

**COMUNICATO STAMPA****Approvazione Relazione di gestione al 31/12/2023  
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 2023 relativa al FIA immobiliare quotato "Mediolanum Real Estate".

Il Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2023 risulta pari a euro 181.186.933. Rispetto all'avvio dell'operatività, il valore netto del Fondo, comprensivo delle distribuzioni, ha avuto un incremento pari al 35,86%, 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 32.216.340 Classe "A" per un valore unitario di euro 4,051;
- euro 148.970.593 Classe "B" per un valore unitario di euro 2,215.

Nell'esercizio il Fondo ha registrato un risultato di periodo pari a 1.537.473 euro.

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

	31/12/2023	31/12/2022
	euro	euro
Canoni di locazione	12.763.617,00	15.641.915,00
Plusvalenze/Minusvalenze realizzate	- 13.829,00	146.905,00
Plusvalenze/Minusvalenze	- 105.579,00	- 4.435.359,00
Oneri di gestione immobili	- 4.051.666,00	- 4.137.112,00
Imposta Municipale Unica	- 1.388.891,00	- 1.624.900,00
Risultato gestione strumenti finanziari	257.323,00	528.774,00

**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

Nel corso del secondo semestre 2023 la gestione del Fondo Mediolanum Real Estate si è focalizzata sull'attività di dismissione degli assets in portafoglio:

- in data 11/10/2023 è stato perfezionato il contratto di compravendita preliminare per l'immobile sito a Padova, Hotel Mantegna, via Tommaseo.

Si rammenta, che nel semestre si sono perfezionati i seguenti contratti di compravendita:

- in data 27/07/2023 è stato definitivamente trasferito a UNES MAXI S.P.A. l'immobile sito a Milano, via Val di Sole 12-14, al prezzo complessivo di 1.300.000€;
- in data 28/11/2023 è stato definitivamente trasferito a COMITAL S.R.L. l'immobile sito a Milano, via Minerbi 1, al prezzo di 1.650.000€.

Nell'esercizio in esame, a seguito delle delibere del Consiglio di Amministrazione, rispettivamente del 22 febbraio 2023 e del 24 luglio 2023, si è provveduto alla distribuzione dei proventi ai sottoscrittori delle quote di Classe "B" per euro 2.457.197,52 ed euro 2.306.730,12.

Nella seduta del 22 febbraio 2024, il Consiglio di Amministrazione della Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. ha deliberato di distribuire ai possessori delle quote di Classe "B" (n. 67.251.607) un provento pro quota di euro 0,0192 per un totale di euro 1.291.230,85.

La distribuzione del provento verrà corrisposta attraverso la piattaforma di Monte Titoli SpA, con data di stacco 4 marzo 2024 e data di pagamento 6 marzo 2024 (*record date* 5 marzo 2024)<sup>1</sup>, ai sensi del calendario previsto dal Regolamento di Borsa Italiana S.p.A.

Al 31 dicembre 2023 la disponibilità liquida in euro, depositata sul conto corrente intestato al Fondo, è pari ad euro 8.053.309.

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 5 marzo 2024 (c.d. *record date*, come previsto dall'articolo 2.6.6 del Regolamento dei Mercati)

\*\*\*

Successivamente al termine del semestre, in data 8 febbraio 2024 si è perfezionata la vendita al prezzo di euro 19.500.000 dell'immobile sito in Padova, Hotel Mantegna, via Tommaseo.

\*\*\*

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 2023:

- 1,84472, applicabile alle richieste di conversione di Quote del Fondo di Classe "A"; si segnala che non è pervenuta alcuna richiesta di conversione;
- 0,54209, applicabile alle richieste di conversione di Quote del Fondo di Classe "B" per un totale di quote da convertire pari a n. 70.000.

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 2023, 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 2024

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)

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2023		Situazione al 31/12/2022	
	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>9.826.603</b>	<b>5,272%</b>	<b>9.742.438</b>	<b>4,749%</b>
A1. Partecipazioni di controllo	415.504	0,223%	415.504	0,203%
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.	9.411.099	5,049%	9.326.934	4,546%
<b>Strumenti finanziari quotati</b>	<b>27.991.265</b>	<b>15,016%</b>	<b>1.623.800</b>	<b>0,791%</b>
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	26.876.265	14,418%		
A8. Parti di O.I.C.R.	1.115.000	0,598%	1.623.800	0,791%
<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>138.375.000</b>	<b>74,235%</b>	<b>162.515.000</b>	<b>79,204%</b>
B1. Immobili dati in locazione	134.025.000	71,901%	162.515.000	79,204%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	4.350.000	2,334%		
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>8.053.310</b>	<b>4,320%</b>	<b>29.357.457</b>	<b>14,308%</b>
F1. Liquidità disponibile	<b>8.053.310</b>	<b>4,320%</b>	<b>29.357.457</b>	<b>14,308%</b>
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>2.156.869</b>	<b>1,157%</b>	<b>1.947.851</b>	<b>0,948%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	860.483	0,462%	54.982	0,027%
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	1.296.386	0,695%	1.892.869	0,921%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>186.403.047</b>	<b>100,00%</b>	<b>205.186.546</b>	<b>100,00%</b>

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Situazione al 31/12/2023</b>	<b>Situazione al 31/12/2022</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>-5.216.114</b>	<b>-1.928.226</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	30.648	104.143
M2. Debiti di imposta	-56.279	-87.131
M3. Ratei e risconti passivi	-58.727	-83.756
M4. Cauzioni Ricevute	-239.148	-241.578
M5. Altre	-4.892.608	-1.619.904
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>-5.216.114</b>	<b>-1.928.226</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>181.186.933</b>	<b>203.258.320</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "A"</b>	<b>32.216.340</b>	<b>35.090.326</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "B"</b>	<b>148.970.593</b>	<b>168.167.994</b>
<b>Numero delle quote in circolazione quote Classe "A"</b>	<b>7.953.632,00</b>	<b>7.915.381,00</b>
<b>Numero delle quote in circolazione quote Classe "B"</b>	<b>67.251.607,00</b>	<b>67.320.480,00</b>
<b>Valore unitario delle quote Classe "A"</b>	<b>4,051</b>	<b>4,433</b>
<b>Valore unitario delle quote Classe "B" di godimento regolare</b>	<b>2,215</b>	<b>2,498</b>
<b>Rimborsi o proventi distribuiti per quota</b>	<b>0,8107</b>	<b>1,2990</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".

	Relazione anno 2023	Relazione anno 2022	Relazione Il semestre 2023
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>			
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>			
A1. PARTECIPAZIONI			
A1.1 dividendi e altri proventi	318.335	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			
A2.2 utili/perdite da realizzi			
A2.3 plus/minusvalenze	84.165	276.407	22.488
<b>Strumenti finanziari quotati</b>			
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI			
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	123.887	260.000	123.887
A3.2 utili/perdite da realizzi	1342		1.342
A3.3 plus/minusvalenze	-270.406	-244.200	63.594
<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>257.323</b>	<b>528.774</b>	<b>211.311</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>			
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	12.763.617	15.641.915	6.047.231
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-13.829	146.905	137.214
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-105.579	-4.435.359	-122.638
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-4.051.666	-4.137.112	-2.517.175
B5. AMMORTAMENTI			
B6. IMPOSTA MUNICIPALE UNICA	-1.388.891	-1.624.900	-676.539
<b>Risultato gestione beni immobili</b>	<b>7.203.652</b>	<b>5.591.449</b>	<b>2.868.093</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>7.460.975</b>	<b>6.120.223</b>	<b>3.079.404</b>

	Relazione anno 2023	Relazione anno 2022	Relazione Il semestre 2023
<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>7.460.975</b>	<b>6.120.223</b>	<b>3.079.404</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	-5.786	-2.292	-2.056
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>	<b>7.455.189</b>	<b>6.117.931</b>	<b>3.077.348</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>			
I1. Provvigione di gestione SGR	<b>-2.969.002</b>	<b>-3.473.621</b>	<b>-1.459.979</b>
Parte relativa alle quote di Classe "A"	-524.585	-595.383	-259.622
Parte relativa alle quote di Classe "B"	-2.444.417	-2.878.238	-1.200.357
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	<b>-35.689</b>	-33.302	-20.551
I3. Commissioni depositario	-61.051	-70.500	-29.004
I4. Oneri per esperti indipendenti	-21.010	-25.800	-9.842
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-29.564	-37.772	-7.114
I6. Altri oneri di gestione	-45.125	-51.197	-30.719
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>			
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	163.575	9.966	87.912
L2. Altri ricavi	64.637	147.665	29.128
L3. Altri oneri	-279.544	-147.088	-99.706
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>	<b>4.242.416</b>	<b>2.436.282</b>	<b>1.537.473</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>4.242.416</b>	<b>2.436.282</b>	<b>1.537.473</b>
<b>Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "A"</b>	<b>740.467</b>	<b>407.446</b>	<b>272.602</b>
<b>Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "B"</b>	<b>3.501.949</b>	<b>2.028.836</b>	<b>1.264.871</b>