



SPAFID  
CONNECT

Informazione Regolamentata n. 1015-1-2022	Data/Ora Ricezione 17 Febbraio 2022 15:31:38	Euronext MIV Milan
---	--	--------------------

Societa' : MEDIOLANUM GESTIONE FONDI  
Identificativo : 157534  
Informazione  
Regolamentata  
Nome utilizzatore : MEDIOLANUMREN04 - Lucio De Gasperis  
Tipologia : 1.1  
Data/Ora Ricezione : 17 Febbraio 2022 15:31:38  
Data/Ora Inizio : 17 Febbraio 2022 15:31:40  
Diffusione presunta  
Oggetto : Fondo Immobiliare Mediolanum Real  
Estate - Relazione di gestione al  
31/12/2021 e Avviso da pubblicare sui  
quotidiani

*Testo del comunicato*

Vedi allegato.

## COMUNICATO STAMPA

### Approvazione Relazione di gestione al 31/12/2021 del FIA italiano immobiliare di tipo chiuso "Mediolanum Real Estate"

#### Distribuzione provento

#### Conversione di quote del Fondo

Si comunica che, in data odierna, il Consiglio di Amministrazione di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. ha approvato la Relazione di gestione al 31 dicembre 2021 relativa al FIA immobiliare quotato "Mediolanum Real Estate".

Il Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2021 risulta pari a euro 242.138.693. Rispetto all'avvio dell'operatività, il valore netto del Fondo, comprensivo delle distribuzioni, ha avuto un incremento pari al 31,50%, al netto delle sottoscrizioni avvenute successivamente all'avvio.

Il Valore Complessivo Netto del Fondo è ripartito nelle due Classi di quote e più precisamente:

- euro 40.777.315 Classe "A" per un valore unitario di euro 5,158
- euro 201.361.378 Classe "B" per un valore unitario di euro 2,990

Nell'esercizio il Fondo ha registrato un risultato di periodo pari a 3.725.611 euro.

Le principali grandezze che hanno determinato questo risultato sono le seguenti:

		31/12/2021		31/12/2020
Canoni di locazione	€	15.769.139	€	15.986.765
Plusvalenze/Minusvalenze realizzate	€	3.761.379	€	800.000
Plusvalenze/Minusvalenze	- €	3.751.072	- €	15.779.769
Oneri di gestione immobili	- €	3.931.025	- €	3.436.187
Imposta Municipale Unica	- €	1.850.314	- €	1.985.966
Risultato gestione strumenti Finanziari	€	538.552	€	204.413

#### Sede Legale

Palazzo Meucci - Via F. Sforza  
 20079 Basiglio (MI) - T +39 02 9049.1  
 mgf@pec.mediolanum.it

[www.mediolanumgestionefondi.it](http://www.mediolanumgestionefondi.it)

#### Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.

Capitale sociale euro 5.164.600,00 i.v. - Codice Fiscale - Iscr. Registro Imprese Milano n. 06611990158 - P. IVA 10540610960 del Gruppo IVA Banca Mediolanum - Società appartenente al Gruppo Bancario Mediolanum - Società iscritta all'Albo delle SGR di cui all'Art. 35 del D. Lgs. 58/1998 al numero 6 della Sezione "Gestori di OICVM" e al numero 4 della Sezione "Gestori di FIA" - Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia - Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Banca Mediolanum S.p.A. - Società con unico Socio

L'attività di gestione immobiliare del 2021 risulta ancora una volta condizionato dall'andamento della situazione epidemiologica.

Gli effetti della campagna vaccinale hanno limitato il ricorso a periodi di *lockdown* generalizzato rispetto a quanto accaduto nel corso del 2020, ma la pandemia ha fortemente condizionato l'attività di gestione, in particolar modo, il comparto commerciale e quello ricettivo.

Riguardo all'attività di dismissione degli *assets* del Fondo si informa che in data 23 novembre 2021 è stata conclusa con la sottoscrizione del contratto definitivo di vendita la cessione delle due Residenze Sanitarie Assistenziali site in Milano, via Darwin 17, al prezzo di € 13.480.000, e Canzo (CO), via A. Brusa 20, al prezzo di € 8.690.000.

Si informa che in data 21 dicembre 2021 è stato sottoscritto il contratto preliminare di vendita per l'immobile sito in Basiglio (MI), Piazza Marco Polo, al prezzo di € 7.650.000.

Nell'esercizio in esame, a seguito delle delibere del Consiglio di Amministrazione, rispettivamente del 17 febbraio 2021 e del 22 luglio 2021, si è provveduto alla distribuzione dei proventi ai sottoscrittori delle quote di Classe "B" per euro 2.784.516,89 ed euro 2.481.921,86.

Nella riunione del 24 novembre 2021 il Consiglio di Amministrazione, a seguito del perfezionamento della vendita delle Residenze sanitarie assistenziali site in Milano, via Darwin 17, e Canzo (CO), via A. Brusa, ha deliberato di procedere al rimborso parziale di euro 21.233.529,70, con data stacco 13 dicembre 2021 e data pagamento 15 dicembre 2021 (*record date* 14 dicembre 2021), così suddivisi nelle classi di quota:

- euro 3.576.057,34, corrispondente ad euro 0,45236 per ciascuna quota di classe A;
- euro 17.657.472,36, corrispondente ad euro 0,26222 per ciascuna quota di classe B.

Nella seduta del 17 febbraio 2022, il Consiglio di Amministrazione della Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. ha deliberato di distribuire ai possessori delle quote di Classe "B" (n. 67.338.389) un ammontare pro quota di euro 0,0397 per un totale di euro 2.673.334,04. La distribuzione verrà effettuata in data 28 febbraio 2022 con valuta 2 marzo 2022 tramite Monte Titoli S.p.A. (*record date* 1° marzo 2022)<sup>1</sup>.

Al 31 dicembre 2021 la disponibilità liquida in euro, depositata sul conto corrente intestato al Fondo, è pari ad euro 30.352.556.

Nel corso dell'esercizio il Fondo non ha assunto prestiti.

<sup>1</sup> Ai sensi dell'articolo 83-terdecies del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF) la legittimazione al pagamento del provento è determinata con riferimento alle evidenze dei conti dell'intermediario di cui all'articolo 83-quater, comma 3 del TUF, al termine della giornata contabile del 1° marzo 2022 (c.d. record date, come previsto dall'articolo 2.6.7 del Regolamento dei Mercati, secondo le modifiche riportate nell'avviso di Borsa Italiana n.13626 del 25 luglio 2014)

\*\*\*

Si informa infine che il Consiglio di Amministrazione, nella medesima riunione, ha deliberato, ai sensi dell'art. 31 del Regolamento del Fondo, i seguenti rapporti di concambio fissi applicabili alle operazioni di conversione delle Quote, le cui richieste, pari ad un numero complessivo di 1, sono pervenute alla SGR entro il 31 dicembre 2021:

- 1,74788, applicabile alle richieste di conversione di Quote del Fondo di Classe "A" per un totale di quote da convertire pari a n. 2.860;
- 0,57212, applicabile alle richieste di conversione di Quote del Fondo di Classe "B"; si segnala che non è pervenuta alcuna richiesta di conversione.

I predetti valori sono stati calcolati sulla base dei valori semestrali delle Quote delle due Classi "A" e "B" (al netto delle rispettive operazioni in corso di distribuzione) al 31 dicembre 2021, come sopra indicati, quale rapporto tra il valore della Classe di Quota in conversione diviso il valore della Classe di Quota convertenda.

Ai Sottoscrittori richiedenti sarà conseguentemente attribuito un numero di Quote della nuova Classe pari al numero di Quote della Classe convertenda moltiplicato per il concambio.

La conversione delle Quote si perfezionerà nei termini previsti dal Regolamento del Fondo.

Le informazioni rilevanti contenute nel presente comunicato verranno altresì diffuse, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa applicabile, anche tramite pubblicazione nella giornata di domani di un avviso sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e "Il Giornale".

Basiglio – Milano 3, 17 febbraio 2022

Contatti:

**Media Relations**

Roberto De Agostini

Tel +39 02 9049 2100

e-mail: [roberto.deagostini@mediolanum.it](mailto:roberto.deagostini@mediolanum.it)

**Investor Relations**

Alessandra Lanzone

Tel +39 02 9049 2039

e-mail: [investor.relations@mediolanum.it](mailto:investor.relations@mediolanum.it)

**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2021		Situazione al 31/12/2020	
	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>9.466.031</b>	<b>3,875%</b>	<b>9.575.558</b>	<b>3,456%</b>
A1. Partecipazioni di controllo	415.504	0,170%	415.504	0,150%
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.	9.050.527	3,705%	9.160.054	3,306%
<b>Strumenti finanziari quotati</b>	<b>1.868.000</b>	<b>0,765%</b>	<b>1.858.400</b>	<b>0,671%</b>
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.	1.868.000	0,765%	1.858.400	0,671%
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>201.420.000</b>	<b>82,461%</b>	<b>222.980.000</b>	<b>80,482%</b>
B1. Immobili dati in locazione	201.420.000	82,461%	222.980.000	80,482%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operaz.di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>30.352.556</b>	<b>12,426%</b>	<b>41.187.888</b>	<b>14,866%</b>
F1. Liquidità disponibile	30.352.556	12,426%	41.187.888	14,866%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>1.155.600</b>	<b>0,473%</b>	<b>1.453.789</b>	<b>0,525%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	125.523	0,051%	140.602	0,051%
G3. Risparmio di imposta			80.424	0,029%
G4. Altre	1.030.077	0,422%	1.232.763	0,445%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>244.262.187</b>	<b>100,00%</b>	<b>277.055.635</b>	<b>100,00%</b>

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Situazione al 31/12/2021</b>	<b>Situazione al 31/12/2020</b>
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		
H1. Finanziamenti ipotecari		
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>-2.123.494</b>	<b>-1.995.029</b>
M1. Provigioni ed oneri maturati e non liquidati	71.282	8.047
M2. Debiti di imposta	-45.754	-2.530
M3. Ratei e risconti passivi	-201.384	-167.267
M4. Cauzioni Ricevute	-310.637	-465.962
M5. Altre	-1.637.001	-1.367.317
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>-2.123.494</b>	<b>-1.995.029</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>242.138.693</b>	<b>275.060.606</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "A"</b>	<b>40.777.315</b>	<b>45.663.075</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "B"</b>	<b>201.361.378</b>	<b>229.397.531</b>
<b>Numero delle quote in circolazione quote Classe "A"</b>	<b>7.905.335,00</b>	<b>7.951.445,00</b>
<b>Numero delle quote in circolazione quote Classe "B"</b>	<b>67.338.389,00</b>	<b>67.258.862,00</b>
<b>Valore unitario delle quote Classe "A"</b>	<b>5,158</b>	<b>5,743</b>
<b>Valore unitario delle quote Classe "B" di godimento regolare</b>	<b>2,990</b>	<b>3,411</b>
<b>Rimborsi o proventi distribuiti per quota</b>	<b>1,2188</b>	<b>0,1016</b>

**SEZIONE REDDITUALE**

	Relazione anno 2021	Relazione anno 2020	Relazione II semestre 2021
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>			
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>			
A1. PARTECIPAZIONI			
A1.1 dividendi e altri proventi		459.363	
A1.2 utili/perdite da realizzati			
A1.3 plus/minusvalenze			
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI			
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	283.780	768.600	
A2.2 utili/perdite da realizzati			
A2.3 plus/minusvalenze	-94.828	-51.950	95.120
<b>Strumenti finanziari quotati</b>			
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI			
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	340.000	100.000	140.000
A3.2 utili/perdite da realizzati			
A3.3 plus/minusvalenze	9.600	-1.071.600	2.600
<b>Strumenti finanziari derivati</b>			
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI			
A4.1 di copertura			
A4.2 non di copertura			
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>	<b>538.552</b>	<b>204.413</b>	<b>237.720</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>			
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	15.769.139	15.986.765	7.794.408
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	3.761.379	800.000	-248.621
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-3.751.072	-15.779.769	406.273
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-3.931.025	-3.436.187	-2.009.233
B5. AMMORTAMENTI			
B6. IMPOSTA MUNICIPALE UNICA	-1.850.314	-1.985.966	-923.944
<b>Risultato gestione beni immobili</b>	<b>9.998.107</b>	<b>-4.415.157</b>	<b>5.018.883</b>
<b>C. CREDITI</b>			
C1. interessi attivi e proventi assimilati			
C2. incrementi/decrementi di valore			
<b>Risultato gestione crediti</b>			
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>			
D1. interessi attivi e proventi assimilati			
<b>E. ALTRI BENI</b>			
E1. Proventi			
E2. Utile/Perdita da realizzati			
E3. Plusvalenze/minusvalenze			
<b>Risultato gestione investimenti</b>	<b>10.536.659</b>	<b>-4.210.744</b>	<b>5.256.603</b>

	Relazione anno 2021	Relazione anno 2020	Relazione II semestre 2021
<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>			
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA			
F1.1 Risultati realizzati			
F1.2 Risultati non realizzati			
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA			
F2.1 Risultati realizzati			
F2.2 Risultati non realizzati			
F3. LIQUIDITA'			
F3.1 Risultati realizzati			
F3.2 Risultati non realizzati			
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>			
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE			
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI			
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>	<b>10.536.659</b>	<b>-4.210.744</b>	<b>5.256.603</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>			
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			
H1.1 su finanziamenti ipotecari			
H1.2 su altri finanziamenti			
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-379	-3.842	-318
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>	<b>10.536.280</b>	<b>-4.214.586</b>	<b>5.256.285</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>			
I1. Provigione di gestione SGR	-3.885.894	-4.196.087	-1.898.802
Parte relativa alle quote di Classe "A"	-653.157	-696.596	-319.785
Parte relativa alle quote di Classe "B"	-3.232.737	-3.499.491	-1.579.017
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	-37.808	-41.677	-18.310
I3. Commissioni depositario	-79.892	-88.032	-38.762
I4. Oneri per esperti indipendenti	-28.600	-31.557	-13.600
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-36.916	-18.770	-24.610
I6. Altri oneri di gestione	-28.144	-37.118	-14.261
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>			
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide			
L2. Altri ricavi	58.924	26.642	39.494
L3. Altri oneri	-120.376	-128.148	438.177
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>	<b>6.377.574</b>	<b>-8.729.333</b>	<b>3.725.611</b>
<b>M. IMPOSTE</b>			
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio			
M2. Risparmio di imposta			
M3. Altre imposte			
<b>Utile/Perdita dell'esercizio</b>	<b>6.377.574</b>	<b>-8.729.333</b>	<b>3.725.611</b>
<b>Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "A"</b>	<b>1.070.135</b>	<b>-1.449.165</b>	<b>625.218</b>
<b>Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "B"</b>	<b>5.307.439</b>	<b>-7.280.168</b>	<b>3.100.393</b>



Fine Comunicato n.1015-1

Numero di Pagine: 9