

COMUNICATO STAMPA

Approvazione Relazione di gestione al 31/12/2024 del FIA italiano immobiliare di tipo chiuso "Mediolanum Real Estate"

Distribuzione rimborso di capitale

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 2024 relativa al FIA immobiliare quotato "Mediolanum Real Estate".

Il Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2024 risulta pari a Euro 150.579.281. Rispetto all'avvio dell'operatività, il valore netto del Fondo, comprensivo delle distribuzioni, ha avuto un incremento pari al 34,93%, 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 27.413.221 Classe "A" per un valore unitario di Euro 3,430;
- Euro 123.166.060 Classe "B" per un valore unitario di Euro 1,833.

Nell'esercizio il Fondo ha registrato un risultato di periodo pari a -2.933.284 Euro.

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

	31/12/2024	31/12/2023
	euro	euro
Canoni di locazione	10.288.486,00	12.763.617,00
Plusvalenze/Minusvalenze realizzate	- 753.600,00	- 13.829,00
Plusvalenze/Minusvalenze	- 6.453.055,00	- 105.579,00
Oneri di gestione immobili	- 4.155.348,00	- 4.051.666,00
Imposta Municipale Unica	- 1.228.706,00	- 1.388.891,00
Risultato gestione strumenti finanziari	- 2.302.223,00	257.323,00

Nel corso del secondo semestre 2024 la gestione del Fondo Mediolanum Real Estate si è focalizzata sull'attività di dismissione degli assets in portafoglio:

- In data 12 novembre 2024 il Fondo Mediolanum Real Estate ha sottoscritto contratto di cessione definitivo relativo a n. 140 quote A del Fondo FIP e n. 140 quote A del Fondo FIP Moscovia con un investitore istituzionale.

Nell'esercizio in esame, a seguito delle delibere del Consiglio di Amministrazione, rispettivamente del 22 febbraio 2024 e del 25 luglio 2024, si è provveduto alla distribuzione dei proventi ai sottoscrittori delle quote di Classe "B" per Euro 1.291.230,85 ed Euro 1.719.849,14.

Nella seduta del 24 febbraio 2025, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di non distribuire ai possessori delle quote di Classe "B" un provento pro quota poiché il Fondo non ha registrato nel semestre utili netti.

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

Si informa infine che nel semestre non sono pervenute richieste di conversione di Quote del Fondo.

Si informa altresì che il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, nella predetta riunione, ai sensi dell'art. 32 del regolamento di gestione (il "Regolamento") un rimborso parziale pro quota per un importo complessivo di Euro 6.761.412,57, pari al 4,49% del patrimonio netto del Fondo al 31 dicembre 2024 di Euro 150.579.280,63. 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 2027) e la liquidità disponibile derivante dalle seguenti cessioni:

- n. 140 quote A del Fondo FIP;
- n. 140 quote A del Fondo FIP Moscovia.

Tale liquidità risulta eccedente rispetto al fabbisogno di cassa del Fondo stesso. L'importo di Euro 6.761.412,57 sarà ripartito proporzionalmente, in base al patrimonio di ciascuna delle due classi di quote, come di seguito indicato

- Euro 1.231.022,68, corrispondente ad Euro 0,15404 per ciascuna quota di Classe "A", con stacco della cedola n. 8;
- Euro 5.530.389,89, corrispondente ad Euro 0,08232 per ciascuna quota di Classe "B", con stacco della cedola n. 42.

Il rimborso pro-quota verrà corrisposto attraverso la piattaforma di Monte Titoli S.p.A., con data di stacco 10 marzo 2025 e data di pagamento 12 marzo 2025 (record date 11 marzo 2025), ai sensi del calendario previsto dal Regolamento di Borsa Italiana S.p.A..

Al 31 dicembre 2024 la disponibilità liquida in euro, depositata sul conto corrente intestato al Fondo, è pari ad Euro 36.245.744.

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 11 marzo 2025 (c.d. *record date*, come previsto dall'articolo 2.6.6 del Regolamento dei Mercati)

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, 24 febbraio 2025

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 31/12/24		Situazione al 31/12/2023	
	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati	415.504	0,271%	9.826.603	5,272%
A1. Partecipazioni di controllo	415.504	0,271%	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.		0,000%	9.411.099	5,049%
Strumenti finanziari quotati	1.278.400	0,835%	27.991.265	15,016%
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito		0,000%	26.876.265	14,418%
A8. Parti di O.I.C.R.	1.278.400	0,835%	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	113.330.000	74,052%	138.375.000	74,235%
B1. Immobili dati in locazione	109.220.000	71,366%	134.025.000	71,901%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	4.110.000	2,686%	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'	36.245.744	23,683%	8.053.310	4,320%
F1. Liquidità disponibile	36.245.744	23,683%	8.053.310	4,320%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	1.772.789	1,158%	2.156.869	1,157%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	32.228	0,021%	860.483	0,462%
G3. Risparmio di imposta	25.154	0,016%		
G4. Altre	1.715.407	1,121%	1.296.386	0,695%
TOTALE ATTIVITA'	153.042.437	100,00%	186.403.047	100,00%

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/24	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'	-2.463.156	-5.216.114
M1. Provigioni ed oneri maturati e non liquidati	99.906	30.648
M2. Debiti di imposta	-917	-56.279
M3. Ratei e risconti passivi	-55.915	-58.727
M4. Cauzioni Ricevute	-254.318	-239.148
M5. Altre	-2.251.912	-4.892.608
TOTALE PASSIVITA'	-2.463.156	-5.216.114
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	150.579.281	181.186.933
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "A"	27.413.221	32.216.340
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "B"	123.166.060	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"	3,430	4,051
Valore unitario delle quote Classe "B" di godimento regolare	1,833	2,215
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	0,8222	0,8107

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 2024	Relazione anno 2023	Relazione II semestre 2024
A. STRUMENTI FINANZIARI			
Strumenti finanziari non quotati			
A1. PARTECIPAZIONI			
A1.1 dividendi e altri proventi	414.665	318.335	
A1.2 utili/perdite da realizzzi			
A1.3 plus/minusvalenze			
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI			
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	27.993		27.993
A2.2 utili/perdite da realizzzi			
A2.3 plus/minusvalenze		84.165	
Strumenti finanziari quotati			
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI			
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	686.629	123.887	353.974
A3.2 utili/perdite da realizzzi	2.298.126	1.342	-2.944.175
A3.3 plus/minusvalenze	393.400	-270.406	90.200
Strumenti finanziari derivati			
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI			
A4.1 di copertura			
A4.2 non di copertura			
Risultato gestione strumenti finanziari	-775.439	257.323	-2.472.008
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI			
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	10.288.486	12.763.617	5.287.965
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-753.600	-13.829	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-6.453.055	-105.579	-1.197.059
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-4.155.348	-4.051.666	-2.694.772
B5. AMMORTAMENTI			
B6. IMPOSTA MUNICIPALE UNICA	-1.228.706	-1.388.891	-609.695
Risultato gestione beni immobili	-2.302.223	7.203.652	786.439
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	-3.077.662	7.460.975	-1.685.569

	Relazione anno 2024	Relazione anno 2023	Relazione II semestre 2024
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	-3.077.662	7.460.975	-1.685.569
H. ONERI FINANZIARI			
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			
H1.1 su finanziamenti ipotecari			
H1.2 su altri finanziamenti			
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-4.347	-5.786	-2.831
Risultato netto della gestione caratteristica	-3.082.009	7.455.189	-1.688.400
I. ONERI DI GESTIONE			
I1. Provigione di gestione SGR	-2.419.603	-2.969.002	-1.154.125
Parte relativa alle quote di Classe "A"	-438.014	-524.585	-210.130
Parte relativa alle quote di Classe "B"	-1.981.589	-2.444.417	-943.995
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	-34.401	-35.689	-17.033
I3. Commissioni depositario	-48.551	-61.051	-24.039
I4. Oneri per esperti indipendenti	-7.050	-21.010	-2.350
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-50.722	-29.564	-7.472
I6. Altri oneri di gestione	-43.690	-45.125	-29.647
L. ALTRI RICAVI ED ONERI			
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	106.180	163.575	34.538
L2. Altri ricavi	664.410	64.637	14.974
L3. Altri oneri	-231.474	-279.544	-59.730
Risultato della gestione prima delle imposte	-5.146.910	4.242.416	-2.933.284
M. IMPOSTE			
M1. Imposta sostitutiva a carico dell' esercizio			
M2. Risparmio di imposta			
M3. Altre imposte			
Utile/Perdita dell'esercizio	-5.146.910	4.242.416	-2.933.284
Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "A"	-936.434	740.467	-537.292
Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "B"	-4.210.476	3.501.949	-2.395.992