

Informazione Regolamentata n. 1015-4-2023	Data/Ora Ricezione 22 Febbraio 2023 15:02:53	Euronext MIV Milan
---	--	--------------------

Societa' : MEDIOLANUM GESTIONE FONDI

Identificativo : 172699

Informazione  
Regolamentata

Nome utilizzatore : MEDIOLANUMREN04 - Lucio De Gasperis

Tipologia : 1.1; REGEM

Data/Ora Ricezione : 22 Febbraio 2023 15:02:53

Data/Ora Inizio : 22 Febbraio 2023 15:03:06

Diffusione presunta

Oggetto : Fondo Immobiliare Mediolanum Real  
Estate - Relazione di gestione al  
31/12/2022 e Avviso da pubblicare sui  
quotidiani

*Testo del comunicato*

Vedere allegato.

**COMUNICATO STAMPA****Approvazione Relazione di gestione al 31/12/2022  
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 2022 relativa al FIA immobiliare quotato "Mediolanum Real Estate".

Il Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2022 risulta pari a euro 203.258.320. Rispetto all'avvio dell'operatività, il valore netto del Fondo, comprensivo delle distribuzioni, ha avuto un incremento pari al 33,19%, 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 35.090.326 Classe "A" per un valore unitario di euro 4,433;
- euro 168.167.994 Classe "B" per un valore unitario di euro 2,498.

Nell'esercizio il Fondo ha registrato un risultato di periodo pari a 827.633 euro.

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

	31/12/2022	31/12/2021
	euro	euro
Canoni di locazione	15.641.915,00	15.769.139,00
Plusvalenze/Minusvalenze realizzate	146.905,00	3.761.379,00
Plusvalenze/Minusvalenze	- 4.435.359,00	- 3.751.072,00
Oneri di gestione immobili	- 4.137.112,00	- 3.931.025,00
Imposta Municipale Unica	- 1.624.900,00	- 1.850.314,00
Risultato gestione strumenti finanziari	528.774,00	538.552,00

**Sede Legale**

Palazzo Meucci - Via Ennio Doris  
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

Riguardo all'attività di dismissione degli *assets* del Fondo si rammenta che in data 5 luglio 2022 è stato perfezionato il contratto di compravendita definitivo per l'immobile sito in Basiglio, piazza Marco Polo, trasferito alla Società Darian RE al prezzo complessivo di € 7.650.000,00.

In data 25 luglio 2022 il Consiglio di Amministrazione, a seguito del perfezionamento della suddetta vendita, ha deliberato di procedere al rimborso parziale di euro 7.649.637,91, con data stacco 1° agosto 2022 e data pagamento 3 agosto 2022 (record date 2 agosto 2022), così suddivisi nelle classi di quota:

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

In data 3 agosto 2022 è stato definitivamente trasferito al Fondo Real Estate Club 1 gestito da InvestiRE SGR S.p.A., al prezzo complessivo di € 27.950.000, l'immobile sito in Milano, piazza Missori 2.

Nella riunione del 22 settembre 2022 il Consiglio di Amministrazione, a seguito del perfezionamento della suddetta vendita, ha deliberato di procedere al rimborso parziale di euro 27.949.761,16 con data di stacco 3 ottobre 2022 e data di pagamento 5 ottobre 2022 (record date 4 ottobre 2022), così suddivisi nelle classi di quota:

- Euro 4.825.849,49, corrispondente ad euro 0,60968 per ciascuna quota di classe A;
- Euro 23.123.911,68, corrispondente ad euro 0,34349 per ciascuna quota di classe B.

Di tali eventi è stata data informazione al mercato tramite lo SDIR E-market Storage.

Nell'esercizio in esame, a seguito delle delibere del Consiglio di Amministrazione, rispettivamente del 17 febbraio 2022 e del 25 luglio 2022, si è provveduto alla distribuzione dei proventi ai sottoscrittori delle quote di Classe "B" per euro 2.673.334,04 ed euro 3.043.921,14.

Nella seduta del 22 febbraio 2023, il Consiglio di Amministrazione della Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. ha deliberato di distribuire ai possessori delle quote di Classe "B" (n. 67.320.480) un provento pro quota di euro 0,0365 per un totale di euro 2.457.197,52.

La distribuzione del provento verrà corrisposta attraverso la piattaforma di Monte Titoli SpA, con data di stacco 6 marzo 2023 e data di pagamento 8 marzo 2023 (*record date* 7 marzo 2023)<sup>1</sup>, ai sensi del calendario previsto dal Regolamento di Borsa Italiana S.p.A.

Al 31 dicembre 2022 la disponibilità liquida in euro, depositata sul conto corrente intestato al Fondo, è pari ad euro 29.357.457.

Nel periodo 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 7 marzo 2023 (c.d. *record date*, come previsto dall'articolo 2.6.6 del Regolamento dei Mercati)

\*\*\*

Successivamente alla chiusura del semestre, in data 27 gennaio 2023 si è avverata la condizione sospensiva apposta alla deliberazione consiliare del giorno 26 gennaio 2023 di accettazione della proposta per l'acquisto, al prezzo di € 18.000.000,00, della galleria commerciale del "Centro Commerciale Piazza Umbra" sito in Trevi (PG).

In data 3 febbraio 2023 il conduttore Unes Maxi Spa dell'immobile di Modena via Allegrì 179 ha esercitato il diritto di prelazione ai sensi dell'art. 38 della Legge n. 392/1978.

In data 10 febbraio 2023 si è perfezionata la vendita al prezzo di euro 820.000 dell'immobile sito in Milano via Varesina 92.

\*\*\*

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 all'unica operazione di conversione delle Quote, la cui richiesta è pervenuta alla SGR entro il 31 dicembre 2022:

- 1,80057, applicabile alle richieste di conversione di Quote del Fondo di Classe "A"; si segnala che non è pervenuta alcuna richiesta di conversione;
- 0,55538, applicabile alle richieste di conversione di Quote del Fondo di Classe "B" per un totale di quote da convertire pari a n. 68.873.

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 2022, 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, 22 febbraio 2023

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 31/12/2022		Situazione al 31/12/2021	
	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>9.742.438</b>	<b>4,749%</b>	<b>9.466.031</b>	<b>3,875%</b>
A1. Partecipazioni di controllo	415.504	0,203%	415.504	0,170%
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.	9.326.934	4,546%	9.050.527	3,705%
<b>Strumenti finanziari quotati</b>	<b>1.623.800</b>	<b>0,791%</b>	<b>1.868.000</b>	<b>0,765%</b>
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.	1.623.800	0,791%	1.868.000	0,765%
<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>162.515.000</b>	<b>79,204%</b>	<b>201.420.000</b>	<b>82,461%</b>
B1. Immobili dati in locazione	162.515.000	79,204%	201.420.000	82,461%
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>29.357.457</b>	<b>14,308%</b>	<b>30.352.556</b>	<b>12,426%</b>
F1. Liquidità disponibile	29.357.457	14,308%	30.352.556	12,426%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>1.947.851</b>	<b>0,948%</b>	<b>1.155.600</b>	<b>0,473%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	54.982	0,027%	125.523	0,051%
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	1.892.869	0,921%	1.030.077	0,422%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>205.186.546</b>	<b>100,00%</b>	<b>244.262.187</b>	<b>100,00%</b>

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Situazione al 31/12/2022</b>	<b>Situazione al 31/12/2021</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>-1.928.226</b>	<b>-2.123.494</b>
M1. Provigioni ed oneri maturati e non liquidati	104.143	71.282
M2. Debiti di imposta	-87.131	-45.754
M3. Ratei e risconti passivi	-83.756	-201.384
M4. Cauzioni Ricevute	-241.578	-310.637
M5. Altre	-1.619.904	-1.637.001
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>-1.928.226</b>	<b>-2.123.494</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>203.258.320</b>	<b>242.138.693</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "A"</b>	<b>35.090.326</b>	<b>40.777.315</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "B"</b>	<b>168.167.994</b>	<b>201.361.378</b>
<b>Numero delle quote in circolazione quote Classe "A"</b>	<b>7.915.381,00</b>	<b>7.905.335,00</b>
<b>Numero delle quote in circolazione quote Classe "B"</b>	<b>67.320.480,00</b>	<b>67.338.389,00</b>
<b>Valore unitario delle quote Classe "A"</b>	<b>4,433</b>	<b>5,158</b>
<b>Valore unitario delle quote Classe "B" di godimento regolare</b>	<b>2,498</b>	<b>2,990</b>
<b>Rimborsi o proventi distribuiti per quota</b>	<b>1,2990</b>	<b>1,2188</b>

L'importo indicato come "rimborsi o proventi distribuiti per quota" si riferisce alla somma degli importi unitari deliberati nel periodo in esame con riferimento alle quote di Classe "B".

**SEZIONE REDDITUALE**

	Relazione anno 2022	Relazione anno 2021	Relazione II semestre 2022
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>			
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>			
A1. PARTECIPAZIONI			
A1.1 dividendi e altri proventi	236.567		
A1.2 utili/perdite da realizzi			
A1.3 plus/minusvalenze			
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI			
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi		283.780	
A2.2 utili/perdite da realizzi			
A2.3 plus/minusvalenze	276.407	-94.828	51.320
<b>Strumenti finanziari quotati</b>			
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI			
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	260.000	340.000	140.000
A3.2 utili/perdite da realizzi			
A3.3 plus/minusvalenze	-244.200	9.600	-5.800
<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>528.774</b>	<b>538.552</b>	<b>185.520</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>			
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	15.641.915	15.769.139	7.841.740
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	146.905	3.761.379	-47.095
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-4.435.359	-3.751.072	-2.188.608
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-4.137.112	-3.931.025	-2.349.485
B5. AMMORTAMENTI			
B6. IMPOSTA MUNICIPALE UNICA	-1.624.900	-1.850.314	-746.737
<b>Risultato gestione beni immobili</b>	<b>5.591.449</b>	<b>9.998.107</b>	<b>2.509.815</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>6.120.223</b>	<b>10.536.659</b>	<b>2.695.335</b>

	Relazione anno 2022	Relazione anno 2021	Relazione II semestre 2022
<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>6.120.223</b>	<b>10.536.659</b>	<b>2.695.335</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	-2.292	-379	-770
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>	<b>6.117.931</b>	<b>10.536.280</b>	<b>2.694.565</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>			
I1. Prowigione di gestione SGR	-3.473.621	-3.885.894	-1.679.242
Parte relativa alle quote di Classe "A"	-595.383	-653.157	-289.938
Parte relativa alle quote di Classe "B"	-2.878.238	-3.232.737	-1.389.304
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	-33.302	-37.808	-15.370
I3. Commissioni depositario	-70.500	-79.892	-32.538
I4. Oneri per esperti indipendenti	-25.800	-28.600	-12.200
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-37.772	-36.916	-26.926
I6. Altri oneri di gestione	-51.197	-28.144	-36.328
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>			
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	9.966		9.966
L2. Altri ricavi	147.665	58.924	9.828
L3. Altri oneri	-147.088	-120.376	-84.122
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>	<b>2.436.282</b>	<b>6.377.574</b>	<b>827.633</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>2.436.282</b>	<b>6.377.574</b>	<b>827.633</b>
<b>Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "A"</b>	<b>407.446</b>	<b>1.070.135</b>	<b>138.651</b>
<b>Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "B"</b>	<b>2.028.836</b>	<b>5.307.439</b>	<b>688.982</b>

Fine Comunicato n.1015-4

Numero di Pagine: 9