



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

Relazione di gestione semestrale
del FIA immobiliare
Mediolanum Real Estate
al 30 giugno 2025

FIA IMMOBILIARE MEDIOLANUM REAL ESTATE RELAZIONE DI GESTIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2025

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 2024 e, per la sezione reddituale, vengono riportati i dati relativi al semestre in esame, il secondo semestre 2024 e l'anno 2024.

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. 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. Successivamente in data 26 marzo 2024, è stata deliberato di avviare la procedura di liquidazione del Fondo, per scadenza del relativo termine di durata, a far data dal 1° gennaio 2025, con conseguente cessazione di ogni attività di investimento e di prorogare la durata del Fondo – sulla scorta delle motivazioni esposte – per un periodo di tre anni, sino al 31 dicembre 2027, ai sensi dell'art. 2, par. 3, del Regolamento del Fondo, per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio. L'operatività del Fondo è iniziata in data 14 febbraio 2006.

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 2025 è pari ad euro 145.967.376 con un incremento dall'avvio dell'operatività del 37.01% (1,60% su base annua), ripartito nelle due classi di quote, nel dettaglio: euro 26.573.520 Classe "A", euro 119.393.856 Classe "B".

Il Fondo nel semestre ha conseguito un risultato di periodo pari ad euro 2.149.508.

L'ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

Nel periodo in esame, a seguito della delibera del Consiglio di Amministrazione del 24 febbraio 2025, si è provveduto al rimborso parziale pro-quota, in data 12 marzo 2025, ai sottoscrittori delle quote di Classe "B" per euro 1.231.022,68 e delle quote di classe A per euro 5.530.389,89.

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 2025 hanno interessato in media n. 2.307 quote di Classe "A" e n. 15.820 quote di Classe "B", a fronte delle rispettive n. 7.991.578 e n. 67.181.607 quote in circolazione.

Le quote di Classe "A" hanno registrato un prezzo minimo pari ad euro 1,98 ed un prezzo massimo pari ad euro 2,377; le quote di Classe "B" hanno registrato un prezzo minimo pari ad euro 1,0554 ed un prezzo massimo pari ad euro 1,293.

Il valore di Borsa al 30 giugno 2025 (ultimo giorno di quotazione del semestre) è pari ad euro 2,19 per le quote di Classe "A" e ad euro 1,2068 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.

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

| Descrizione | Quote Classe "A" | | | Quote Classe "B" | | |
|--------------------------|------------------|--------------|-----------------|------------------|--------------|-----------------|
| | Valore | Numero quote | Valore unitario | Valore | Numero quote | Valore unitario |
| Valore di sottoscrizione | 37.684.795 | 7.536.959 | 5,000 | 176.453.270 | 35.290.654 | 5,000 |
| N.A.V. al 30/06/06 | 38.751.407 | 7.536.959 | 5,142 | 181.447.518 | 35.290.654 | 5,142 |
| N.A.V. al 31/12/06 | 39.066.411 | 7.536.959 | 5,183 | 182.922.474 | 35.290.654 | 5,183 |
| N.A.V. al 30/06/07 | 47.580.166 | 9.030.144 | 5,269 | 207.337.919 | 40.733.286 | (1) 5,090 |
| N.A.V. al 31/12/07 | 52.439.978 | 9.647.037 | 5,436 | 216.894.183 | 42.130.687 | (2) 5,148 |
| N.A.V. al 30/06/08 | 55.660.962 | 10.024.038 | 5,553 | 223.168.399 | 43.277.639 | (3) 5,157 |
| N.A.V. al 31/12/08 | 55.967.860 | 10.203.084 | 5,485 | 220.888.471 | 44.079.559 | (4) 5,011 |
| N.A.V. al 30/06/09 | 55.242.830 | 10.056.818 | 5,493 | 218.364.626 | 44.401.041 | (5) 4,918 |
| N.A.V. al 31/12/09 | 56.366.698 | 10.182.542 | 5,536 | 233.226.476 | 48.015.679 | (6) 4,857 |
| N.A.V. al 30/06/10 | 63.594.007 | 11.325.352 | 5,615 | 276.659.359 | 57.331.632 | (7) 4,826 |
| N.A.V. al 31/12/10 | 66.857.196 | 11.671.184 | 5,728 | 295.752.398 | 61.258.910 | (8) 4,828 |
| N.A.V. al 30/06/11 | 67.742.164 | 11.601.797 | 5,839 | 301.837.493 | 62.579.004 | (9) 4,823 |
| N.A.V. al 31/12/11 | 64.877.385 | 11.173.540 | 5,806 | 295.030.835 | 62.779.353 | (10) 4,701 |
| N.A.V. al 30/06/12 | 60.839.378 | 10.601.232 | 5,739 | 289.555.560 | 63.598.231 | (11) 4,555 |
| N.A.V. al 31/12/12 | 60.761.716 | 10.601.232 | 5,732 | 282.951.536 | 63.598.231 | (12) 4,449 |
| N.A.V. al 30/06/13 | 60.839.205 | 10.601.232 | 5,739 | 277.797.750 | 63.598.231 | (13) 4,368 |
| N.A.V. al 31/12/13 | 51.976.762 | 9.030.297 | 5,756 | 282.009.476 | 65.705.164 | (14) 4,292 |
| 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 |
| N.A.V. al 31/12/23 | 32.216.340 | 7.953.632 | (6) 4,051 | 148.970.593 | 67.251.607 | (37)(38) 2,215 |
| N.A.V. al 30/06/24 | 27.950.514 | 7.991.578 | (7) 3,497 | 127.281.900 | 67.181.607 | (39)(49) 1,895 |
| N.A.V. al 31/12/24 | 27.413.221 | 7.991.578 | 3,430 | 123.166.060 | 67.181.607 | (41) 1,833 |
| N.A.V. al 30/06/25 | 26.573.520 | 7.991.578 | (8) 3,325 | 119.393.856 | 67.181.607 | (42) 1,777 |

| Classe A | Classe B | |
|---|---|--|
| (1) al netto del rimborso parziale pro-quota di euro 0,71415 del 10/10/18 | (1) al netto della distribuzione di euro 0,176 del 15/02/07 | (24) al netto della distribuzione di euro 0,0750 del 01/08/18 |
| (2) al netto del rimborso parziale pro-quota di euro 0,26723 del 03/03/21 | (2) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 23/08/07 | (25) al netto del rimborso parziale pro-quota di euro 0,45089 del 10/10/18 |
| (3) al netto del rimborso parziale pro-quota di euro 0,45236 del 15/12/21 | (3) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 14/02/08 | (26) al netto della distribuzione di euro 0,054 del 06/03/19 |
| (4) al netto del rimborso parziale pro-quota di euro 0,16687 del 03/08/22 | (4) al netto della distribuzione di euro 0,084 del 21/08/08 | (27) al netto della distribuzione di euro 0,0628 del 31/07/2019 |
| (5) al netto del rimborso parziale pro-quota di euro 0,60968 del 05/10/22 | (5) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 19/02/09 | (28) al netto della distribuzione di euro 0,0515 del 04/03/2019 |
| (6) al netto del rimborso parziale pro-quota di euro 0,47576 del 12/07/23 | (6) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 20/08/09 | (29) al netto della distribuzione di euro 0,0501 del 05/08/2020 |
| (7) al netto del rimborso parziale pro-quota di euro 0,50308 del 10/04/24 | (7) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 18/02/10 | (30) al netto della distribuzione di euro 0,0414 e del rimborso parziale pro-quota di euro 0,15871 del 05/03/121 |
| (8) al netto del rimborso parziale pro-quota di euro 0,08232 del 12/03/25 | (8) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 19/08/10 | (31) al netto della distribuzione di euro 0,0369 del 04/08/2021 |
| | (9) al netto della distribuzione di euro 0,0986 del 24/02/11 | (32) al netto del rimborso parziale pro-quota di euro 0,26222 del 15/12/21 |
| | (10) al netto della distribuzione di euro 0,0991 del 11/08/11 | (33) al netto della distribuzione di euro 0,0397 del 02/03/2022 |
| | (11) al netto della distribuzione di euro 0,0942 del 23/02/12 | (34) al netto della distribuzione di euro 0,0452 e del rimborso parziale pro-quota di euro 0,09401 del 03/08/22 |
| | (12) al netto della distribuzione di euro 0,100 del 09/08/12 | (35) al netto del rimborso parziale pro-quota di euro 0,34349 del 05/10/22 |
| | (13) al netto della distribuzione di euro 0,0866 del 28/02/13 | (36) al netto della distribuzione di euro 0,0365 del 08/03/2023 |
| | (14) al netto della distribuzione di euro 0,0886 del 01/08/13 | (37) al netto del rimborso parziale pro-quota di euro 0,26417 del 12/07/23 |
| | (15) al netto della distribuzione di euro 0,0738 del 27/02/14 | (38) al netto della distribuzione di euro 0,0343 del 09/08/2023 |
| | (16) al netto della distribuzione di euro 0,0646 del 07/08/14 | (39) al netto della distribuzione di euro 0,0192 del 06/03/2024 |
| | (17) al netto della distribuzione di euro 0,0612 del 17/02/15 | (40) al netto del rimborso parziale pro-quota di euro 0,27432 del 10/04/24 |
| | (18) al netto della distribuzione di euro 0,0682 del 05/08/15 | (41) al netto della distribuzione di euro 0,0256 del 07/08/2024 |
| | (19) al netto della distribuzione di euro 0,0676 del 24/02/16 | (42) al netto del rimborso parziale pro-quota di euro 0,15404 del 12/03/25 |
| | (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 | |

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 0,0367 per n. 67.181.607 quote di Classe "B". La distribuzione verrà effettuata con stacco cedola in data 4 agosto 2025 e con valuta 6 agosto 2025 tramite Monte Titoli S.p.A. (*record date* 5 agosto 2025).

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

| Descrizione | Relazione I semestre 2025 |
|--|---------------------------|
| Risultato del periodo | 2.149.507,54 |
| 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 | -180.000,00 |
| Minusvalenze non realizzate su beni | 1.040.000,00 |
| Plusvalenze non realizzate su OICVM | -81.000,00 |
| Minusvalenze non realizzate su OICVM | |
| Plusvalenze non realizzate su tit. stato quotati | |
| Minusvalenze non realizzate su tit. stato quotati | 90.494,66 |
| Totale proventi del Fondo nel semestre | 3.019.002,20 |
| Proventi distribuibili da esercizi precedenti al netto delle perdite | |

| | |
|--|---------------------|
| Totale proventi distribuibili per le classi | 3.019.002,20 |
| Totale proventi accumulati alle quote di Classe "A" | 548.761,40 |
| Totale proventi distribuiti alle quote di Classe "B" | 2.465.564,98 |
| Totale proventi distribuibili negli esercizi successivi per entrambe le classi | 4.675,82 |

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

La Relazione di Gestione del Fondo è stata redatta sulla base del presupposto della continuità operativa del fondo, con criteri di funzionamento per la valutazione degli immobili si è proceduto alla stima del valore di mercato poiché, come riportato nella relazione dell'esperto indipendente, in considerazione della nuova scadenza del Fondo, il tempo disponibile fino alla scadenza è ritenuto adeguato alla dismissione degli asset.

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

Il secondo trimestre del 2025 è stato caratterizzato da un'intensa sequenza di eventi, tra cui il ritorno del protezionismo commerciale da parte degli Stati Uniti e l'acuirsi delle tensioni geopolitiche in Medio Oriente. Nonostante il contesto complesso, i mercati finanziari hanno mostrato una notevole capacità di recupero, sostenuti dalla resilienza dell'economia globale, dalla solidità dei fondamentali aziendali e da aspettative di politiche economiche a sostegno della crescita.

Il trimestre si è aperto con l'annuncio, il 2 aprile – nell'ambito del cosiddetto "Liberation Day" – di un ampio pacchetto di dazi "reciproci" da parte dell'amministrazione Trump, esteso a tutti i principali partner commerciali. Le misure hanno superato le attese, portando il livello medio delle tariffe ai massimi da oltre un secolo e generando un'ondata di incertezza sui mercati globali.

A seguito della reazione negativa degli investitori, il 9 aprile è stata decisa una sospensione temporanea di 90 giorni per le tariffe superiori al 10%, con l'obiettivo di aprire nuovi spazi di negoziazione. Un primo segnale di de-escalation è arrivato a metà maggio con l'accordo tra Stati Uniti e Cina, raggiunto in Svizzera, che ha previsto una riduzione reciproca dei dazi per 90 giorni. L'intesa – successiva a quella siglata con il Regno Unito – ha contribuito a rafforzare l'idea che l'inasprimento tariffario sarà, in ultima analisi, più contenuto rispetto agli annunci iniziali.

Parallelamente, le tensioni tra Israele e Iran si sono intensificate a metà giugno, in seguito a un'operazione militare israeliana e a un intervento statunitense mirato contro obiettivi nucleari iraniani. L'episodio ha aumentato il rischio geopolitico globale, pur rimanendo confinato su scala regionale e senza effetti significativi sui mercati. Una tregua annunciata da USA e Israele ha parzialmente ridimensionato le preoccupazioni, anche se lo scenario rimane fluido nel medio termine.

L'economia statunitense ha mantenuto una buona tenuta, sostenuta da un mercato del lavoro robusto e da politiche fiscali espansive. In particolare, è stato approvato il disegno di legge "One Big Beautiful Bill Act", che prevede l'estensione dei tagli fiscali a famiglie e imprese: tale piano potrebbe portare a un ulteriore ampliamento del deficit nei prossimi anni, ma è visto anche come un potenziale driver di crescita, tenendo conto anche delle altre politiche promosse dall'amministrazione USA, come la deregolamentazione del settore bancario e il sostegno a investimenti strategici in tecnologia ed energia. L'inflazione, pur monitorata con attenzione, rimane sotto controllo. La Federal Reserve ha mantenuto i tassi invariati a giugno (per il quarto meeting consecutivo) nel range 4,25%-4,50%. Le nuove proiezioni del FOMC (Federal Open Market Committee) indicano due possibili tagli entro la fine dell'anno, in linea con le aspettative di mercato.

L'economia dell'area euro ha mostrato segnali di stabilità: il PIL del primo trimestre ha registrato un incremento dello 0,6% su base trimestrale, superiore alle attese. I ripetuti tagli ai tassi da parte della BCE stanno favorendo la ripresa del credito, contribuendo a contenere l'impatto delle tensioni commerciali con gli Stati Uniti e a stimolare la domanda interna. Negli ultimi mesi, la produzione industriale e l'export hanno beneficiato anche di un'anticipazione delle spedizioni verso gli USA, in vista dei dazi annunciati. Un sostegno temporaneo che potrebbe però attenuarsi nei prossimi trimestri.

La Banca Centrale Europea ha tagliato i tassi di altri 25 punti base a giugno, portando a otto il numero complessivo di interventi espansivi consecutivi. Una pausa è prevista per luglio, mentre è atteso un ulteriore allentamento a settembre. Le proiezioni macroeconomiche aggiornate stimano un'inflazione in

discesa all'1,6% nel 2026 (dal 2,0% nel 2025) e una crescita in miglioramento dallo 0,9% all'1,1%. La presidente Lagarde ha dichiarato che il ciclo espansivo è ormai entrato nella sua fase conclusiva.

Sul fronte fiscale, la Germania ha annunciato un rilevante aumento della spesa pubblica, con un indebitamento netto previsto a 82 miliardi nel 2025, destinato a salire fino a 126 miliardi nel 2029, grazie alla sospensione del freno costituzionale al debito. La misura rappresenta un potenziale supporto significativo per la domanda interna dell'intera area euro.

A giugno, la NATO ha approvato un nuovo target di spesa per la sicurezza, fissando l'obiettivo del 5% del PIL entro il 2035 per tutti i Paesi membri. Si tratta di una vittoria politica per gli Stati Uniti, che spingevano da tempo in questa direzione, e di un possibile punto di svolta per il settore difesa europeo, con implicazioni di medio-lungo termine sul piano industriale e strategico.

Infine, dalla Cina continuano ad arrivare segnali macroeconomici misti. I dati del trimestre continuano ad evidenziare una certa debolezza della domanda interna, il calo dei prezzi alla produzione e l'impatto delle tensioni commerciali con gli Stati Uniti. Nonostante ciò, Pechino dovrebbe riuscire a raggiungere l'obiettivo di crescita del PIL, grazie anche a misure di stimolo aggiuntive, ritenute ancora necessarie per sostenere i consumi domestici.

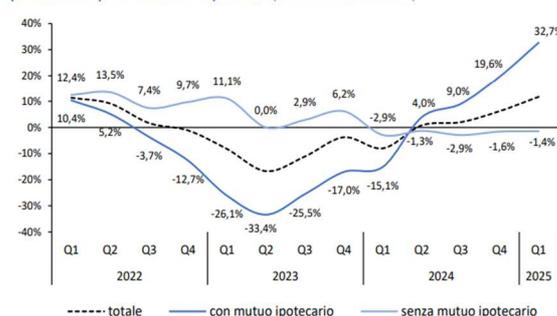
IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Le *performance* del mercato immobiliare italiano sono sempre più allineate a quelle macroeconomiche. Le tensioni geopolitiche, le guerre, le minacce sulle barriere commerciali hanno concorso a ridimensionare le previsioni di crescita della nostra economia, oltre a prefigurare conseguenze inflazionistiche, con inevitabili ricadute sul mercato immobiliare che rendono incerto il quadro dei prossimi mesi. In particolare, l'acuirsi delle tensioni commerciali su scala mondiale e le eccezionali incertezze a queste associate potrebbero indebolire la crescita frenando le esportazioni e comprimendo gli investimenti e i consumi.

Se da un lato negli scorsi anni la riduzione dei tassi di interesse aveva riaperto la domanda di mutuo da parte delle famiglie, dall'altro la lenta ripresa potrebbe essere frenata dalle banche che stanno mantenendo un atteggiamento cautelativo e non hanno ancora virato verso un allentamento dei criteri di erogazione dei prestiti.

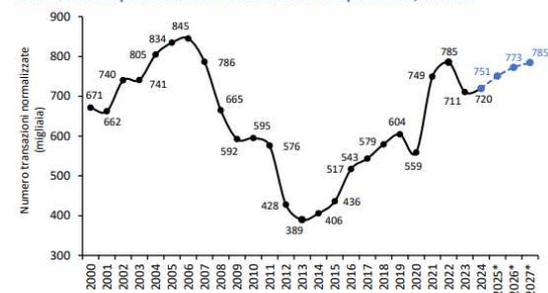
Nel 2024 il mercato residenziale era tornato a crescere, anche se a tassi contenuti (poco più dell'1%), rispetto al 2023, anno in cui il calo del credito bancario aveva inciso negativamente sulle transazioni, con una flessione del 9,5% a livello nazionale; il primo trimestre del 2025 rafforza ulteriormente questa dinamica, con una crescita tendenziale dell'11,2% rispetto allo stesso periodo del 2024. Non siamo, però, in presenza di una robusta ripresa del mercato, poiché lo scenario macroeconomico che si sta delineando è foriero di incertezze che inevitabilmente si riflettono anche sul mercato immobiliare.

Numero di compravendite residenziali di persone fisiche con la distinzione tra acquisti con mutuo ipotecario e acquisti senza mutuo ipotecario (variazioni % tendenziali)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Numero di compravendite residenziali annuali e previsioni, in Italia



* Previsioni

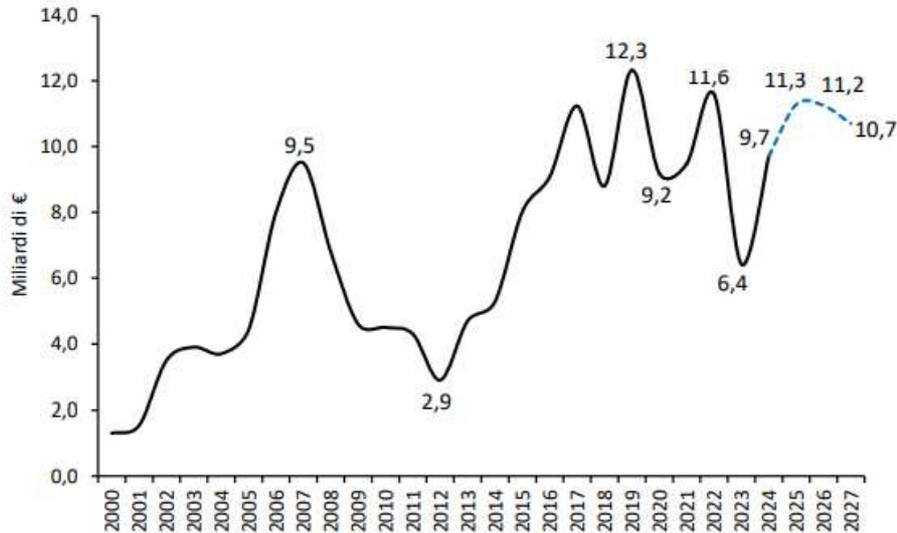
Fonte: Agenzia delle Entrate e previsioni Nomisma

Il ridotto costo del capitale e gli effetti ormai conclusi del *repricing* hanno sostenuto gli investimenti immobiliari nel mercato corporate.

In Italia, nel primo trimestre del 2025, hanno raggiunto i 2,7 miliardi di euro, in aumento rispetto agli 1,4 miliardi del Q1 2024. La crescita è stata sostenuta da operazioni di grande dimensione a Milano e Roma, che insieme hanno superato il miliardo di euro. Si osserva un progressivo rafforzamento della componente di investitori istituzionali internazionali, interessati soprattutto al comparto residenziale, agli hotel e ai progetti di rigenerazione urbana. La logistica si mantiene su volumi stabili, mentre il settore

direzionale registra un moderato recupero dei volumi soprattutto nei mercati *prime* di Milano, sostenuto da una ripresa della domanda di spazi di qualità e dalla stabilizzazione dei canoni di locazione.

Italia – Volume degli investimenti immobiliari corporate e previsioni 2025-2027 (miliardi di euro)

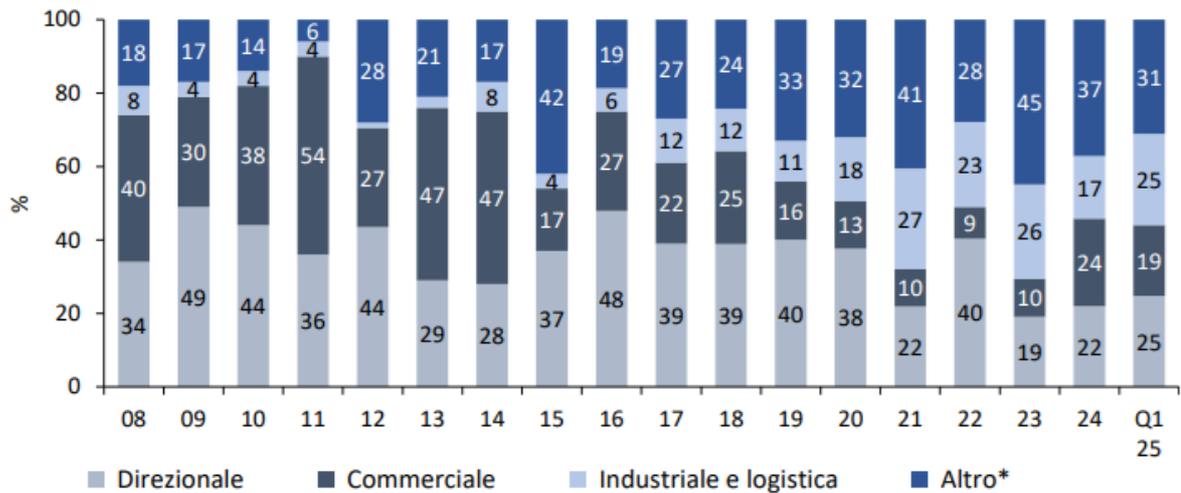


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BNP Paribas RE, Colliers e Dils e previsioni Nomisma

Nel breve periodo il mercato italiano si avvia verso un 2025 positivo, con un incremento dei volumi di investimento (+16,2% su base annua), a cui in maniera previsionale potrebbero seguire due anni di leggera contrazione ipotizzabile a seguito ad una stabilizzazione dei tassi di interesse da parte delle BCE ed il timore di una nuova fase di *repricing*.

Nel primo trimestre 2025, l'*asset allocation* tipologica ha mantenuto una quota di *asset* alternativi elevata, che hanno raggiunto circa il 30% del totale investito, sostenuti soprattutto da operazioni nei settori alberghiero (23% del totale) e residenziale (6%). Gli immobili direzionali hanno rappresentato circa il 25% degli investimenti, in linea con il 2024, grazie alla domanda di spazi *prime* a Milano e Roma e alla crescente attenzione alla riqualificazione energetica degli edifici. La logistica ha raggiunto il 25% del totale investito e si stabilizzerà nel corso dell'anno sui livelli già osservati negli anni scorsi, sebbene con una maggiore selettività degli investitori e una preferenza per progetti con locazioni a lungo termine. Il segmento commerciale resta marginale, con circa il 19% del totale, ma si osservano segnali di ripresa nell'*high street* retail di Milano, Firenze e Roma.

Italia – Investimenti corporate per tipologia (% sul totale)



* Hotel, misti e altre tipologie

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

Milano ha confermato la propria *leadership*, attirando circa il 30% degli investimenti nazionali, con operazioni di rilievo nel direzionale, nella logistica e negli alternativi. Roma ha ulteriormente incrementato il suo peso, superando il 10% del totale, con una quota di investimenti in hotel e uffici rigenerati. Il resto del mercato (circa il 60% del totale) si è distribuito prevalentemente nelle regioni del Nord e del Centro Italia, dove l'interesse si concentra sulla logistica, sui progetti mixed-use e sugli sviluppi residenziali di nuova generazione.

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 cederli alle migliori condizioni di mercato.

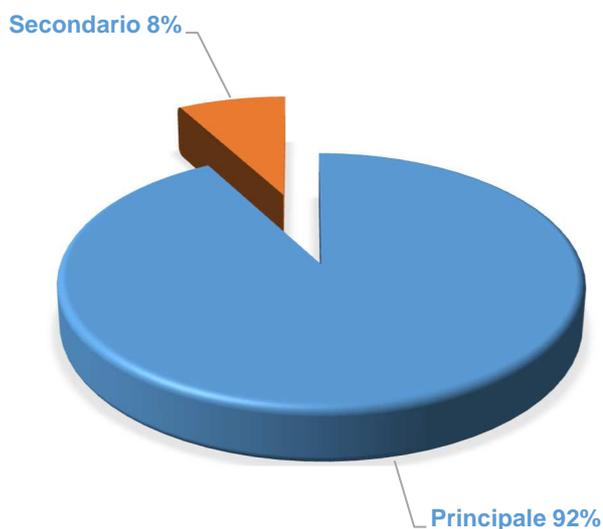
Le attività vengono svolte coordinando i professionisti cui sono state affidati, per conto del Fondo, i servizi di *property management*, *project management*, *agency* e *advisory* per la gestione. Il Fondo, con la collaborazione di questi professionisti, gestisce la parte amministrativa, coordina le 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 2025 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 2025**



**ASSET ALLOCATION PER AREA GEOGRAFICA
30 GIUGNO 2025**



* 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 28 marzo 2025 il Consiglio di Amministrazione di Mediolanum Gestione Fondi ha approvato il nuovo Piano Strategico del Fondo.

In via prioritaria le attività della Società di Gestione SGR per il 2025 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.

Si rende noto che il Consiglio di Amministrazione di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. ha deliberato la liquidazione del Fondo a far data dal 1 gennaio 2025 per scadenza della relativa durata. Da tale data è preclusa ogni ulteriore attività d'investimento.

In occasione della medesima seduta, il Consiglio di Amministrazione, con il parere conforme del Collegio Sindacale, ha inoltre deliberato una proroga di tre anni della durata del Fondo, a far data dal 1° gennaio 2025, al solo scopo di completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio, avvalendosi così della facoltà riconosciuta dall'art. 2, comma 3, del Regolamento (il "Periodo di Grazia"). La nuova data di scadenza del Fondo è fissata quindi al 31 dicembre 2027.

La decisione di esercitare tale facoltà è stata adottata nell'esclusivo interesse dei partecipanti al Fondo ed è connessa alla sussistenza di oggettive condizioni di mercato che non hanno consentito di completare la liquidazione del Fondo entro la scadenza del 31 dicembre 2024 senza incorrere in gravi perdite che avrebbero compromesso il rendimento finale del Fondo. La proroga è stata adottata al fine di massimizzare il valore di vendita degli asset, con l'obiettivo di cogliere tutte le opportunità di mercato, tenuto conto dei relativi tempi medi di commercializzazione per singolo asset e delle eventuali evoluzioni della situazione geo-politica e sociale a livello europeo ed internazionale.

Contestualmente al Periodo di Grazia, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha altresì approvato, su base volontaria, la modifica dell'art. 33, comma 1, lett. a), num. 1), del Regolamento relativa alla riduzione della commissione di gestione fissa annua spettante alla SGR dall'1,50% all'1% del valore complessivo delle attività del Fondo. La modifica non è stata sottoposta all'approvazione specifica della Banca d'Italia, rientrando nei casi in cui l'approvazione si intende rilasciata in via generale ed è efficace dall'avvio del Periodo di Grazia, vale a dire dal 1° gennaio 2025.

EVENTI DI RILIEVO INTERVENUTI NELL'ESERCIZIO

Si rende noto che in data 26 febbraio 2025 è stata perfezionata la vendita dell'immobile ad uso commerciale sito in Nembro via Roma 30, venduto a 1.600.000 euro alla Società HM Immobiliare Srl.

In data 3 marzo 2025 è stata perfezionata la vendita dell'immobile ad uso commerciale sito in Trezzo sull'Adda via Mazzini 42, venduto a 1.080.000 euro alla Società FAMAB Spa.

In data 16 giugno 2025 si è perfezionata la vendita a Gallerie Commerciali Bennet s.p.a. l'immobile a destinazione commerciale sito in Parma denominato Galleria Commerciale "Eurosia"; l'operazione di cessione include anche l'acquisto della partecipazione totalitaria detenuta dal Fondo nella società veicolo Talete S.r.l., intestataria delle licenze delle attività. L'atto di vendita prevede che il corrispettivo pagato dall'acquirente per l'acquisto della partecipazione (determinato anche dalla differenza tra attività e passività alla data del 30 aprile 2025) sarà soggetto ad aggiustamento, determinato sulla base della differenza tra attività e passività risultanti dallo stato patrimoniale della società Talete Srl alla data di sottoscrizione dell'atto stesso.

La quantificazione di tale aggiustamento sarà effettuata entro il 26 settembre 2025, a seguito della comunicazione da parte dell'acquirente, che includerà la situazione patrimoniale aggiornata alla data di stipula dell'atto di vendita, predisposta dallo stesso.

Alla data della presente relazione, non essendo a disposizione la relativa documentazione utile per determinare l'importo da ricevere o da corrispondere, si ritiene che l'eventualità che si manifesti una passività a carico del fondo risulti possibile, sebbene di entità non significativa, qualora il risultato di Talete Srl dovesse risultare inferiore rispetto agli esercizi precedenti.

L'ATTIVITÀ DI GESTIONE

Nel corso del primo semestre 2025 la gestione del Fondo Mediolanum Real Estate si è focalizzata sull'attività di dismissione degli assets in portafoglio, in particolare:

- in data 26 febbraio 2025 è stata perfezionata la vendita dell'immobile ad uso commerciale sito in Nembro via Roma 30;
- in data 3 marzo 2025 è stata perfezionata la vendita dell'immobile ad uso commerciale sito in Trezzo sull'Adda via Mazzini 42;
- in data 16 giugno 2025 si è perfezionata la vendita a Gallerie Commerciali Bennet s.p.a. l'immobile a destinazione commerciale sito in Parma e della cessione della Società Talete Srl;

Si rende noto, altresì, che è stato sottoscritto un incarico in esclusiva con un *broker* internazionale per la commercializzazione e la cessione dei restanti immobili in portafoglio. La società individuata è CBRE Spa, primaria società internazionale di servizi e di investimenti immobiliari.

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, sono stati sottoscritti 3 nuovi contratti di locazione per immobile di Sesto San Giovanni (MI) e uno per l'immobile di Cernusco sul Naviglio (MI).

Sul fronte degli interventi manutentivi straordinari nel corso del primo semestre 2025 si segnalano lavorazioni presso l'immobile di Sesto San Giovanni e Pescara; sono state, inoltre, effettuate lavorazioni presso l'immobile di Cernusco sul Naviglio (M) propedeutiche all'attività locativa.

Al 30 giugno 2025 la valutazione del patrimonio immobiliare effettuata dagli esperti indipendenti è stata di euro 86.010.000, registra un decremento di valore pari circa 1% rispetto alla valutazione del semestre precedente, a perimetro di portafoglio omogeneo.

I RAPPORTI CON SOCIETÀ DEL GRUPPO MEDIOLANUM

Il fondo ha investito la liquidità disponibile sul conto corrente, in buoni ordinari del Tesoro ("BOT") per tutelare gli investimenti dei sottoscrittori.

Nel corso dell'esercizio il Fondo si è avvalso dei servizi di altre Società del Gruppo Mediolanum (il "Gruppo") riguardanti le attività di trasmissione e/o esecuzione di ordini aventi ad oggetto strumenti finanziari. Tali operazioni sono state regolate secondo le normali condizioni di mercato. Il Fondo non ha aderito ad operazioni di collocamento effettuate da soggetti del Gruppo.

GLI EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

In data 24 luglio 2025, a seguito della suddetta vendita degli immobili di Trezzo, Nembro e il CC di Parma, 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 27.654.465,90. Tale importo risulta essere pari al 19,27% del valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2025 al netto del provento deliberato nella medesima riunione per le sole quote di classe "B", di importo pari a euro 2.465.564,98. 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 2027). Tale liquidità risulta eccedente rispetto al fabbisogno di cassa del Fondo stesso.

L'importo di euro 27.654.465,90 sarà ripartito proporzionalmente, in base al patrimonio di ciascuna delle due classi di quote, come di seguito indicato:

- euro 5.121.083,10, corrispondente ad euro 0,64081 per ciascuna quota di Classe "A";
- euro 22.533.382,80, corrispondente ad euro 0,33541 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 4 agosto 2025 e con valuta 6 agosto 2025 (*record date* 5 agosto 2025).

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 | Canone per m2/m3 | Tipo contratto | Scadenza contratto | Locatario | Costo storico |
|---------|---|-------------------------------|---------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------|---------------|
| 1 | Abruzzo Pescara via Conte di Ruvo 74 | Uffici | 1960 | 17.987 | 57,95 | n. 11 contratti d'affitto | Dal 28/02/2026 al 30/09/2035 | Imprese commerciali | 27.285.067 |
| 2 | Lombardia Provincia Milano Cernusco sul Naviglio "Villa Fiorita" | Uffici | 1992 | 6.980 | 31,38 | n. 2 contratti d'affitto | Dal 31/12/2028 al 30/09/2035 | Imprese commerciali | 12.989.194 |
| 3 | Lombardia Provincia Milano Corsico Via Caboto 1 | Uffici | 1980 | 12.892 | 169,45 | n. 3 contratti d'affitto | Dal 31/08/2025 al 31/12/2036 | Imprese commerciali | 36.839.501 |
| 4 | Lombardia Provincia Milano Crescenzago Via Cascia 5 | Uffici | Anteriore al 1967 | 5.097 | - | 0 | | | 10.110.177 |
| 5 | Lombardia Provincia Milano Sesto S. Giovanni Via Carducci 125 | Uffici | 1990 | 10.698 | 89,80 | n. 31 contratti d'affitto | Dal 31/12/2025 al 31/12/2036 | Imprese commerciali | 20.508.689 |
| 6 | Lombardia Milano Via Montecuccoli 20 | Uffici | 1983 | 23.470 | 76,20 | n. 9 contratti d'affitto | Dal 31/08/2025 al 31/12/2036 | Imprese commerciali | 48.185.145 |
| TOTAL E | | | | | | | | | 155.917.773 |

Nella tabella che precede si è deciso di inserire la superficie commerciale, in quanto ritenuta più significativa. Non risultano in essere ipoteche nel periodo.

La redditività del portafoglio immobiliare è dettagliata nella seguente tabella.

| | | Importo dei canoni | | | |
|---|--------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------|
| Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni | Valore dei beni immobili | Locazione non finanziaria (a) | Locazione finanziaria (b) | Importo totale (c)= (a) + (b) | % |
| Fino a 1 anno | 17.552.611,05 | 1.642.079,10 | | 1.642.079,10 | 26,51 |
| Da oltre 1 a 3 anni | 3.048.401,15 | 441.778,40 | | 441.778,40 | 7,13 |
| Da oltre 3 a 5 anni | 7.998.503,93 | 1.113.303,21 | | 1.113.303,21 | 17,97 |
| Da oltre 5 a 7 anni | 31.018.583,87 | 2.998.040,40 | | 2.998.040,40 | 48,39 |
| Da oltre 7 a 9 anni | | | | - | - |
| Oltre 9 anni | | | | - | - |
| A) Totale beni immobili locati | 59.618.100,00 | 6.195.201,11 | - | 6.195.201,11 | 100 |
| B) Totale beni immobili non locati | 26.391.900,00 | | | | |

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO

Beni immobili

| Cespiti disinvestiti | Quantità | Acquisto* | | | Realizzo | | | | |
|-----------------------------|----------|-----------|----------------|--------------------|-----------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------------------|
| | | Data | Costo acquisto | Ultima valutazione | Data | Ricavo di vendita | Proventi generati | Oneri Sostenuti | Risultato dell'investimento |
| Roma, Via Tevere 1/A | 1 | 29-dic-06 | 17.983.442 | 19.000.000 | 25-lug-08 | 20.000.000 | 1.365.867 | 1.148.980 | 2.233.445 |
| Milano, Via Tocqueville 13 | 1 | 20-feb-06 | 36.003.078 | 56.000.000 | 27-lug-18 | 56.000.000 | 30.140.458 | 7.979.530 | 42.157.850 |
| Torino, Via Lagrange/ Doria | 1 | 16-feb-07 | 14.656.368 | 12.800.000 | 18-dic-20 | 12.800.000 | 10.639.270 | 4.138.032 | 4.644.870 |
| Canzo -Via Brusa 20 | 1 | 20-dic-07 | 8.502.632 | 8.690.000 | 23-nov-21 | 8.690.000 | 8.038.478 | 875.399 | 7.350.447 |
| Milano - Via Darwin 17 | 1 | 16-feb-07 | 12.979.843 | 13.480.000 | 23-nov-21 | 13.480.000 | 11.667.088 | 1.449.456 | 10.717.789 |
| Basiglio - P.zza M.Polo | 1 | 29-dic-06 | 8.762.918 | 7.650.000 | 05-lug-22 | 7.650.000 | 11.228.614 | 3.741.125 | 6.374.571 |
| Milano - P.zza Missori 2 | 1 | 20-mar-09 | 28.906.082 | 27.500.000 | 03-ago-22 | 27.950.000 | 16.633.332 | 5.887.168 | 9.790.083 |
| Milano - Via Varesina, 92 | 1 | 26-giu-07 | 1.007.638 | 820.000 | 10-feb-23 | 820.000 | 1.046.032 | 340.035 | 518.359 |
| Modena - Via Allegri, 179 | 1 | 26-giu-07 | 3.886.469 | 3.100.000 | 01-giu-23 | 3.100.000 | 3.946.129 | 606.347 | 2.553.313 |
| Trevi - Via Flaminia KM147 | 1 | 12-giu-09 | 19.507.710 | 17.630.000 | 30-mag-23 | 17.630.000 | 16.923.148 | 1.187.737 | 13.857.701 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|-----------|------------|------------|-----------|------------|------------|-----------|------------|
| Milano - Via Val di Sole, 12/14 | 1 | 26-giu-07 | 1.617.502 | 1.300.000 | 27-lug-23 | 1.300.000 | 1.656.204 | 420.514 | 918.188 |
| Milano - Via Minerbi, 1 | 1 | 26-giu-07 | 2.299.910 | 1.450.000 | 28-nov-23 | 1.650.000 | 2.730.469 | 714.635 | 1.365.925 |
| Padova - Hotel Mantegna | 1 | 07-mag-07 | 31.786.528 | 19.500.000 | 08-feb-24 | 19.500.000 | 27.059.808 | 3.407.090 | 11.366.190 |
| Nembro - Via Roma, 13 | 1 | 26-giu-07 | 3.760.940 | 1.600.000 | 26-feb-25 | 1.600.000 | 2.746.562 | 532.802 | 52.820 |
| Trezzo Sull'Adda - Via Mazzini, 42 | 1 | 26-giu-07 | 3.352.104 | 1.080.000 | 03-mar-25 | 1.080.000 | 2.695.705 | 766.563 | 342.962 |
| Parma - Centro comm. Eurosia | 1 | 26-lug-11 | 29.298.262 | 23.780.000 | 16-giu-25 | 24.975.000 | 19.564.212 | 2.896.559 | 12.344.391 |

IMMOBILI

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.

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 posti auto scoperti. Le condizioni di manutenzione e conservazione degli immobili complessivamente sono ottime.

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



RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO MEDIOLANUM REAL ESTATE AL 30 GIUGNO 2025
SITUAZIONE PATRIMONIALE

| ATTIVITA' | Situazione al 30/06/25 | | Situazione al 31/12/24 | |
|---|------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| | Valore complessivo | In percentuale dell' attivo | Valore complessivo | In percentuale dell' attivo |
| A. STRUMENTI FINANZIARI | | | | |
| Strumenti finanziari non quotati | | | 415.504 | 0,271% |
| A1. Partecipazioni di controllo | | | 415.504 | 0,271% |
| A2. Partecipazioni non di controllo | | | | |
| A3. Altri titoli di capitale | | | | |
| A4. Titoli di debito | | | | |
| A5. Parti di O.I.C.R. | | | | |
| Strumenti finanziari quotati | 23.586.603 | 15,992% | 1.278.400 | 0,835% |
| A6. Titoli di capitale | | | | |
| A7. Titoli di debito | 22.227.203 | 15,070% | | |
| A8. Parti di O.I.C.R. | 1.359.400 | 0,922% | 1.278.400 | 0,835% |
| 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 | 86.010.000 | 58,316% | 113.330.000 | 74,052% |
| B1. Immobili dati in locazione | 82.060.000 | 55,638% | 109.220.000 | 71,366% |
| B2. Immobili dati in locazione finanziaria | | | | |
| B3. Altri immobili | 3.950.000 | 2,678% | 4.110.000 | 2,686% |
| 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' | 35.887.688 | 24,333% | 36.245.744 | 23,683% |

| | | | | |
|--|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
| F1. Liquidità disponibile | 35.887.688 | 24,333% | 36.245.744 | 23,683% |
| F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare | | | | |
| F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare | | | | |
| G. ALTRE ATTIVITA' | 2.004.266 | 1,359% | 1.772.789 | 1,158% |
| G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate | | | | |
| G2. Ratei e risconti attivi | 829.332 | 0,562% | 32.228 | 0,021% |
| G3. Risparmio di imposta | 14.106 | 0,010% | 25.154 | 0,016% |
| G4. Altre | 1.160.828 | 0,787% | 1.715.407 | 1,121% |
| TOTALE ATTIVITA' | 147.488.557 | 100,00% | 153.042.437 | 100,00% |

| PASSIVITA' E NETTO | Situazione al 30/06/25 | Situazione al 31/12/24 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| 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' | -1.521.181 | -2.463.156 |
| M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati | 14.028 | 99.906 |
| M2. Debiti di imposta | -36.735 | -917 |
| M3. Ratei e risconti passivi | -62.909 | -55.915 |
| M4. Cauzioni Ricevute | -282.768 | -254.318 |
| M5. Altre | -1.152.797 | -2.251.912 |
| TOTALE PASSIVITA' | -1.521.181 | -2.463.156 |
| VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO | 145.967.376 | 150.579.281 |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "A" | 26.573.520 | 27.413.221 |
| VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "B" | 119.393.856 | 123.166.060 |
| Numero delle quote in circolazione quote Classe "A" | 7.991.578,00 | 7.991.578,00 |
| Numero delle quote in circolazione quote Classe "B" | 67.181.607,00 | 67.181.607,00 |
| Valore unitario delle quote Classe "A" | 3,325 | 3,430 |
| Valore unitario delle quote Classe "B" di godimento regolare | 1,777 | 1,833 |
| Rimborsi o proventi distribuiti per quota | 0,2364 | 0,8222 |

SITUAZIONE REDDITUALE

| | Relazione semestre 2025 I | Relazione anno 2024 | Relazione II semestre 2024 |
|---|---------------------------|---------------------|----------------------------|
| A. STRUMENTI FINANZIARI | | | |
| Strumenti finanziari non quotati | | | |
| A1. PARTECIPAZIONI | | | |
| A1.1 dividendi e altri proventi | 500.000 | 414.665 | |
| A1.2 utili/perdite da realizzi | | | |
| A1.3 plus/minusvalenze | | | |
| A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI | | | |
| A2.1 interessi, dividendi e altri proventi | | 27.993 | 27.993 |
| A2.2 utili/perdite da realizzi | | | |
| A2.3 plus/minusvalenze | | | |
| Strumenti finanziari quotati | | | |
| A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI | | | |
| A3.1 interessi, dividendi e altri proventi | 370.405 | 686.629 | 353.974 |
| A3.2 utili/perdite da realizzi | 408.329 | -2.298.126 | -2.944.175 |
| A3.3 plus/minusvalenze | -9.495 | 393.400 | 90.200 |
| Strumenti finanziari derivati | | | |
| A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI | | | |

| | | | |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| A4.1 di copertura | | | |
| A4.2 non di copertura | | | |
| | | | |
| Risultato gestione strumenti finanziari | 1.269.239 | -775.439 | -2.472.008 |
| | | | |
| | | | |
| B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI | | | |
| B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI | 4.847.267 | 10.288.486 | 5.287.965 |
| B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI | 729.223 | -753.600 | |
| B3. PLUS/MINUSVALENZE | -860.000 | -6.453.055 | -1.197.059 |
| B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI | -2.018.202 | -4.155.348 | -2.694.772 |
| B5. AMMORTAMENTI | | | |
| B6. IMPOSTA MUNICIPALE UNICA | -588.450 | -1.228.706 | -609.695 |
| | | | |
| | | | |
| Risultato gestione beni immobili | 2.109.838 | -2.302.223 | 786.439 |
| | | | |
| 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 | 3.379.077 | -3.077.662 | -1.685.569 |

| | Relazione I semestre 2025 | Relazione anno 2024 | Relazione II semestre 2024 |
|--|------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| 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 | 3.379.077 | -3.077.662 | -1.685.569 |
| | | | |
| H. ONERI FINANZIARI | | | |
| | | | |
| H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI | | | |
| H1.1 su finanziamenti ipotecari | | | |
| H1.2 su altri finanziamenti | | | |
| | | | |
| H2. ALTRI ONERI FINANZIARI | -1.867 | -4.347 | -2.831 |
| | | | |
| Risultato netto della gestione caratteristica | 3.377.210 | -3.082.009 | -1.688.400 |
| | | | |
| I. ONERI DI GESTIONE | | | |
| I1. Provvigione di gestione SGR | -728.866 | -2.419.603 | -1.154.125 |
| Parte relativa alle quote di Classe "A" | -132.691 | -438.014 | -210.130 |
| Parte relativa alle quote di Classe "B" | -596.175 | -1.981.589 | -943.995 |
| I2. Costo per il calcolo del valore della quota | -16.286 | -34.401 | -17.033 |
| I3. Commissioni depositario | -22.985 | -48.551 | -24.039 |
| I4. Oneri per esperti indipendenti | -1.850 | -7.050 | -2.350 |
| I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico | -13.076 | -50.722 | -7.472 |
| I6. Altri oneri di gestione | -14.673 | -43.690 | -29.647 |
| | | | |
| L. ALTRI RICAVI ED ONERI | | | |
| L1. Interessi attivi su disponibilità liquide | 30.412 | 106.180 | 34.538 |
| L2. Altri ricavi | 43.242 | 664.410 | 14.974 |
| L3. Altri oneri | -503.620 | -231.474 | -59.730 |
| | | | |
| Risultato della gestione prima delle imposte | 2.149.508 | -5.146.910 | -2.933.284 |
| | | | |
| M. IMPOSTE | | | |
| M1. Imposta sostitutiva a carico dell' esercizio | | | |
| M2. Risparmio di imposta | | | |
| M3. Altre imposte | | | |

| | | | |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| | | | |
| | | | |
| Utile/Perdita dell'esercizio | 2.149.508 | -5.146.910 | -2.933.284 |
| | | | |
| Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "A" | 391.321 | -936.434 | -537.292 |
| Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "B" | 1.758.187 | -4.210.476 | -2.395.992 |

La presente relazione, approvata nel Consiglio di Amministrazione del 24 luglio 2025, si compone di numero 26 pagine numerate dalla numero 1 alla numero 26.

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

Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. – Fondo Mediolanum Real Estate

Relazione di stima al 30 giugno 2025 del patrimonio immobiliare del Fondo Mediolanum Real Estate



RICS

the mark of
property
professionals
worldwide



Premessa

Patrigest S.p.A. (di seguito "**Patrigest**"), società del Gruppo Gabetti Property Solutions S.p.A., regulated by RICS, in conformità all'incarico di Esperto Indipendente da Voi conferito ai sensi dell'art. 16 del DM n. 30 del 05 marzo 2015 e successive modifiche ed integrazioni apportate per mezzo della Legge n. 145 del 30 dicembre 2018, ha effettuato la valutazione degli asset immobiliari afferenti al patrimonio del Fondo denominato Fondo Mediolanum Real Estate (di seguito il "**Fondo**") gestito da "Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A." (di seguito, in breve, il "**Cliente**"), al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 30/06/2025.

Data di Valutazione: 30/06/2025

Data di redazione del presente documento: 07/07/2025

Conformità agli Standard Valutativi

Le metodologie valutative e i format adottati ed il processo operativo, sono conformi a quanto disposto:

- dalla prassi internazionale IVS (International Valuation Standards);
- dal Red Book del Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

Le valutazioni sono state inoltre predisposte in osservanza delle prescrizioni delle Autorità competenti in merito ai criteri di valutazione dei Fondi Immobiliari. Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia si fa riferimento alle seguenti prescrizioni:

- Testo Unico della Finanza (D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58) e ss.mm.ii;
- Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 5 marzo 2015, n. 30, in particolare per quanto attiene il possesso dei requisiti richiesti agli "Esperti Indipendenti" di cui all'articolo 16, commi 7, 8 e 9 e successive modifiche ed integrazioni apportate per mezzo della Legge n. 145 del 30 dicembre 2018;
- Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, titolo V, capitolo IV, sezione II;
- Regolamento congiunto Banca d'Italia e CONSOB adottato con provvedimento 29 ottobre 2007 e ss.mm.ii;
- Comunicazione congiunta di Banca d'Italia e CONSOB del 29 luglio 2010 e ss.mm.ii;
- Principi e Linee Guida di Assogestioni in materia di valutazioni immobiliari.

La valutazione è stata elaborata per conto di Patrigest da Giovanni Maria Gaiti e Filippo Amodio.

Si precisa che i valutatori citati:

- dispongono delle qualifiche e accademiche e professionali ovvero delle competenze necessarie allo svolgimento dell'incarico di valutazione;
- hanno un'adeguata e aggiornata conoscenza del mercato specifico a livello locale e nazionale e internazionale per svolgere l'incarico di valutazione;
- sono in grado di fornire una valutazione obiettiva, competente e imparziale;
- hanno agito in conformità alle normative nazionali e internazionali che regolano l'esercizio della professione di valutatore;
- hanno agito in conformità ai requisiti della Valuer Registration Scheme (VRS).

La responsabilità e la supervisione delle valutazioni contenute in questo report è affidata all'Ing. Nadia Crisafulli, MRICS, VR, Direttore Generale che ha agito assicurandosi il rispetto e la conformità con gli standard RICS e alla normativa vigente in materia.

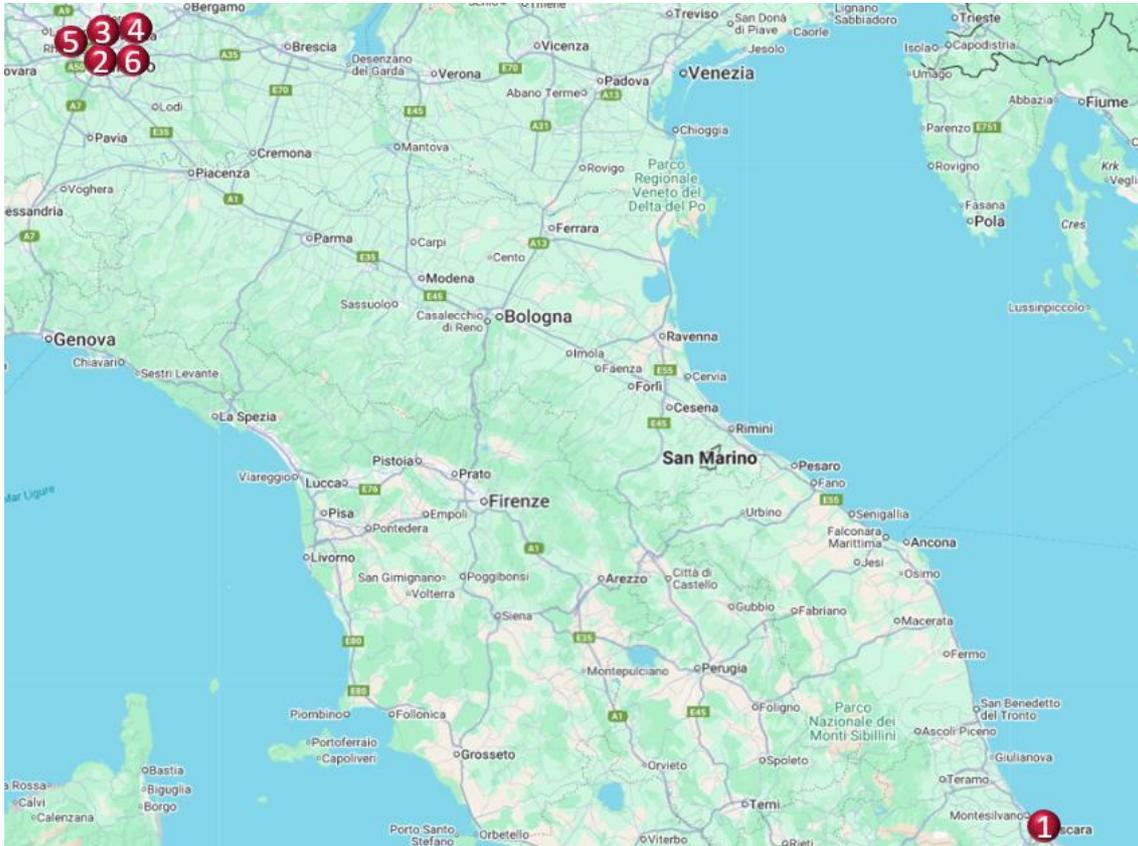
Patrigest in relazione all'attività svolta e descritta in questo report dichiara:

- Di essere una società regolamentata da RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Ciò implica l'accettazione del rispetto delle Regole di condotta RICS e tutti gli altri requisiti obbligatori applicabili alla pratica professionale di RICS, reperibili sul sito www.rics.org. In qualità di azienda regolamentata da RICS, si impegna a collaborare con RICS per garantire la conformità ai suoi standard. Il Principale Responsabile RICS nominato dall'azienda è Nadia Crisafulli, MRICS VR – Direttore Generale;
- non esistono cause di incompatibilità ai sensi della vigente normativa;
- la valutazione è stata svolta dai valutatori sopra individuati, i quali sono in grado di fornire una valutazione obiettiva e imparziale, e dispongono inoltre delle competenze necessarie e di una adeguata e aggiornata conoscenza del mercato specifico a livello locale e nazionale
- sulla base delle verifiche eseguite secondo le procedure di verifica adottate da Patrigest non vi sono conflitti di interesse tra Patrigest e la Committente né tra i valutatori coinvolti e sopra elencati e la Committente.
- in quanto, regolata da RICS, adotta una procedura di reclamo (handling complains procedure – HCP) in linea con le regole di condotta RICS e disponibile alla Committente su richiesta.
- la conformità della valutazione agli Standard Globali di Valutazione RICS potrà essere soggetta a controllo, ai sensi del codice deontologico e delle procedure disciplinari RICS;
- è in possesso di adeguate coperture assicurative come riportato nell'incarico;

- è in possesso della certificazione di qualità per i servizi di Valutazione, analisi ed Advisory nel settore immobiliare “UNI EN ISO 9001:2015” rilasciata da DNV (Det Norske Veritas);

Composizione del Portafoglio Immobiliare

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da n. 6 asset a destinazione d'uso terziaria, distribuiti prevalentemente nella Regione Lombardia, a Milano e nell'hinterland.



Si riporta di seguito il codice identificativo, il Comune, l'indirizzo e la destinazione d'uso principale degli asset che costituiscono il portafoglio immobiliare oggetto di valutazione.

| Id | Comune | Indirizzo | Destinazione principale |
|----|-----------------------|--------------------------|-------------------------|
| 1 | Pescara | Via Conte di Ruvo, 74 | Uffici |
| 2 | Milano | Via Montecuccoli, 20 | Uffici |
| 3 | Cernusco Sul Naviglio | Via P. Gobetti, 2/c | Uffici |
| 4 | Sesto San Giovanni | Via Carducci, 125 | Uffici |
| 5 | Corsico | Via Sebastiano Caboto, 1 | Uffici |
| 6 | Milano | Via Cascia, 5 | Uffici |

Criteri di Valutazione

Patrigest, al fine di determinare il più probabile Valore di Mercato della piena proprietà degli asset facenti parte del Fondo Mediolanum Real Estate, ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al metodo finanziario reddituale (DCF).

Assunzioni e limitazioni

Le valutazioni effettuate da Patrigest sono state predisposte in ragione delle assunzioni e limitazioni di seguito riportate:

- Gli asset sono stati considerati nella situazione locativa comunicata dal Committente e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- non sono state condotte verifiche sulla corrispondenza delle planimetrie con lo stato dei luoghi e pertanto si è assunto nelle valutazioni che tali corrispondenze siano soddisfatte;
- non sono state condotte verifiche circa i titoli di proprietà e la rispondenza degli asset immobiliari alle vigenti normative amministrative, di sicurezza, d'igiene e ambientali e si è data per certa la presenza di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative;
- non sono state ricercate e verificate da Patrigest eventuali problematiche ambientali e pertanto nella valutazione si è assunto che gli asset non fossero caratterizzati da criticità in tal senso;
- non sono state verificate le funzionalità degli impianti tecnologici, la staticità dei fabbricati e lo stato dei suoli e non sono state condotte verifiche per stabilire se siano state usate tecniche o materiali pericolosi o fuori norma nella costruzione o nella ristrutturazione degli asset; si è pertanto assunto che gli impianti tecnologici siano funzionali, che non siano stati usati materiali o tecniche pericolose o fuori norma;
- il grado di manutenzione e conservazione degli asset oggetto della nostra analisi è stato dedotto dai dati forniti dal Committente e dalle informazioni reperite durante i sopralluoghi;
- i dati e le informazioni riportate all'interno dell'inquadramento urbanistico contenuto nel presente documento sono stati ottenuti consultando gli strumenti urbanistici resi disponibili al pubblico nei portali web dei rispettivi Comuni di appartenenza;
- si specifica comunque che solo un Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune e in corso di validità, può fornire, in modo sostanziale e formale, le prescrizioni urbanistiche relative al bene oggetto di valutazione. Per la valutazione si è quindi assunta la destinazione urbanistica individuata consultando i documenti disponibili, come meglio precisati nei capitoli successivi;

- per il computo dei valori degli asset, in relazione alle specifiche attività funzionali in essi esercitate o esercitabili, il criterio di prudenza ha indotto Patrigest a considerare laddove necessario, delle superfici "virtuali-commerciali" che tenessero conto di tutte le superfici disponibili incrementate o ridotte (per ambienti e destinazione d'uso) con opportuni coefficienti di apprezzamento o deprezzamento in uso nel mercato immobiliare locale;
- non sono state ricercate e verificate da Patrigest S.p.A eventuali problematiche ambientali e pertanto per la valutazione, si è assunta l'assenza di tali problematiche;
- il modello valutativo non tiene conto dell'IVA e dell'imposizione fiscale, né dei costi di transazione legati ad eventuali imposte;
- in alcun modo il presente report può essere considerato una ESG Due Diligence o una ESG Risk Assessment.

Assunzioni speciali

Al fine di determinare il Valore di Mercato degli asset oggetto di stima non sono state considerate assunzioni speciali.

Riservatezza dei dati, limitazioni all'uso e di responsabilità

Le nostre valutazioni e i nostri studi sono strettamente confidenziali e riservati e redatti ad esclusivo beneficio della Committenza. La consegna e/o la visione del presente Report da parte di terzi non potrà avvenire se non previa autorizzazione scritta di Patrigest S.p.A. fatto salvo il caso in cui la consegna e la visione da parte di terzi sia indispensabile alla realizzazione dello specifico scopo per cui è stato richiesto il Report.

È in ogni caso inteso che la consegna e/o la visione di copia del Report da parte di terzi avverrà sotto l'esclusiva responsabilità della Committenza, la quale dichiara di essere pienamente edotta, e di accettare, che Patrigest S.p.A. non assume alcuna responsabilità nei confronti di predetti terzi in relazione alla esibizione, alla divulgazione e al contenuto del Report medesimo.

Ricevendo il presente Report la Committenza esonera Patrigest S.p.A. nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti da ogni e qualsiasi responsabilità, danno, costo, onere o spesa nei quali la Committenza possa incorrere e/o debba sopportare e/o causare in relazione alla esibizione e/o divulgazione del Report a terzi, e si impegna a tenere Patrigest S.p.A. nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti, manlevati e indenni da qualsiasi pregiudizio o danno dovesse in tal senso derivare loro.

I risultati e le analisi elaborate nel presente report potranno essere utilizzati esclusivamente per le finalità indicate nell'incarico e secondo le avvertenze e gli scopi contenuti nel presente report.

Valore di Mercato

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nella presente Relazione, il più probabile Valore di Mercato complessivo dei beni immobili di cui è composto il Fondo Immobiliare alla data del **30 giugno 2025** è pari a:

€ 86.010.000,00

(Euro ottantaseimilionidiecimila/00)

Per maggiori dettagli si rimanda espressamente alla lettura delle "Schede descrittive asset" che formano parte integrante della presente Relazione di Stima.

In considerazione della nuova scadenza del Fondo, fissata al termine del Periodo di Grazia, ovvero il 31/12/2027, si è ritenuto non pertinente procedere alla stima di un Valore di Mercato con assunzione di vendita forzata (Quick Sale Value), poiché il tempo disponibile fino alla scadenza è ritenuto adeguato alla dismissione degli asset.

Team di Lavoro

La presente relazione è sottoscritta Luca Dondi dall'Orologio in qualità di Amministratore Delegato di Patrigest S.p.A. e da Nadia Crisafulli in qualità di Responsabile Tecnico della valutazione; si dichiara che entrambi i firmatari sono in possesso dei requisiti prescritti dal comma 2 dell'art.16 del DM 30/2015. Inoltre, la presente relazione è sottoscritta per conto di Patrigest da Giovanni Maria Gaiti e Filippo Amodio in qualità di valutatori.

LUCA DONDI dall'OROLOGIO, Amministratore Delegato 
 NADIA CRISAFULLI, Direttore Generale - MRICS Registered Valuer 
 GIOVANNI MARIA GAITI, Senior Analyst 
 FILIPPO AMODIO, Analyst 

Nota Finale

La presente relazione è stata predisposta esclusivamente a favore del Cliente ed in funzione dello scopo dell'incarico eseguito ai sensi del DM 30 del 05 marzo 2015. Si declinano pertanto responsabilità nei confronti di terzi.

Le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmissibili a terzi previo consenso scritto di Patrigest, fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.





PATRIGEST
ADVISORY & VALUATION

Gabetti



DIREZIONE GENERALE MILANO

Via B. Quaranta, 40 - 20139 Milano

Tel +39 027755.1

ALTRE SEDI

ROMA • TORINO • CUNEO • COMO • GENOVA • PADOVA
BOLOGNA • RAVENNA • FIRENZE • NAPOLI • BARI

www.patrigest.it

Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi degli articoli 14 e 19 bis del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39 e dell'articolo 9 del DLgs 24 febbraio 1998, n°58

Ai partecipanti al FIA italiano immobiliare di tipo chiuso “Mediolanum Real Estate”

Relazione sulla revisione contabile della relazione di gestione semestrale

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile della relazione di gestione semestrale del FIA italiano immobiliare di tipo chiuso “Mediolanum Real Estate” (il “Fondo”), redatta in forma abbreviata ai fini della distribuzione dei proventi e costituita dalla situazione patrimoniale al 30 giugno 2025, dalla sezione reddituale per il semestre chiuso a tale data e dalla note illustrative.

A nostro giudizio, la relazione di gestione semestrale fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo al 30 giugno 2025 e del risultato economico per il semestre chiuso a tale data in conformità al Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia il 19 gennaio 2015 e successive modifiche (di seguito anche il “Provvedimento”) che ne disciplina i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione “*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile della relazione di gestione semestrale*” della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto al Fondo e alla società Mediolanum Gestione Fondi SGRpA, Società di Gestione del Fondo, in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale: **Milano** 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 7785240 Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 i.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 071 2132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 080 5640211 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035 229691 - **Bologna** 40124 Via Luigi Carlo Farini 12 Tel. 051 6186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 081 36181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521 275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011 556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 040 3480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 0432 25789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332 285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444 393311

Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione su quanto più ampiamente descritto dagli amministratori al paragrafo "Le politiche di investimento e le linee strategiche future" della relazione di gestione semestrale, dove è indicato che il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione del Fondo ha deliberato la liquidazione dello stesso a far data dal 1 gennaio 2025 per scadenza della relativa durata; in occasione della medesima seduta, avvalendosi della facoltà riconosciuta dal regolamento del Fondo e con il parere conforme del Collegio Sindacale, ha inoltre deliberato una proroga di tre anni alla durata del Fondo, al solo scopo di completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio, fissandone la nuova data di scadenza al 31 dicembre 2027.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per la relazione di gestione semestrale

Gli amministratori della Società di Gestione del Fondo sono responsabili per la redazione della relazione di gestione semestrale del Fondo che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità al Provvedimento che ne disciplina i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di una relazione di gestione semestrale che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Il collegio sindacale della Società di Gestione del Fondo ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Fondo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile della relazione di gestione semestrale

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che la relazione di gestione semestrale nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base della relazione di gestione semestrale.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nella relazione di gestione semestrale, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore

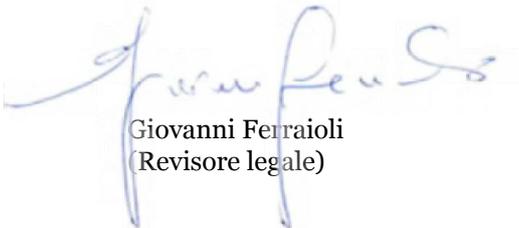
significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Fondo e della Società di Gestione del Fondo;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Fondo di continuare ad operare come una entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa della relazione di gestione semestrale, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare il fatto che il Fondo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei criteri e delle modalità di valutazione adottati, nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto della relazione di gestione semestrale nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se la relazione di gestione semestrale rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance della Società di Gestione del Fondo, identificati a un livello appropriato come richiesto dai principi di revisione internazionali (ISA Italia), tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Milano, 25 luglio 2025

PricewaterhouseCoopers SpA



Giovanni Ferraioli
(Revisore legale)