



SPAFID  
CONNECT

|   |  |             |
|---|--|-------------|
| Informazione<br>Regolamentata n.<br>1015-2-2021 | Data/Ora Ricezione<br>17 Febbraio 2021<br>13:28:58 | MIV - Quote |
|---|--|-------------|

Societa' : Mediolanum Gestione Fondi SGR

Identificativo : 142578

Informazione  
Regolamentata

Nome utilizzatore : MEDIOLANUMREN01 - Lucio De Gasperis

Tipologia : 1.1

Data/Ora Ricezione : 17 Febbraio 2021 13:28:58

Data/Ora Inizio : 17 Febbraio 2021 13:28:59

Diffusione presunta

Oggetto : Fondo Immobiliare Mediolanum Real  
Estate - Relazione di gestione al  
31/12/2020

*Testo del comunicato*

Vedi allegato.

## COMUNICATO STAMPA

### Approvazione Relazione di gestione al 31/12/2020 del FIA italiano immobiliare di tipo chiuso "Mediolanum Real Estate"

#### Distribuzione provento e rimborso parziale pro-quota

#### 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 2020 relativa al FIA immobiliare quotato "Mediolanum Real Estate".

Il Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2020 risulta pari a euro 275.060.606.

Rispetto all'avvio dell'operatività, il valore netto del Fondo, comprensivo delle distribuzioni, ha avuto un incremento pari al 28,57%, 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 45.663.075 Classe "A" per un valore unitario di euro 5,743
- euro 229.397.531 Classe "B" per un valore unitario di euro 3,411

Nell'esercizio il Fondo ha registrato un risultato di periodo pari a -8.729.333 euro (al 31 dicembre 2019 il risultato era pari a 8.232.166 euro).

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

|   | 31/12/2020     | 31/12/2019    |
|---|----------------|---------------|
| Canoni di locazione                     | € 15.986.765   | € 18.119.864  |
| Plusvalenze/Minusvalenze realizzate     | € 800.000      | € 0           |
| Plusvalenze/Minusvalenze                | - € 15.779.769 | - € 2.569.378 |
| Oneri di gestione immobili              | - € 3.436.187  | - € 4.181.595 |
| Imposta Municipale Unica                | - € 1.985.966  | - € 1.928.863 |
| Risultato gestione strumenti Finanziari | € 204.413      | € 3.405.811   |

Nel quadro della situazione di emergenza sanitaria, i *lockdown*, totali e parziali da essa derivanti, hanno obbligato alla chiusura momentanea di tutto il comparto turistico e di moltissime attività commerciali oltre a congelare il settore delle compravendite immobiliari.

A subire maggiormente gli indiscutibili effetti dal punto di vista della ricaduta economica sono stati i conduttori del comparto commerciale e alberghiero.

Questi, assieme a un numero limitato di conduttori del comparto direzionale, hanno richiesto un sostegno per affrontare la drastica riduzione del fatturato, che verteva principalmente su uno sconto sul canone di locazione e delle spese di gestione.

#### 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

A fronte di tali istanze è stata intrapresa una politica di sostegno alle attività che si è concretizzata con la concessione di dilazioni del pagamento del canone per il periodo di chiusura forzata e riduzioni parziali del canone, sempre per il suddetto periodo.

In data 18 dicembre 2020 si è perfezionato il contratto definitivo di vendita del complesso immobiliare sito in Torino, via Lagrange, 35 e via Doria, 7, alla Società Primula 2020 S.r.l., al prezzo stabilito nel contratto preliminare, pari a € 12.800.000.

Nel periodo in esame, si è provveduto alla distribuzione dei proventi ai sottoscrittori delle quote di Classe "B" per euro 3.368.487,93.

Nella seduta del 17 febbraio 2021, il Consiglio di Amministrazione della Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. ha deliberato:

- la distribuzione di un provento lordo di euro 0,0414 per ciascuna delle 67.258.862 quote di partecipazione di Classe "B", per un totale di euro 2.784.516,89.
- ai sensi dell'art. 32 del Regolamento del Fondo, un rimborso parziale pro-quota per un importo complessivo di euro 12.799.518,64, pari al 4,65% del patrimonio netto del Fondo al 31 dicembre 2020 (euro 275.060.606). La distribuzione sarà effettuata a titolo di rimborso anticipato del capitale sottoscritto.  
La deliberazione di rimborso è stata assunta nell'interesse dei partecipanti, considerata la vita residua del Fondo (la cui scadenza è prevista per il 31 dicembre 2024) e la liquidità disponibile derivante dalla cessione (comunicata in data 18 dicembre 2020) del complesso immobiliare sito in Torino, via Lagrange, 35 e via Doria, 7. Tale liquidità risulta eccedente rispetto al fabbisogno di cassa del Fondo stesso.  
L'importo di euro 12.799.518,64 sarà ripartito proporzionalmente, in base al patrimonio di ciascuna delle due classi di quote, come di seguito indicato:
  - euro 2.124.864,65, corrispondente a euro 0,26723 per ciascuna quota di classe A;
  - euro 10.674.653,99, corrispondente a euro 0,15871 per ciascuna quota di classe B.

La distribuzione del provento e del rimborso di capitale pro-quota verrà corrisposta attraverso la piattaforma di Monte Titoli SpA, con data di stacco 1° marzo 2021 e data di pagamento 3 marzo 2021 (record date 2 marzo 2021), ai sensi del calendario previsto dal Regolamento di Borsa Italiana S.p.A.

Al 31 dicembre 2020 la disponibilità liquida in euro, depositata sul conto corrente intestato al Fondo, è pari ad euro 41.187.888.

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 2 marzo 2021 (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 2020:

- 1,70539, applicabile alle richieste di conversione di Quote del Fondo di Classe "A" per un totale di quote da convertire pari a n. 1.110;
- 0,58638, 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 2020, 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.

Basiglio – Milano 3, 17 febbraio 2021

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 31/12/2020 |                             | Situazione al 31/12/2019 |                             |
|---|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|
|   | Valore complessivo       | In percentuale dell' attivo | Valore complessivo       | In percentuale dell' attivo |
| <b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>  |                          |                             |                          |                             |
| <b>Strumenti finanziari non quotati</b>                               | <b>9.575.558</b>         | <b>3,456%</b>               | <b>9.798.252</b>         | <b>3,350%</b>               |
| A1. Partecipazioni di controllo                                       | 415.504                  | 0,150%                      | 415.504                  | 0,142%                      |
| A2. Partecipazioni non di controllo                                   |                          |                             |                          |                             |
| A3. Altri titoli di capitale  |                          |                             |                          |                             |
| A4. Titoli di debito  |                          |                             |                          |                             |
| A5. Parti di O.I.C.R.   | 9.160.054                | 3,306%                      | 9.382.748                | 3,208%                      |
| <b>Strumenti finanziari quotati</b>                                   | <b>1.858.400</b>         | <b>0,671%</b>               | <b>2.930.000</b>         | <b>1,002%</b>               |
| A6. Titoli di capitale  |                          |                             |                          |                             |
| A7. Titoli di debito  |                          |                             |                          |                             |
| A8. Parti di O.I.C.R.   | 1.858.400                | 0,671%                      | 2.930.000                | 1,002%                      |
| <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>222.980.000</b>       | <b>80,482%</b>              | <b>249.550.000</b>       | <b>85,329%</b>              |
| B1. Immobili dati in locazione  | 222.980.000              | 80,482%                     | 246.300.000              | 84,218%                     |
| B2. Immobili dati in locazione finanziaria                            |                          |                             |                          |                             |
| B3. Altri immobili  |                          |                             | 3.250.000                | 1,111%                      |
| 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>41.187.888</b>        | <b>14,866%</b>              | <b>28.716.003</b>        | <b>9,819%</b>               |
| F1. Liquidità disponibile   | 41.187.888               | 14,866%                     | 28.716.003               | 9,819%                      |
| F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare                  |                          |                             |                          |                             |
| F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare                    |                          |                             |                          |                             |
| <b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>   | <b>1.453.789</b>         | <b>0,525%</b>               | <b>1.461.543</b>         | <b>0,500%</b>               |
| G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate                 |                          |                             |                          |                             |
| G2. Ratei e risconti attivi   | 140.602                  | 0,051%                      | 118.217                  | 0,040%                      |
| G3. Risparmio di imposta  | 80.424                   | 0,029%                      |                          |                             |
| G4. Altre   | 1.232.763                | 0,445%                      | 1.343.326                | 0,460%                      |
| <b>TOTALE ATTIVITA'</b>   | <b>277.055.635</b>       | <b>100,00%</b>              | <b>292.455.798</b>       | <b>100,00%</b>              |

| <b>PASSIVITA' E NETTO</b>  | <b>Situazione al 31/12/2020</b> | <b>Situazione al 31/12/2019</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>-1.995.029</b>               | <b>-1.838.308</b>               |
| M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati                    | 8.047                           | -59.903                         |
| M2. Debiti di imposta  | -2.530                          | -40.867                         |
| M3. Ratei e risconti passivi   | -167.267                        | -44.261                         |
| M4. Cauzioni Ricevute  | -465.962                        | -433.412                        |
| M5. Altre  | -1.367.317                      | -1.259.865                      |
| <b>TOTALE PASSIVITA'</b>   | <b>-1.995.029</b>               | <b>-1.838.308</b>               |
| <b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>                            | <b>275.060.606</b>              | <b>290.617.490</b>              |
| <b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "A"</b>           | <b>45.663.075</b>               | <b>47.428.447</b>               |
| <b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "B"</b>           | <b>229.397.531</b>              | <b>243.189.043</b>              |
| <b>Numero delle quote in circolazione quote Classe "A"</b>           | <b>7.951.445,00</b>             | <b>8.007.015,00</b>             |
| <b>Numero delle quote in circolazione quote Classe "B"</b>           | <b>67.258.862,00</b>            | <b>67.166.300,00</b>            |
| <b>Valore unitario delle quote Classe "A"</b>                        | <b>5,743</b>                    | <b>5,923</b>                    |
| <b>Valore unitario delle quote Classe "B" di godimento regolare</b>  | <b>3,411</b>                    | <b>3,621</b>                    |
| <b>Rimborsi o proventi distribuiti per quota</b>                     | <b>0,1016</b>                   | <b>0,1168</b>                   |

**SEZIONE REDDITUALE**

|  | Relazione<br>anno 2020 | Relazione<br>anno 2019 | Relazione<br>II semestre 2020 |
|--|------------------------|------------------------|-------------------------------|
| <b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>                 |                        |                        |                               |
| <b>Strumenti finanziari non quotati</b>        |                        |                        |                               |
| A1. PARTECIPAZIONI                             |                        |                        |                               |
| A1.1 dividendi e altri proventi                | 459.363                | 386.932                |                               |
| A1.2 utili/perdite da realizzi                 |                        |                        |                               |
| A1.3 plus/minusvalenze                         |                        |                        |                               |
| A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI     |                        |                        |                               |
| A2.1 interessi, dividendi e altri proventi     | 768.600                | 1.385.706              | 399.560                       |
| A2.2 utili/perdite da realizzi                 |                        |                        |                               |
| A2.3 plus/minusvalenze                         | -51.950                | -186.527               | -136.747                      |
| <b>Strumenti finanziari quotati</b>            |                        |                        |                               |
| A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI               |                        |                        |                               |
| A3.1 interessi, dividendi e altri proventi     | 100.000                |                        | 100.000                       |
| A3.2 utili/perdite da realizzi                 |                        |                        |                               |
| A3.3 plus/minusvalenze                         | -1.071.600             | 1.819.700              | -400.100                      |
| <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>204.413</b>         | <b>3.405.811</b>       | <b>-37.287</b>                |
| <b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b> |                        |                        |                               |
| B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI       | 15.986.765             | 18.119.864             | 7.500.709                     |
| B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI                  | 800.000                |                        |                               |
| B3. PLUS/MINUSVALENZE                          | -15.779.769            | -2.569.378             | -5.042.602                    |
| B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI     | -3.436.187             | -4.181.595             | -1.969.066                    |
| B5. AMMORTAMENTI                               |                        |                        |                               |
| B6. IMPOSTA MUNICIPALE UNICA                   | -1.985.966             | -1.928.863             | -993.157                      |
| <b>Risultato gestione beni immobili</b>        | <b>-4.415.157</b>      | <b>9.440.028</b>       | <b>-504.116</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 realizzi                  |                        |                        |                               |
| E3. Plusvalenze/minusvalenze                   |                        |                        |                               |
| <b>Risultato gestione investimenti</b>         | <b>-4.210.744</b>      | <b>12.845.839</b>      | <b>-541.403</b>               |

|  | Relazione<br>anno 2020 | Relazione<br>anno 2019 | Relazione<br>II semestre 2020 |
|--|------------------------|------------------------|-------------------------------|
| <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<br>TERMINE E ASSIMILATE |                        |                        |                               |
| G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI                       |                        |                        |                               |
| <b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>                   | <b>-4.210.744</b>      | <b>12.845.839</b>      | <b>-541.403</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   | -3.842                 | -3.700                 | -3.705                        |
| <b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>                   | <b>-4.214.586</b>      | <b>12.842.139</b>      | <b>-545.108</b>               |
| <b>I. ONERI DI GESTIONE</b>  |                        |                        |                               |
| I1. Provigione di gestione SGR   | <b>-4.196.087</b>      | <b>-4.319.653</b>      | <b>-2.083.230</b>             |
| Parte relativa alle quote di Classe "A"                                | -696.596               | -704.963               | -345.840                      |
| Parte relativa alle quote di Classe "B"                                | -3.499.491             | -3.614.690             | -1.737.390                    |
| I2. Costo per il calcolo del valore della quota                        | -41.677                | -43.631                | -20.742                       |
| I3. Commissioni depositario  | -88.032                | -91.856                | -43.859                       |
| I4. Oneri per esperti indipendenti                                     | -31.557                | -33.095                | -15.009                       |
| I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa<br>al pubblico         | -18.770                | -16.498                | -9.485                        |
| I6. Altri oneri di gestione  | -37.118                | -33.000                | -23.194                       |
| <b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>  |                        |                        |                               |
| L1. Interessi attivi su disponibilità liquide                          |                        |                        |                               |
| L2. Altri ricavi   | 26.642                 | 69.266                 | 7.058                         |
| L3. Altri oneri  | -128.148               | -141.506               | 494.955                       |
| <b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>                    | <b>-8.729.333</b>      | <b>8.232.166</b>       | <b>-2.238.614</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>-8.729.333</b>      | <b>8.232.166</b>       | <b>-2.238.614</b>             |
| <b>Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "A"</b>                 | <b>-1.449.165</b>      | <b>1.343.480</b>       | <b>-371.635</b>               |
| <b>Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "B"</b>                 | <b>-7.280.168</b>      | <b>6.888.686</b>       | <b>-1.866.980</b>             |



Fine Comunicato n.1015-2

Numero di Pagine: 9