dal perdurare degli effetti dell'emergenza Covid-19. Gli esperti indipendenti hanno quindi effettuato, nella loro analisi di valutazione, assunzioni specifiche per considerare tali aspetti che hanno avuto un impatto sul valore. La SGR ha verificato l'attendibilità delle assunzioni utilizzate e le ha ritenute in linea con le informazioni ad oggi disponibili. La SGR inoltre continuerà a monitorare attentamente l'evoluzione delle condizioni di mercato.

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

Il secondo trimestre del 2022 è stato caratterizzato da politiche monetarie maggiormente restrittive messe in atto dai principali Istituti Centrali, promulgate al fine di contenere le spinte inflazionistiche crescenti, e dall'evoluzione del quadro geopolitico mondiale, con riferimento alla crisi Ucraina.

I tragici eventi relativi all'invasione dell'Ucraina da parte della Russia e le già citate pressioni inflattive hanno, difatti, provocato un ulteriore aumento dei prezzi, soprattutto per le materie prime energetiche e agricole, spingendo le Banche Centrali a normalizzare tassi e attuare politiche di bilancio nel tentativo di contenere l'inflazione o comunque non contribuire ad alimentarla ulteriormente.

La Federal Reserve (FED) e la Bank of England (BoE) hanno reagito per prime al mutato contesto, abbandonando già dal primo trimestre dell'anno politiche monetarie espansive, aumentando il livello dei tassi ufficiali da 0,5% all'1% la prima e da 0,5% a 0,75% la seconda.

L'ultima ad unirsi a questo processo di normalizzazione monetaria è stata la Banca Centrale Europea (BCE) che, pur lasciando i tassi invariati, ha comunicato chiaramente che il sentiero di rialzo dei tassi sarà robusto e attuato in tempi brevi.

Sul fronte domestico, l'economia italiana non è rimasta immune dalle dinamiche inflattive originate dai colli di bottiglia nella catena della produzione mondiale post-pandemica e dall'aggressione russa ai danni dell'Ucraina. L'ultimo dato relativo all'inflazione si è attestato al +7,3%, in linea con gli altri Paesi europei. Anche gli effetti del sesto pacchetto di sanzioni UE contro la Russia, che comprende lo stop al 90% delle importazioni di greggio entro fine anno, appaiono contenuti sia perché diluiti nel tempo sia perché sarà possibile sostituire il petrolio russo con altro di diversa provenienza. Per quanto riguarda l'industria le attese sono di un rallentamento nei prossimi mesi, poiché l'attività produttiva potrebbe essere frenata dai rincari delle materie prime e dalla scarsità di componenti disponibili per completare i processi produttivi. Scenario molto diverso per il settore delle costruzioni, trainato invece dai generosi incentivi fiscali e cresciuto del 4% a trimestre dall'inizio 2021 all'inizio 2022.

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

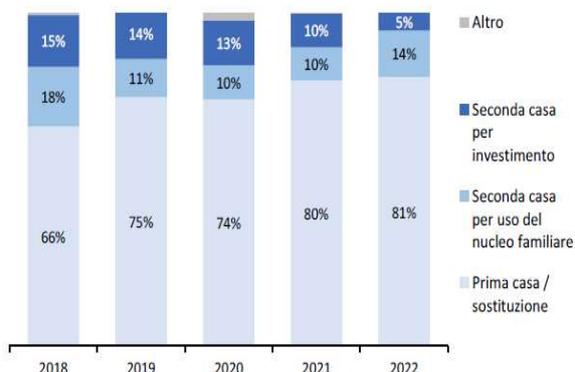
L'improvviso peggioramento del quadro macroeconomico descritto nel paragrafo precedente ha provocato, in Italia, un brusco rallentamento nel percorso di recupero dei livelli di attività pre-pandemici. L'impennata inflattiva provocata dalle vicende belliche mette a dura prova il clima di positività che aveva caratterizzato gli ultimi mesi del 2021 e i primissimi mesi del 2022.

La salvaguardia della nostra economia passa da misure di coesione europee volte a contenere il rincaro delle materie prime, da una strategia di diversificazione degli approvvigionamenti energetici che punti ad ottenere una minore dipendenza dalla Russia e, infine, da una politica monetaria volta al contenimento dello *spread*.

In uno scenario così problematico e, in attesa che maturino le condizioni per una decisa azione negoziale che scongiuri il rischio del protrarsi del conflitto, le famiglie italiane hanno una volta di più individuato nella casa l'oggetto delle proprie attenzioni. Si tratta di un interesse che molto spesso esula da valutazioni di carattere congiunturale, prendendo le mosse più dall'esigenza di miglioramento della condizione abitativa che non dalla ricerca di ritorno finanziario. Ad alimentare il mercato residenziale è, infatti, la ricerca di un salto di qualità in termini di efficienza energetica, dotazioni accessorie (spazi verdi e altri comfort) e prossimità ai servizi essenziali, in risposta alle inadeguatezze riscontrate in occasione dei *lockdown* che si sono susseguiti nell'ultimo biennio.

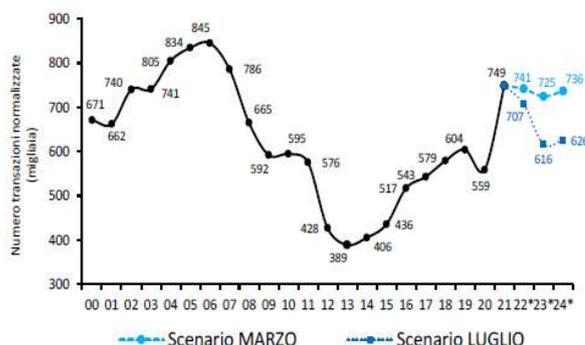
Anche se la domanda immobiliare delle famiglie si dimostra poco sensibile alle evoluzioni macroeconomiche, l'ormai strutturale mancanza di prodotto da una parte, nonché il graduale irrigidimento dei criteri per la concessione dei finanziamenti dall'altra, possono contribuire ad arginarne tale esuberanza.

Utilizzo dell'abitazione che si intende acquistare nei prossimi 12 mesi (% sul totale famiglie che intendono acquistare casa)



Fonte: indagine Nomisma sulle famiglie, anni vari

Italia – Numero di compravendite residenziali (Numero transazioni normalizzate, in migliaia)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate e previsioni Nomisma

Il peggioramento delle prospettive economiche ha, infatti, riportato l'attenzione delle banche sul tema della rischiosità del credito; la portata del sostegno bancario, in questo scenario, potrebbe ridursi, con conseguenti riflessi sull'attività transattiva che, almeno per quest'anno, è comunque destinata a mantenersi su livelli elevati.

Erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni e previsioni 2022-2024 (dati annuali; miliardi di euro)



* Previsioni Nomisma.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia

Variazione % semestrali dei prezzi di abitazioni, uffici e negozi

Semestri (H1 22 – H1 19)	Abitazioni	Uffici	Negozi
2022 H1/2021 H2	2,1%	0,9%	0,8%
2021 H2/2021 H1	0,8%	-0,4%	-0,5%
2021 H1/2020 H2	0,8%	0,4%	-0,1%
2020 H2/2020 H1	-1,0%	-2,1%	-2,2%
2020 H1/2019 H2	-0,9%	-1,1%	-1,1%
2019 H2/2019 H1	0,0%	-0,2%	-0,4%
2019 H1/2018 H2	0,2%	-0,5%	-0,3%

Fonte: Nomisma

Verosimilmente le prime conseguenze del mutato atteggiamento bancario inizieranno a manifestarsi nella seconda parte dell'anno, con una progressiva riduzione dei tassi di crescita, destinata a sfociare in un'inversione di tendenza nel 2023, quando le compravendite torneranno sui livelli pre-pandemici e i prezzi faticheranno a tenere il passo dell'inflazione.

Più contenuto si preannuncia l'arretramento atteso per il mercato immobiliare *corporate*, che tuttavia ancora fatica a riportarsi sui livelli di investimento toccati prima della pandemia.

A complicare la risalita sono state le difficoltà incontrate dai settori principali, che più degli altri hanno risentito degli stravolgimenti intervenuti nel biennio pandemico. L'accelerazione di fenomeni quali il lavoro a distanza e gli acquisti *on-line* ha determinato uno spostamento di interesse verso tipologie alternative, tra cui spicca la logistica, a seguire il settore alberghiero e residenziale. Le evidenze più recenti, pur restituendo segnali di normalizzazione, con il segmento degli uffici tornato a ricoprire il ruolo di preminenza nell'*asset allocation* italiana, non consentono di escludere ulteriori cambiamenti di scenario. Il mancato adeguamento dei riferimenti economici dei settori più penalizzati, a fronte di un contesto di gran lunga più incerto e competitivo rispetto al passato, potrebbe indurre gli investitori ad attendere un *repricing* che sembra inevitabile. Il paradosso dell'ultimo biennio è, infatti, rappresentato dall'asimmetria di risposta dei valori delle tipologie al variare dell'intensità della domanda: all'iperreattività (al rialzo) della logistica ha fatto riscontro la rigidità (verso il basso) del direzionale.

Investimenti corporate per tipologia (in miliardi di euro)

Tipologia	2018	2019	2020	2021	Q1 2022
Direzionale	3,42	4,92	3,31	2,06	1,40
Commerciale	2,23	1,96	1,13	0,96	0,23
Industriale e Logistica	1,02	1,36	1,54	2,57	0,64
Altro	2,13	4,06	2,82	3,82	0,94

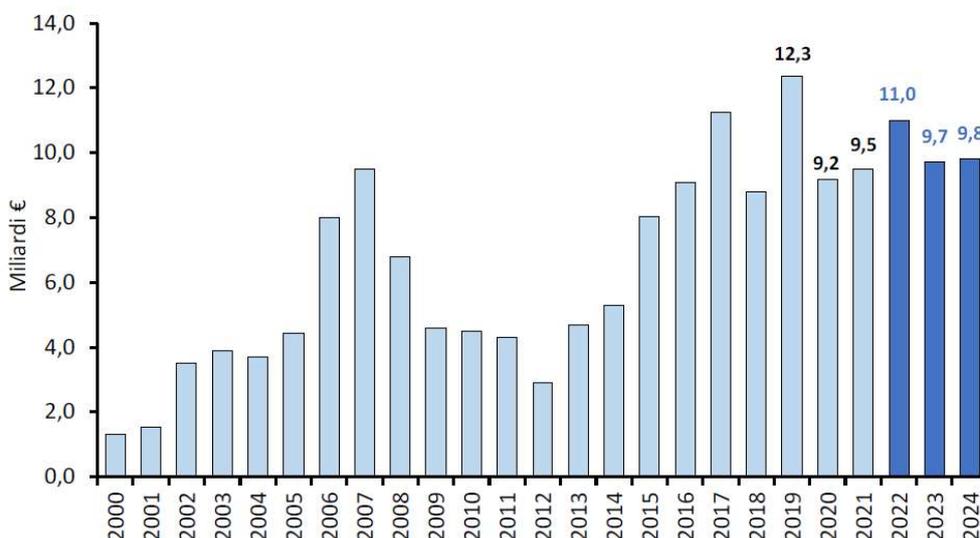
Nota: Altro include Hotel, Misti e Altre tipologie.

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

Nel corso del primo trimestre del 2022, in Italia gli investimenti hanno raggiunto 3,2 miliardi di euro, in crescita di oltre il 110% rispetto allo stesso trimestre del 2021. In realtà, tale risultato è stato condizionato dalla vendita di un portafoglio immobiliare da parte di Enpam, Ente nazionale di previdenza e assistenza medici, del valore di 842 milioni di euro. Il totale degli investimenti *corporate* del trimestre, al netto di tale transazione, si attesterebbe a circa 2,4 miliardi di euro, risultando comunque in crescita del 60% rispetto al primo trimestre 2021 e del 25% rispetto ai primi tre mesi del 2020.

Entro la fine del 2022 il valore degli investimenti dovrebbe arrivare a superare gli 11 miliardi di euro, salvo poi scendere poco sotto la soglia dei 10 miliardi di euro nel 2023 e nel 2024, per effetto della debolezza economica indotta dalle vicende belliche e dall'aumento della rischiosità percepita del sistema Paese.

Italia – Volume degli investimenti immobiliari corporate e previsioni 2022-2024 (miliardi di euro)

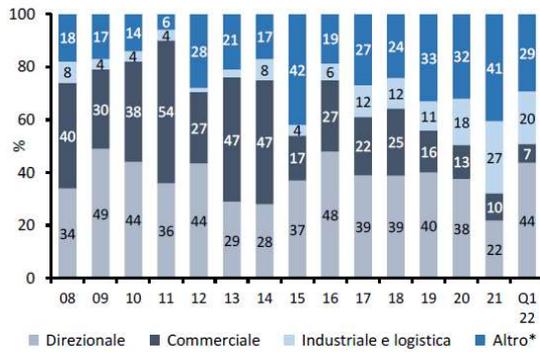


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers International Italia

Per quanto riguarda l'*asset allocation* tipologica, nel corso del primo trimestre del 2022 si è registrato un notevole ritorno di interesse verso il segmento degli uffici, che ha raggiunto circa 1,4 miliardi di euro di investimenti, pari al 44% del mercato nazionale. A seguire, la logistica continua l'ascesa, avendo raggiunto circa il 20% del mercato, nonostante la scarsità di spazi per sviluppare nuovi capannoni e l'inadeguatezza da parte dell'offerta esistente non sempre allineata ai moderni standard delle società di trasporti. Il segmento commerciale continua a risultare in forte affanno e non va oltre il 7% del totale investito; gli hotel hanno raccolto investimenti per circa 400 milioni di euro, pari al 12,5% del totale.

Per quanto riguarda l'*asset allocation* geografica, Milano si conferma ancora il perno del mercato italiano soprattutto per gli investitori stranieri (con una quota pari al 53% dell'intero ammontare investito a livello nazionale), data la maggiore vivacità e liquidità degli immobili.

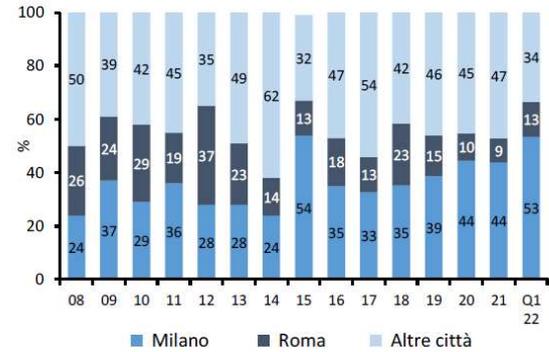
Italia – Investimenti corporate per tipologia
(% sul totale)



* Hotel, misti e altre tipologie

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

Italia – Investimenti corporate per località
(% sul totale)



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

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.

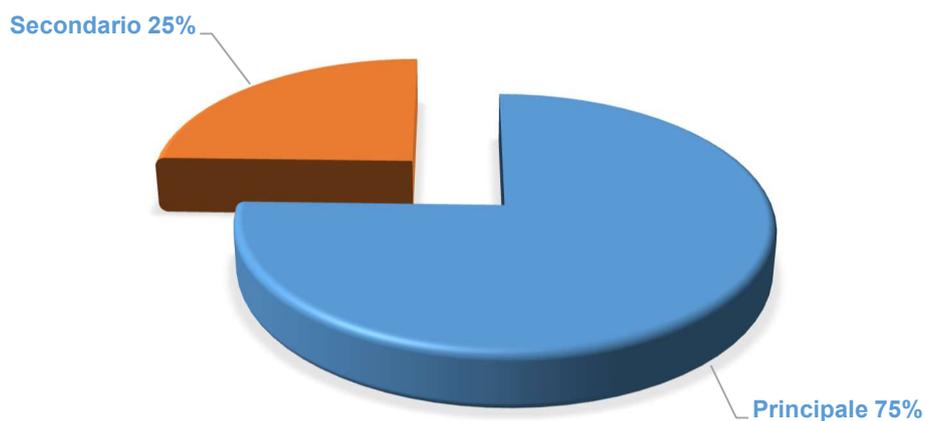
Le attività vengono svolte coordinando i professionisti cui sono state affidati, per conto del Fondo, i servizi di *property management*, *project management*, *agency* e *advisory* per la gestione. Il Fondo, con la collaborazione di questi professionisti, gestisce la parte amministrativa, coordina le 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 2022 l'effettiva *asset allocation* realizzata dal Fondo è quella che si rileva dai grafici riportati di seguito.

**ASSET ALLOCATION PER DESTINAZIONE D'USO
30 GIUGNO 2022**



**ASSET ALLOCATION PER AREA GEOGRAFICA
30 GIUGNO 2022**



* Per mercato principale si intende - in ragione della singola destinazione d'uso - le aree geografiche oggetto di maggiore interesse da parte degli investitori qualificati.

In data 17 marzo 2022 il Consiglio di Amministrazione di Mediolanum Gestione Fondi ha approvato il nuovo Piano Strategico del Fondo.

Per il 2022 la SGR intende proseguire nell'attività di gestione e asset management orientata alla valorizzazione e massimizzazione del patrimonio immobiliare, tenuto conto della composizione dello stesso e dell'obiettivo di graduale dismissione del portafoglio immobiliare del Fondo in ragione sia dell'avvicinarsi della scadenza, sia delle condizioni del mercato immobiliare.

Il tutto verrà attuato in considerazione delle seguenti linee guida:

- 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 ed eventuale commercializzazione;
- svolgimento di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria con l'obiettivo di massimizzare il potenziale canone di locazione;
- verifica e studio di possibili interventi di riqualificazione/valorizzazione su alcuni asset al fine di adeguarli agli standard richiesti dal mercato e migliorare lo standing degli immobili;

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 2022 la gestione ordinaria del Fondo Mediolanum Real Estate si è indirizzata verso la conservazione ed il miglioramento dello stato locativo degli immobili ed il monitoraggio continuo dello stato tecnico degli edifici al fine di preservare l'efficienza degli stessi.

Per quanto riguarda il comparto locativo abbiamo mantenuto e consolidato i contratti in essere e sviluppato l'attività di commercializzazione delle parti sfitte.

In particolare, si segnala la sottoscrizione di nuovi contratti di locazione per gli immobili di Pescara e Sesto San Giovanni. Inoltre, è stato rinnovato un contratto di locazione per relativo all'immobile di Milano Piazza Missori e i contratti con la società che conduce i supermercati di Milano via Val di Sole e di Modena via Allegri.

Per quanto riguarda la situazione locativa delle due Gallerie Commerciali, "Eurosia" sita in Parma e "Piazza Umbra" sita in Trevi (PG), sono stati rinnovati contratti in scadenza ed è stato sottoscritto un nuovo contratto a fronte di un rilascio spazio intervenuto nel semestre scorso.

Sul fronte degli interventi manutentivi straordinari nel corso del semestre si segnalano lavorazioni sugli impianti degli immobili di Milano via Montecuccoli e Sesto San Giovanni (MI).

Riguardo all'attività di dismissione degli assets del Fondo si informa che sono state raccolte manifestazioni di interesse non vincolanti relative al possibile acquisto di alcuni immobili, sono in corso le attività di *Due Diligence*.

Al 30 giugno 2022 la valutazione del patrimonio immobiliare effettuata dagli esperti indipendenti risulta essere pari ad euro 199.660.000. Rispetto alla valutazione del semestre precedente si registra uno scostamento negativo pari allo 0,9%.

I RAPPORTI CON SOCIETÀ DEL GRUPPO MEDIOLANUM

Alla data del 30 giugno 2022 non sono in essere rapporti con le società del Gruppo.

GLI EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

In data 5 luglio 2022 è stato perfezionato il contratto di compravendita definitivo per l'immobile sito in Basiglio, piazza Marco Polo, di proprietà del Fondo definitivamente trasferito alla Società Darian RE, al prezzo complessivo di € 7.650.000,00. Di tale evento è stata data informazione al mercato tramite lo SDIR E-market Storage.

In data 25 luglio 2022, a seguito della suddetta vendita, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato ai sensi dell'art. 32 del Regolamento del Fondo, il rimborso parziale pro-quota per l'importo di euro 7.649.637,91. Tale importo risulta essere pari al 3,21% del valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2022 al netto del provento deliberato nella medesima riunione per le sole quote di classe "B", di importo pari a euro 3.043.921,14. La distribuzione sarà effettuata a titolo di rimborso anticipato del capitale sottoscritto.

La deliberazione 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 dalla suddetta cessione (comunicata in data 5 luglio 2022) del complesso immobiliare sito in Basiglio, piazza Marco Polo. Tale liquidità risulta eccedente rispetto al fabbisogno di cassa del Fondo stesso.

L'importo di euro 7.649.637,91 sarà ripartito proporzionalmente, in base al patrimonio di ciascuna delle due classi di quote, come di seguito indicato:

- euro 1.318.686,00, corrispondente ad euro 0,16687 per ciascuna quota di Classe "A";
- euro 6.330.951,91, corrispondente ad euro 0,09401 per ciascuna quota di Classe "B".

Il rimborso pro-quota verrà corrisposto attraverso la piattaforma di Montetitoli S.p.A, con stacco cedola in data 1° agosto 2022 e con valuta 3 agosto 2022 (*record date* 2 agosto 2022).

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	Ipotecche	Ulteriori informazioni	
					Canone per m2/m3	Tipo contratto	Scadenza contratto				
1	Abruzzo Pescara via Conte di Ruvo 74	Uffici	1960	17.987	55,58	n. 14 contratti d'affitto	Dal 31/09/2023 al 29/02/2028	Imprese commerciali	26.075.000	-	-
2	Emilia Romagna Modena via Allegrì 179	Supermercato	1998	1.776	106,98	n. 1 contratto d'affitto	9/12/2025	Impresa commerciale	3.675.375	-	-
3	Emilia Romagna Parma Galleria Eurosia	Galleria commerciale	2011	7.016	279,23	n. 1 contratto d'affitto	25/7/2023	commerciale	28.038.578	-	-
4	Lombardia Provincia Bergamo Nembro Via Roma, 30	Supermercato	2000	1.681	71,39	n. 1 contratto d'affitto	31/12/2028	Impresa commerciale	3.614.875	-	-
5	Lombardia Provincia Milano Basiglio Piazza Marco Polo	Commerciale	1981-82	3.605	185,63	n. 15 contratti d'affitto	Dal 31/07/2023 al 28/02/2027	Imprese commerciali	8.000.000	-	-
6	Lombardia Provincia Milano Cernusco sul Naviglio "Villa Fiorita"	Uffici	1992	6.980	56,22	n. 2 contratti d'affitto	Dal 31/01/2024 al 30/06/2029	Imprese commerciali	12.350.000	-	-
7	Lombardia Provincia Milano Corsico Via Caboto 1	Uffici	1980	12.892	147,59	n. 3 contratti d'affitto	Dal 31/08/2024 al 31/12/2030	Imprese commerciali	23.000.000	-	-
8	Lombardia Provincia Milano Crescenzo Via Cascia 5	Uffici	Anteriore al 1967	5.097	138,03	n. 1 contratto d'affitto	31/12/2022	Imprese commerciali	9.800.000	-	-
9	Lombardia Provincia Milano Sesto S. Giovanni Via Carducci 125	Uffici	1990	10.698	53,90	n. 21 contratti d'affitto	Dal 28/02/2023 al 29/02/2028	Imprese commerciali	19.000.000	-	-
10	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	3.206.500	-	-
11	Lombardia Milano Via Minerbi 1	Supermercato	Fine anni '70	942	139,94	n. 1 contratto d'affitto	25/7/2027	Imprese commerciali	2.178.000	-	-
12	Lombardia Milano Piazza Missori 2	Uffici	Anteriore al 1/9/1967	4.200	302,49	n. 5 contratti d'affitto	Dal 31/08/2022 al 31/01/2026	Imprese commerciali	26.650.000	-	-
13	Lombardia Milano Via Montecuccoli 20	Uffici	1983	23.470	75,79	n. 12 contratti d'affitto	Dal 31/12/2023 al 31/12/2029	Imprese commerciali	45.500.000	-	-
14	Lombardia Milano Via Val di Sole 12/14	Supermercato	anni '70	678	73,75	n. 1 contratto d'affitto	9/12/2025	Imprese commerciali	1.512.500	-	-
15	Lombardia Milano Via Varesina 92	Supermercato	anni '70	574	106,88	n. 1 contratto d'affitto	22/11/2027	Imprese commerciali	937.750	-	-
16	Umbria Trevi (PG) Via Flaminia	Galleria commerciale	1995	5.693	255,92	n. 1 contratto d'affitto	7/7/2023	Imprese commerciali	17.884.496	-	-
17	Veneto Padova Via N. Tommaseo	Hotel	2006	14.250	96,79	n. 1 contratto d'affitto	22/4/2025	Operatore alberghiero	29.600.000	-	-
TOTALE									261.023.074		

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 Talete Srl, 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	9.253.781,29	625.667,61		625.667,61	4,56
Da oltre 1 a 3 anni	83.432.953,71	6.664.915,75		6.664.915,75	48,59
Da oltre 3 a 5 anni	34.210.200,03	2.413.941,08		2.413.941,08	17,60
Da oltre 5 a 7 anni	19.457.982,91	1.813.138,12		1.813.138,12	13,22
Da oltre 7 a 9 anni	7.634.508,66	565.968,00		565.968,00	4,13
Oltre 9 anni	26.176.073,41	1.633.307,50		1.633.307,50	11,90
A) Totale beni immobili locati	180.165.500,00	13.716.938,06		13.716.938,06	100,00
B) Totale beni immobili non locati	19.494.500,00				

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

IMMOBILI

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 e 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



IMMOBILE IN PADOVA - VIA TOMMASEO 61 - HOTEL MANTEGNA

Localizzazione

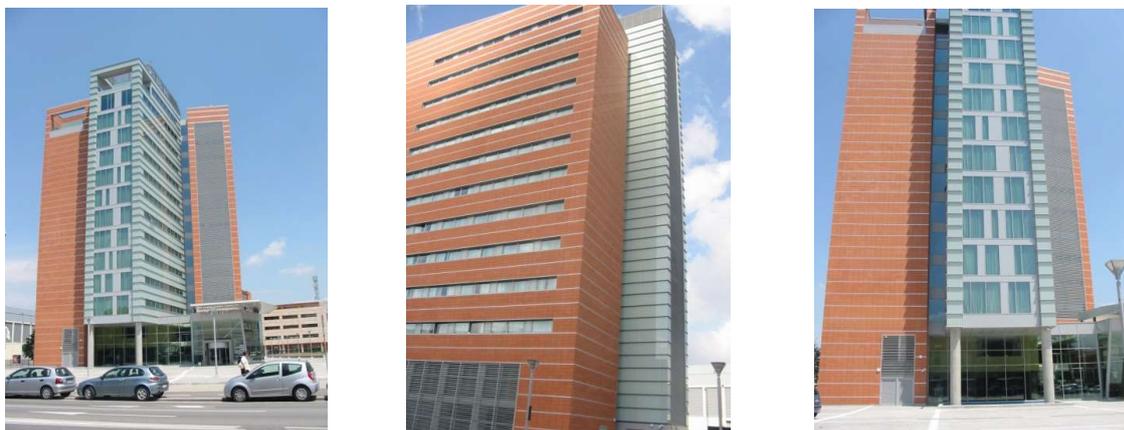
Il complesso alberghiero è ubicato in prossimità della Fiera Campionaria di Padova nella zona est della città. L'immobile è circondato da un tessuto urbano in forte trasformazione (Tribunale, Caserma dei Carabinieri, Università, Uffici Direzionali).

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 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 e uno interrato, rispettivamente utilizzati per l'esposizione e la vendita della merce e come magazzino e servizi.

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 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 e 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



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.

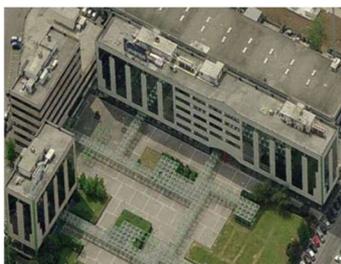
Il contesto urbano è buono, prevalentemente di "origine" industriale che si sta rapidamente riconvertendo in commerciale. Ne sono degli esempi i recenti centri commerciali e multiplex sorti nelle vicinanze dell'immobile.

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 MILANO – P.ZA MISSORI, 2

Localizzazione

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

Descrizione

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

Tipologia

Direzionale, Uffici



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 TREVİ (PG) – S.S. FLAMINIA, km 147

Localizzazione

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

Descrizione

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

Tipologia

Commerciale



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

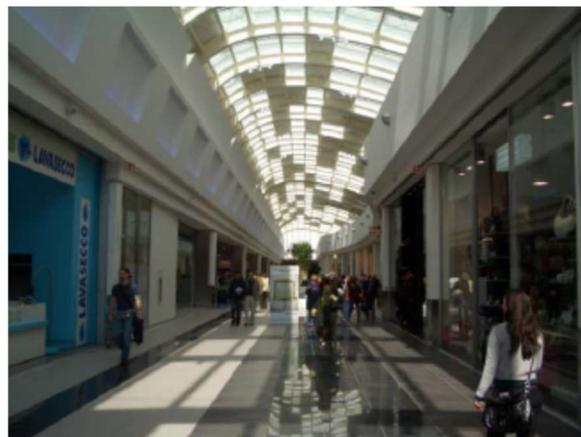
La proprietà in oggetto è ubicata a Parma lungo la SP513 a circa tre km dal centro cittadino. Il tessuto urbano circostante si configura come area in via di sviluppo a destinazione prevalentemente residenziale. La zona è interessata da un grosso progetto di sviluppo denominato “scheda Norma A4” che prevede 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 2022
SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2022		Situazione al 31/12/2021	
	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati	9.691.118	3,988%	9.466.031	3,875%
A1. Partecipazioni di controllo	415.504	0,171%	415.504	0,170%
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.	9.275.614	3,817%	9.050.527	3,705%
Strumenti finanziari quotati	1.629.600	0,671%	1.868.000	0,765%
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.	1.629.600	0,671%	1.868.000	0,765%
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	199.660.000	82,156%	201.420.000	82,461%
B1. Immobili dati in locazione	199.660.000	82,156%	201.420.000	82,461%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
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'	30.339.869	12,484%	30.352.556	12,426%
F1. Liquidità disponibile	30.339.869	12,484%	30.352.556	12,426%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	1.705.398	0,701%	1.155.600	0,473%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	120.093	0,049%	125.523	0,051%
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	1.585.305	0,652%	1.030.077	0,422%
TOTALE ATTIVITA'	243.025.985	100,00%	244.262.187	100,00%

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/2022	Situazione al 31/12/2021
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'	-1.951.978	-2.123.494
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	86.219	71.282
M2. Debiti di imposta	-68.706	-45.754
M3. Ratei e risconti passivi	-129.408	-201.384
M4. Cauzioni Ricevute	-319.337	-310.637
M5. Altre	-1.520.746	-1.637.001
TOTALE PASSIVITA'	-1.951.978	-2.123.494
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	241.074.007	242.138.693
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "A"	41.031.358	40.777.315
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "B"	200.042.649	201.361.378
Numero delle quote in circolazione quote Classe "A"	7.902.475,00	7.905.335,00
Numero delle quote in circolazione quote Classe "B"	67.343.388,00	67.338.389,00
Valore unitario delle quote Classe "A"	5,192	5,158
Valore unitario delle quote Classe "B" di godimento regolare	2,970	2,990
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	0,0397	1,2188

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione I semestre 2022	Relazione II semestre 2021	Relazione anno 2021
A. STRUMENTI FINANZIARI			
Strumenti finanziari non quotati			
A1. PARTECIPAZIONI			
A1.1 dividendi e altri proventi	236.567		
A1.2 utili/perdite da realizzazioni			
A1.3 plus/minusvalenze			
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI			
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi			283.780
A2.2 utili/perdite da realizzazioni			
A2.3 plus/minusvalenze	225.087	95.120	-94.828
Strumenti finanziari quotati			
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI			
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	120.000	140.000	340.000
A3.2 utili/perdite da realizzazioni			
A3.3 plus/minusvalenze	-238.400	2.600	9.600
Strumenti finanziari derivati			
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI			
A4.1 di copertura			
A4.2 non di copertura			
Risultato gestione strumenti finanziari	343.254	237.720	538.552
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI			
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	7.800.175	7.794.408	15.769.139
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZAZIONI		-248.621	3.761.379
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-2.052.751	406.273	-3.751.072
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILIARI	-1.787.627	-2.009.233	-3.931.025
B5. AMMORTAMENTI			
B6. IMPOSTA MUNICIPALE UNICA	-878.164	-923.944	-1.850.314
Risultato gestione beni immobili	3.081.633	5.018.883	9.998.107
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 realizzazioni			
E3. Plusvalenze/minusvalenze			
Risultato gestione investimenti	3.424.887	5.256.603	10.536.659

	Relazione I semestre 2022	Relazione II semestre 2021	Relazione anno 2021
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	3.424.887	5.256.603	10.536.659
H. ONERI FINANZIARI			
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			
H1.1 su finanziamenti ipotecari			
H1.2 su altri finanziamenti			
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-1.521	-318	-379
Risultato netto della gestione caratteristica	3.423.366	5.256.285	10.536.280
I. ONERI DI GESTIONE			
1. Provigione di gestione SGR	-1.794.380	-1.898.802	-3.885.894
Parte relativa alle quote di Classe "A"	-305.445	-319.785	-653.157
Parte relativa alle quote di Classe "B"	-1.488.935	-1.579.017	-3.232.737
2. Costo per il calcolo del valore della quota	-17.932	-18.310	-37.808
3. Commissioni depositario	-37.962	-38.762	-79.892
4. Oneri per esperti indipendenti	-13.600	-13.600	-28.600
5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-10.845	-24.610	-36.916
6. Altri oneri di gestione	-14.869	-14.261	-28.144
L. ALTRI RICAVI ED ONERI			
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide			
L2. Altri ricavi	137.837	39.494	58.924
L3. Altri oneri	-62.967	438.177	-120.376
Risultato della gestione prima delle imposte	1.608.648	3.725.611	6.377.574
M. IMPOSTE			
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio			
M2. Risparmio di imposta			
M3. Altre imposte			
Utile/Perdita dell'esercizio	1.608.648	3.725.611	6.377.574
Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "A"	268.794	625.218	1.070.135
Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "B"	1.339.854	3.100.393	5.307.439

La presente relazione, approvata nel Consiglio di Amministrazione del 25 luglio 2022, si compone di numero 30 pagine numerate dalla numero 1 alla numero 30.

MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR p.A.
 F.to Lucio De Gasperis



Fondo “Mediolanum Real Estate”

Valutazione semestrale

R.P. – Relazione di Progetto

DATA DI RIFERIMENTO: 30/06/2022

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	6
3.	RISULTATI DELL'ANALISI	7
	ANNEX. AVVERTENZE E LIMITAZIONI	8

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 30/06/2022, costituito dalla piena proprietà di num. 17 assets immobiliari di seguito individuati.

Elenco asset immobiliari detenuti dal Fondo "Mediolanum Real Estate" _ Data Rif: 30/06/2022		
N.	Descrizione e Ubicazione	Destinazione d'uso prevalente
1	Nembro – Via Roma, 30 Tipologia: Commerciale	Commerciale
2	Basiglio – Piazza Marco Polo Tipologia: Supermercato Unes	Commerciale
3	Cernusco sul Naviglio - Via Gobetti, 2/c Tipologia: Palazzo uffici	Terziario
4	Corsico – Via Caboto, 1 Tipologia: Palazzo uffici	Terziario
5	Crescenzago – Via Cascia, 5 Tipologia: Capannone industriale	Funzioni tecnologiche
6	Sesto San Giovanni – Via Carducci, 5 Tipologia: Palazzo uffici	Terziario
7	Trezzo sull-Adda - Via Mazzini, 42 Tipologia: Supermercato Unes	Commerciale
8	Milano – Viale Minerbi, 1 Tipologia: Supermercato Unes	Commerciale
9	Milano – Piazza Missori, 2 Tipologia: Porzione di fabbricato	Terziario
10	Milano – Via Montecuccoli, 20 Tipologia: Palazzo ad uffici	Terziario
11	Milano – Via Val di Sole, 12/14 Tipologia: Supermercato Unes	Commerciale
12	Milano – Via Varesina, 92 Tipologia: Supermercato Unes	Commerciale
13	Modena – Via Allegri, 179 Tipologia: Supermercato Unes	Commerciale
14	Padova – Via Tommaseo, 61 Tipologia: Hotel	Ricettivo
15	Pescara – Via Conte di Ruvo, 74 Tipologia: Palazzo ad uffici	Terziario
16	Trevi – S.S. Flaminia, km 147 Tipologia: Galleria commerciale	Commerciale
17	Parma – S.P. Traversetolo Tipologia: Galleria commerciale	Commerciale

L'asset allocation del portafoglio è contrassegnata da una prevalenza di immobili ubicati nel Nord Italia (num. 15 assets) e parzialmente nel centro Italia (num. 2 assets). 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).

Portfolio overview – inquadramento geografico



Gli immobili detenuti hanno una tipologia prevalentemente direzionale (n. 6 porzioni e fabbricati terziari) e commerciale (n. 7 medie strutture di vendita food e non food, oltre a num. 2 gallerie commerciali), con una quota di funzioni ricettive (num. 1 hotel quattro stelle) e tecnologiche (num. 1 Data Center).

La situazione locativa complessiva a livello di portafoglio presenta una situazione prevalentemente locata del patrimonio con una percentuale di vacancy pari a circa il 19% dell'intera GLA-Gross Lettable Area afferente al Fondo.

2. ANALISI DI VALUTAZIONE

2.1. Finalità dell'analisi

Con riferimento a ciascuno dei num. 17 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 30/06/2022, 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.

2.2. Processo di analisi

Al fine di implementare l'analisi di valutazione per gli assets immobiliari de quo alla Data di Riferimento del 30/06/2022, è stata effettuata una "full analysis", laddove secondo tale accezione sia da intendersi un'analisi di valutazione completa ed inclusiva di technical&site inspection (sopralluogo tecnico ispettivo di dettaglio, sia esterno che interno), elaborata pertanto basandosi, per quanto concerne i dati di input, su quanto contenuto nella documentazione fornita dal Cliente (o da chi per esso), sia sul know-how relativo alla prassi estimativa e sui dati parametrici rilevati dalle Fonti Istituzionali di Osservazione del mercato immobiliare, sia, e in prima istanza, sui dati di dettaglio rilevati in situ (location e contesto urbano / consistenza e tipologia del terreno / analisi urbanistica / indagine di dettaglio del mercato locale, ed ogni altra informazione utile allo sviluppo dell'analisi), oltre che su quelli eventualmente disponibili, alla Data di Riferimento, in seno al database di comparables K2R.

Si precisa che i sopralluoghi tecnici sono stati eseguiti periodicamente per l'intero patrimonio detenuto dal Fondo ed in ultima istanza nel mese di ottobre 2020; 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.

Con riferimento alla presente analisi, essendo finalizzata al monitoraggio di eventuali variazioni nel valore dell'asset immobiliare derivante sia da fluttuazioni da parte del mercato che abbiano impatto positivo o negativo sullo stesso sia da variazioni relative all'evoluzione del contesto urbano di riferimento, sia da variazioni relative allo stato di conservazione e/o alle condizioni di manutenzione per vetustà, obsolescenza funzionale, mancata e/o differita manutenzione sia da eventuali variazioni nelle previsioni di piano relative allo

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

strumento urbanistico in essere, sia da ogni e qualsivoglia avanzamento dei lavori, nel caso di assets immobiliari eventualmente oggetto di interventi di valorizzazione (trasformazione/riqualificazione/riconversione/sviluppo), questa si configura quale "valutazione di aggiornamento", elaborata secondo modalità "full light analysis". Secondo tale accezione è da intendersi una valutazione che abbia seguito processo analogo ad una "full analysis", come più sopra illustrato, ivi compreso il sopralluogo nella sola accezione di "site inspection" (i.e. di sopralluogo ispettivo meramente esterno e/o nelle aree comuni di fabbricato), differendone tuttavia per la riduzione di parte delle attività ascritte in forza della natura dell'analisi stessa; nel caso di specie, si è fatto riferimento al supporto fornito dalla prima valutazione già condotta, per quanto attiene documentazione tecnica, risultanze della technical&site inspection, computo grafico delle consistenze, mentre sono stati recepiti gli eventuali aggiornamenti derivanti da variazioni di mercato, così come ogni e qualsivoglia variazione intervenuta nella situazione amministrativa e locativa.

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:
- 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. Si evidenzia che per quanto riguarda le due RSA (Canzo Via Brusa 30 e Milano via Darwin), le stesse risultano in fase di dismissione a favore della società "Primonial Luxembourg Real Estate" ad un importo definito.

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 30/06/2022.

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.

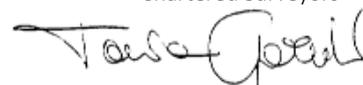
R.V.-Riepilogo Valori "FV-Fair Value" alla Data di Riferimento del 30/06/2022

Fondo "Mediolanum Real Estate" _ Data Rif: 30/06/2022 - FV-Fair Value [euro]	
Totale (Asset by Asset) patrimonio immobiliare detenuto dal Fondo "Mediolanum Real Estate"	199.660.000,00 (centonovantanovemilioneisecentosessantamila/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, nonchè 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 e al perdurare degli effetti dell'emergenza Covid-19.

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

L'esplosione del Coronavirus (COVID-19), dichiarato dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "Pandemia Mondiale" in data 11 Marzo 2020, ha impattato i mercati finanziari globali. Sono state adottate restrizioni di viaggio in diversi Paesi. Il mercato ha subito forti impatti in molteplici settori. Alla data di riferimento, si consideri pertanto di poter conferire minore attendibilità alle evidenze di mercato utilizzate ai fini comparativi per sostanziare le opinioni di valore. Invero, l'attuale risposta al COVID-19 riflette una situazione in cui siamo dinanzi ad una serie di circostanze senza precedenti su cui basare il nostro giudizio.

Tale volatilità derivante dallo scenario di incertezza circa le prospettive economiche nazionali ed internazionali connesse al perdurare degli effetti dell'emergenza sanitaria Covid-19, risulta oggi acuito dalle ultime vicende legate alla crisi del contesto geopolitico internazionale.

Le nostre opinioni di valore sono dunque elaborate in condizioni di materiale incertezza; pertanto, dovrebbe esservi attribuita minor certezza – ed un maggiore grado di cautela – che in condizioni ordinarie. Considerando l'impatto futuro, a tutt'oggi ignoto, che il perdurare degli effetti dell'emergenza sanitaria Covid-19 e l'evoluzione del contesto geopolitico internazionale potrebbe avere sul mercato immobiliare, si raccomanda di revisionare frequentemente il mercato e le opinioni di valore ivi connesse rispetto al portafoglio *de quo*.