

COMUNICATO STAMPA

Approvazione Relazione di gestione al 30/06/2024 del FIA italiano immobiliare di tipo chiuso “Mediolanum Real Estate”

Distribuzione provento

Si comunica che, in data odierna, il Consiglio di Amministrazione di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. ha approvato la Relazione di gestione al 30 giugno 2024 relativa al FIA immobiliare quotato “Mediolanum Real Estate”.

Il Valore Complessivo Netto del Fondo al 30 giugno 2024 risulta pari a euro 155.232.414.

Rispetto all’avvio dell’operatività, il valore netto del Fondo, comprensivo delle distribuzioni, ha avuto un incremento pari al 35,53%, 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 27.950.514 Classe "A" per un valore unitario di euro 3,497;
- euro 127.281.900 Classe "B" per un valore unitario di euro 1,895.

Nell’esercizio il Fondo ha registrato un risultato di periodo pari a -2.213.626 euro.

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

	30/06/2024	30/06/2023
	euro	euro
Canoni di locazione	5.000.521,00	6.716.386,00
Plusvalenze/Minusvalenze realizzate	- 753.600,00	- 306.183,00
Plusvalenze/Minusvalenze	- 5.255.996,00	172.198,00
Oneri di gestione immobili	- 1.460.577,00	- 1.534.491,00
Imposta Municipale Unica	- 619.011,00	- 712.352,00
Risultato gestione strumenti finanziari	1.696.569,00	46.012,00

Nel corso del primo semestre 2024 la gestione del Fondo Mediolanum Real Estate si è focalizzata sull’attività di dismissione degli assets in portafoglio.

- in data 26 giugno è stato perfezionato il contratto di compravendita preliminare per l’immobile sito in Nembro (BG), via Roma, 30 al prezzo complessivo di € 1.600.000.

Si rammenta, inoltre, che, come comunicato tramite lo SDIR E-Market Storage, nel semestre si sono perfezionati i seguenti contratti di compravendita:

- in data 8 febbraio 2024 è stato stipulato il contratto di vendita per l’Hotel Mantegna sito in Padova al prezzo complessivo di € 19.500.000.

Sede Legale

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

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

Nel periodo in esame, a seguito della delibera del Consiglio di Amministrazione del 22 febbraio 2024, si è provveduto alla distribuzione dei proventi ai sottoscrittori delle quote di Classe "B" per euro 1.291.230,85.

Nel semestre in esame, con data di stacco 08 aprile 2024 e data di pagamento 10 aprile 2024 (*record date* 9 aprile 2024), ai sensi del calendario previsto dal Regolamento di Borsa Italiana S.p.A, si è provveduto alla distribuzione a titolo di rimborso di capitale dell'importo di Euro 22.449.661,49, ripartito proporzionalmente, in base al patrimonio netto del Fondo al 31 dicembre 2023 (Euro 181.186.933), diminuito del provento (Euro 1.291.230,85), precedentemente deliberato in data 22 febbraio 2024 e pagato in data 6 marzo 2024 di ciascuna delle due classi di quote:

- Euro 4.020.403,06, corrispondente ad Euro 0,50308 per ciascuna quota di classe A, con stacco della cedola n. 7;
- Euro 18.429.258,43, corrispondente ad Euro 0,27432 per ciascuna quota di classe B, con stacco della cedola n. 40.

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) e la liquidità disponibile derivante dalle seguenti cessioni:

- immobile sito in Milano, via Val di Sole 12-14, in data 27 luglio 2023;
- immobile sito in Milano, via Arrigo Minerbi 1, in data 28 novembre 2023;
- immobile sito in Padova, via Tommaseo 61, in data 8 febbraio 2024.

Nella seduta del 25 luglio 2024, il Consiglio di Amministrazione di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. ha deliberato di distribuire ai possessori delle quote di Classe "B" (n. 67.181.607) un provento pro quota di euro 0,0256 per un totale di euro 1.719.849,14.

La distribuzione del provento verrà corrisposta attraverso la piattaforma di Monte Titoli SpA, con data di stacco 5 agosto 2024 e data di pagamento 7 agosto 2024 (*record date* 6 agosto 2024)¹, ai sensi del calendario previsto dal Regolamento di Borsa Italiana S.p.A.

Al 30 giugno 2024 la disponibilità liquida in euro, depositata sul conto corrente intestato al Fondo, è pari ad euro 5.234.125.

Si rammenta altresì che, come previamente comunicato, in data 26 marzo 2024, il Consiglio di Amministrazione, ha deliberato la messa in liquidazione del Fondo a far data dal 31 dicembre 2024 e la proroga di tre anni della durata del fondo a partire dal 1° gennaio 2025, allo scopo di completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio, avvalendosi così della facoltà riconosciuta dall'art. 2, comma 3, del Regolamento del Fondo (il c.d. "Periodo di Grazia"). La nuova 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 consentono di completare la liquidazione del Fondo entro la scadenza del 31 dicembre 2024 senza incorrere in gravi perdite che comprometterebbero 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 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.

Nel periodo il Fondo non ha assunto prestiti.

¹ 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 8 agosto 2023 (c.d. *record date*, come previsto dall'articolo 2.6.6 del Regolamento dei Mercati)

Si informa infine che nel semestre non sono pervenute richieste di conversione di Quote 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 (26 luglio 2024) di un avviso sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e "Il Giornale".

Basiglio – Milano 3, 25 luglio 2024

Contatti:

Media Relations

Roberto De Agostini

Tel +39 02 9049 2100

e-mail: roberto.deagostini@mediolanum.it

Investor Relations

Alessandra Lanzone

Tel +39 02 9049 2039

e-mail: investor.relations@mediolanum.it

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/24		Situazione al 31/12/2023	
	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati	10.353.559	6,571%	9.826.603	5,272%
A1. Partecipazioni di controllo	415.504	0,264%	415.504	0,223%
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.	9.938.055	6,307%	9.411.099	5,049%
Strumenti finanziari quotati	25.264.026	16,034%	27.991.265	15,016%
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	24.075.826	15,280%	26.876.265	14,418%
A8. Parti di O.I.C.R.	1.188.200	0,754%	1.115.000	0,598%
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	114.140.000	72,438%	138.375.000	74,235%
B1. Immobili dati in locazione	110.000.000	69,811%	134.025.000	71,901%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	4.140.000	2,627%	4.350.000	2,334%
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'	5.234.125	3,322%	8.053.310	4,320%
F1. Liquidità disponibile	5.234.125	3,322%	8.053.310	4,320%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	2.577.282	1,636%	2.156.869	1,157%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	912.039	0,579%	860.483	0,462%
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	1.665.243	1,057%	1.296.386	0,695%
TOTALE ATTIVITA'	157.568.992	100,00%	186.403.047	100,00%

Si informa che l'immobile sito in Milano via Cascia,5 è stato classificato al 30 giugno 2024 nella voce B3. Altri immobili in quanto sfritto.

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/24	Situazione al 31/12/2023
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'	-2.336.578	-5.216.114
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	185.549	30.648
M2. Debiti di imposta	-7.592	-56.279
M3. Ratei e risconti passivi	-103.239	-58.727
M4. Cauzioni Ricevute	-274.818	-239.148
M5. Altre	-2.136.478	-4.892.608
TOTALE PASSIVITA'	-2.336.578	-5.216.114
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	155.232.414	181.186.933
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "A"	27.950.514	32.216.340
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "B"	127.281.900	148.970.593
Numero delle quote in circolazione quote Classe "A"	7.991.578,00	7.953.632,00
Numero delle quote in circolazione quote Classe "B"	67.181.607,00	67.251.607,00
Valore unitario delle quote Classe "A"	3,497	4,051
Valore unitario delle quote Classe "B" di godimento regolare	1,895	2,215
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	0,7966	0,8107

	Relazione I semestre 2024	Relazione anno 2023	Relazione II semestre 2023
A. STRUMENTI FINANZIARI			
Strumenti finanziari non quotati			
A1. PARTECIPAZIONI			
A1.1 dividendi e altri proventi	414.665	318.335	
A1.2 utili/perdite da realizzi			
A1.3 plus/minusvalenze			
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI			
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi			
A2.2 utili/perdite da realizzi			
A2.3 plus/minusvalenze	637.547	84.165	22.488
Strumenti finanziari quotati			
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI			
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	332.655	123.887	123.887
A3.2 utili/perdite da realizzi	7103	1.342	1.342
A3.3 plus/minusvalenze	304.599	-270.406	63.594
Strumenti finanziari derivati			
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI			
A4.1 di copertura			
A4.2 non di copertura			
Risultato gestione strumenti finanziari	1.696.569	257.323	211.311
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI			
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	5.000.521	12.763.617	6.047.231
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-753.600	-13.829	137.214
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-5.255.996	-105.579	-122.638
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-1.460.577	-4.051.666	-2.517.175
B5. AMMORTAMENTI			
B6. IMPOSTA MUNICIPALE UNICA	-619.011	-1.388.891	-676.539
Risultato gestione beni immobili	-3.088.663	7.203.652	2.868.093
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	-1.392.094	7.460.975	3.079.404

	Relazione I semestre 2024	Relazione anno 2022	Relazione II semestre 2023
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	-1.392.094	7.460.975	3.079.404
H. ONERI FINANZIARI			
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			
H1.1 su finanziamenti ipotecari			
H1.2 su altri finanziamenti			
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-1.516	-5.786	-2.056
Risultato netto della gestione caratteristica	-1.393.610	7.455.189	3.077.348
I. ONERI DI GESTIONE			
I1. Provvigione di gestione SGR	-1.265.478	-2.969.002	-1.459.979
Parte relativa alle quote di Classe "A"	-227.884	-524.585	-259.622
Parte relativa alle quote di Classe "B"	-1.037.594	-2.444.417	-1.200.357
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	-17.368	-35.689	-20.551
I3. Commissioni depositario	-24.512	-61.051	-29.004
I4. Oneri per esperti indipendenti	-4.700	-21.010	-9.842
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-43.250	-29.564	-7.114
I6. Altri oneri di gestione	-14.043	-45.125	-30.719
L. ALTRI RICAVI ED ONERI			
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	71.642	163.575	87.912
L2. Altri ricavi	649.437	64.637	29.128
L3. Altri oneri	-171.744	-279.544	-99.706
Risultato della gestione prima delle imposte	-2.213.626	4.242.416	1.537.473
M. IMPOSTE			
M1. Imposta sostitutiva a carico dell' esercizio			
M2. Risparmio di imposta			
M3. Altre imposte			
Utile/Perdita dell'esercizio	-2.213.626	4.242.416	1.537.473
Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "A"	-399.142	740.467	272.602
Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "B"	-1.814.484	3.501.949	1.264.871