

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

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.

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 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

Investor Relations

Alessandra Lanzone

Tel +39 02 9049 2039

e-mail: 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
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati	9.575.558	3,456%	9.798.252	3,350%
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%
Strumenti finanziari quotati	1.858.400	0,671%	2.930.000	1,002%
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%
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	222.980.000	80,482%	249.550.000	85,329%
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				
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'	41.187.888	14,866%	28.716.003	9,819%
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				
G. ALTRE ATTIVITA'	1.453.789	0,525%	1.461.543	0,500%
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%
TOTALE ATTIVITA'	277.055.635	100,00%	292.455.798	100,00%

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/2020	Situazione al 31/12/2019
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'	-1.995.029	-1.838.308
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
TOTALE PASSIVITA'	-1.995.029	-1.838.308
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	275.060.606	290.617.490
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "A"	45.663.075	47.428.447
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "B"	229.397.531	243.189.043
Numero delle quote in circolazione quote Classe "A"	7.951.445,00	8.007.015,00
Numero delle quote in circolazione quote Classe "B"	67.258.862,00	67.166.300,00
Valore unitario delle quote Classe "A"	5,743	5,923
Valore unitario delle quote Classe "B" di godimento regolare	3,411	3,621
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	0,1016	0,1168

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione anno 2020	Relazione anno 2019	Relazione II semestre 2020
A. STRUMENTI FINANZIARI			
Strumenti finanziari non quotati			
A1. PARTECIPAZIONI			
A1.1 dividendi e altri proventi	459.363	386.932	
A1.2 utili/perdite da realizzzi			
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 realizzzi			
A2.3 plus/minusvalenze	-51.950	-186.527	-136.747
Strumenti finanziari quotati			
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI			
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	100.000		100.000
A3.2 utili/perdite da realizzzi			
A3.3 plus/minusvalenze	-1.071.600	1.819.700	-400.100
Strumenti finanziari derivati			
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI			
A4.1 di copertura			
A4.2 non di copertura			
Risultato gestione strumenti finanziari	204.413	3.405.811	-37.287
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI			
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
Risultato gestione beni immobili	-4.415.157	9.440.028	-504.116
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 realizzzi			
E3. Plusvalenze/minusvalenze			
Risultato gestione investimenti	-4.210.744	12.845.839	-541.403

	Relazione anno 2020	Relazione anno 2019	Relazione II semestre 2020
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	-4.210.744	12.845.839	-541.403
H. ONERI FINANZIARI			
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
Risultato netto della gestione caratteristica	-4.214.586	12.842.139	-545.108
I. ONERI DI GESTIONE			
I1. Provigione di gestione SGR	-4.196.087	-4.319.653	-2.083.230
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 al pubblico	-18.770	-16.498	-9.485
I6. Altri oneri di gestione	-37.118	-33.000	-23.194
L. ALTRI RICAVI ED ONERI			
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide			
L2. Altri ricavi	26.642	69.266	7.058
L3. Altri oneri	-128.148	-141.506	494.955
Risultato della gestione prima delle imposte	-8.729.333	8.232.166	-2.238.614
M. IMPOSTE			
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio			
M2. Risparmio di imposta			
M3. Altre imposte			
Utile/Perdita dell'esercizio	-8.729.333	8.232.166	-2.238.614
Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "A"	-1.449.165	1.343.480	-371.635
Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "B"	-7.280.168	6.888.686	-1.866.980