

Documento contenente le informazioni chiave

Scopo

Il presente documento contiene informazioni chiave relative a questo prodotto d'investimento. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni, prescritte per legge, hanno lo scopo di aiutarvi a capire le caratteristiche, i rischi, i costi, i guadagni e le perdite potenziali di questo prodotto e di aiutarvi a fare un raffronto con altri prodotti d'investimento.

Prodotto

Mediolanum Real Estate

Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. (La Società di Gestione) - www.mediolanumgestionefondi.it – e-mail info@mediolanum.it, mgf@pec.mediolanum.it - tel. +39.029049.1 - Sede legale e amministrativa in Via F. Sforza - Palazzo Meucci 20079 Basiglio - Milano 3 (MI) - Italia.

Con riguardo ai contenuti del presente documento, Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. è soggetta alla vigilanza della Consob. Data di realizzazione del documento contenente le informazioni chiave: 01/01/2022.

Avvertenza: stai per acquistare un prodotto che non è semplice e può essere di difficile comprensione.

Cos'è questo prodotto?

Tipo: Fondo comune di investimento alternativo (FIA) italiano immobiliare di tipo chiuso ad accumulazione (Quote di Classe "A") e a distribuzione (Quote di Classe "B") dei proventi. Entrambe le Classi di quote sono ammesse alla negoziazione sul segmento di mercato MIV gestito da Borsa Italiana e, di conseguenza, sono liberamente trasferibili da parte dei sottoscrittori unicamente su tale mercato.

Obiettivi: Mediolanum Real Estate intende soddisfare esigenze di investimento del risparmio attraverso l'investimento a) per una quota non inferiore ai 2/3 del valore complessivo del fondo, in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari ("Investimento Tipico"); b) per una quota residua e, comunque, non superiore ad 1/3 del valore complessivo del Fondo, in strumenti finanziari, quotati e non, in mercati regolamentati, depositi bancari di denaro, crediti e titoli rappresentativi di crediti, altri beni per i quali esiste un mercato e che abbiano un valore determinabile con certezza con una periodicità almeno semestrale ("Investimento Residuale").

Investitori al dettaglio a cui si intende commercializzare il prodotto: Il prodotto si rivolge ad un pubblico di risparmiatori che, allo scopo di conseguire rendimenti adeguati: (i) sia disposto ad immobilizzare le somme investite per un lungo periodo di tempo pari alla scadenza del Fondo, fatta salva la possibilità di liquidare il proprio investimento sul mercato gestito da Borsa Italiana; (ii) intenda partecipare ai risultati economici derivanti dalla gestione di un determinato patrimonio immobiliare, le cui dimensioni spesso rilevanti possono consentire una migliore diversificazione del rischio rispetto, ad esempio, all'acquisto di una specifica unità immobiliare.

La durata del Fondo, inizialmente prevista per il 31 dicembre 2021, è stata prorogata di 3 anni nell'interesse dei partecipanti, la nuova scadenza è pertanto fissata al 31 dicembre 2024, ed è prorogabile di ulteriori 3 anni (c.d. "periodo di grazia") per completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio. Non è prevista per Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. la possibilità di estinguere unilateralmente il prodotto prima della scadenza.

Quali sono i rischi e qual è il potenziale rendimento?

Indicatore di rischio

1	2	3	4	5	6	7
Rischio più basso <----->						Rischio più alto

L'indicatore sintetico di rischio è un'indicazione orientativa del livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri prodotti. Esso esprime la probabilità che il prodotto subisca perdite monetarie a causa di movimenti sul mercato. Abbiamo classificato questo prodotto al livello 6 su 7, che corrisponde alla classe di rischio seconda più alta. Ciò significa che le perdite potenziali dovute alla performance futura del prodotto sono classificate nel livello alto. L'indicatore di rischio presuppone che il prodotto sia mantenuto sino alla scadenza del Fondo.

Potrebbe non essere possibile vendere facilmente il prodotto o potrebbe essere possibile vendere soltanto ad un prezzo che incide significativamente sull'importo incassato. Inoltre, i ridotti volumi di scambio che caratterizzano il mercato dei fondi

immobiliari quotati possono limitare la significatività dei prezzi di negoziazione e portare alla determinazione di quotazioni di borsa non allineate con il Valore Complessivo Netto del Fondo (NAV).

Questo prodotto non include alcuna protezione dalla performance futura del mercato; pertanto potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.

Scenari di performance

La tabella degli scenari mostra gli importi dei possibili rimborsi nei prossimi 3 anni, in scenari diversi, ipotizzando un investimento di 10.000 euro.

Gli scenari presentati mostrano la possibile performance dell'investimento. Possono essere confrontati con gli scenari di altri prodotti.

Gli scenari presentati sono una stima della performance futura sulla base di prove relative alle variazioni passate del valore di questo investimento e non sono un indicatore esatto. Gli importi dei rimborsi varieranno a seconda della performance del mercato e del periodo di tempo per cui è mantenuto l'investimento/il prodotto.

Questo prodotto non è facilmente liquidabile. Ciò significa che è difficile stimare l'importo del possibile rimborso in caso di disinvestimento prima della scadenza. Sarà impossibile disinvestire anticipatamente oppure sarà possibile farlo soltanto pagando un costo elevato o subendo una forte perdita.

Le cifre riportate comprendono tutti i costi del prodotto in quanto tale, ma possono non comprendere tutti i costi da voi pagati al consulente o al distributore. Le cifre non tengono conto della vostra situazione fiscale personale, che può incidere anch'essa sull'importo del rimborso.

Investimento [€ 10.000]			
Scenari		1 anno	3 anni
Scenario sfavorevole	Possibile rimborso al netto dei costi	9.855	9.559
	Rendimento medio per ciascun anno	-1,5%	-1,1%
Scenario moderato	Possibile rimborso al netto dei costi	10.123	11.064
	Rendimento medio per ciascun anno	1,2%	2,56%
Scenario favorevole	Possibile rimborso al netto dei costi	10.230	11.322
	Rendimento medio per ciascun anno	2,3%	3,2%

Cosa accade se Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. non è in grado di corrispondere quanto dovuto?

Il fondo costituisce un patrimonio autonomo, suddiviso in quote, di pertinenza di una pluralità di partecipanti, gestito in monte, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della società di gestione del risparmio e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori della società di gestione del risparmio o nell'interesse della stessa, né quelle dei creditori del depositario o del sub-depositario o nell'interesse degli stessi. Le azioni dei creditori dei singoli investitori sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi. La società di gestione del risparmio non può in alcun caso utilizzare, nel proprio esclusivo interesse o nell'interesse di terzi, i beni di pertinenza dei fondi gestiti.

Quali sono i costi?

La diminuzione del rendimento (Reduction in Yield - RIY) esprime l'impatto dei costi totali sostenuti sul possibile rendimento dell'investimento. I costi totali tengono conto dei costi una tantum, correnti e accessori. Gli importi qui riportati corrispondono ai costi cumulativi del prodotto in 2 periodi di detenzione differenti e comprendono le potenziali penali per uscita anticipata. Questi importi si basano sull'ipotesi che siano investiti 10.000 euro. Gli importi sono stimati e potrebbero cambiare in futuro.

Andamento dei costi nel tempo

La persona che vende questo prodotto o fornisce consulenza riguardo ad esso potrebbe addebitare altri costi, nel qual caso deve fornire informazioni su tali costi e illustrare l'impatto di tutti i costi sull'investimento nel corso del tempo.

Investimento [€ 10.000]		
Scenari	In caso di disinvestimento dopo 1 anno	In caso di disinvestimento dopo 3 anni
Costi totali	210	387
Impatto sul rendimento (RIY) per anno	2,3%	2,2%

Composizione dei costi

La seguente tabella presenta:

- l'impatto, per ciascun anno, dei differenti tipi di costi sul possibile rendimento dell'investimento alla fine del periodo di detenzione raccomandato;
- il significato delle diverse categorie di costi.

Questa tabella presenta l'impatto sul rendimento per anno			
Costi una tantum	Costi di ingresso	0%	Impatto dei costi da sostenere al momento della sottoscrizione dell'investimento. Include i costi di distribuzione del prodotto.
	Costi di uscita	0%	Impatto dei costi di uscita dall'investimento alla scadenza.
Costi correnti	Costi di transazione del portafoglio	0%	L'impatto dei costi di acquisto e vendita degli investimenti sottostanti per il prodotto.
	Altri costi correnti	2,28%	L'impatto dei costi che vengono trattenuti ogni anno per la gestione degli investimenti.
Oneri accessori	Commissioni di performance	0%	Impatto della commissione di performance. Tratteniamo questa commissione dal vostro investimento se la performance del prodotto supera il suo parametro di riferimento
	Carried interests (commissioni di overperformance)	0%	Impatto dei carried interests. Dopo l'uscita dall'investimento potrà essere effettuato un pagamento pari a 20% se l'investimento ha ottenuto una performance superiore al 5% annuo

Per quanto tempo devo detenerlo? Posso ritirare il capitale prematuramente?

Periodo di detenzione raccomandato: 3 anni

La natura di fondo di investimento immobiliare chiuso implica che la possibilità di ottenere il rimborso delle quote sia limitata al momento della liquidazione del Fondo ovvero alle scadenze predeterminate nel Regolamento di gestione, fatta salva, la possibilità di liquidare l'investimento attraverso la vendita delle quote sul mercato secondario.

Come presentare reclami?

Eventuali reclami potranno essere inoltrati per iscritto dal partecipante, oltre che per il tramite del collocatore, anche direttamente alla SGR, al seguente indirizzo: Mediolanum Gestione Fondi - Ufficio Reclami - Via F. Sforza, 15 - 20079 Basiglio (MI), al numero di fax 02 90492649 o all'indirizzo email ufficioreclami@mediolanum.it, indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC) ufficioreclami@pec.mediolanum.it. <https://www.mediolanumgestionefondi.it/reclami>.

Altre informazioni rilevanti

Le informazioni aggiuntive sono contenute nel Regolamento del Fondo, da consegnare su richiesta del sottoscrittore. Il suddetto documento è disponibile sul sito della Società di gestione www.mediolanumgestionefondi.it e presso il Soggetto Distributore.