

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2023
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los partícipes de Mediolanum Real Estate Global, F.I. por encargo de los administradores de Mediolanum Gestión, S.G.I.I.C., S.A. (la Sociedad gestora):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Mediolanum Real Estate Global, F.I. (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes del Fondo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría**

Cartera de inversiones financieras

De conformidad con la legislación vigente, el objeto social de las Instituciones de Inversión Colectiva es la captación de fondos, bienes o derechos del público para gestionarlos e invertirlos en bienes, derechos, valores u otros instrumentos, financieros o no, siempre que el rendimiento del inversor se establezca en función de los resultados colectivos.

De acuerdo con la actividad anteriormente descrita, el Patrimonio Neto del Fondo está fundamentalmente invertido en instrumentos financieros. La política contable aplicable a la cartera de inversiones financieras del Fondo se encuentra descrita en la nota 3 de la memoria adjunta y en la nota 6 de la misma, se detalla la cartera de inversiones financieras a 31 de diciembre de 2023.

Identificamos esta área como el aspecto más relevante a considerar en la auditoría del Fondo, por la repercusión que la cartera de inversiones financieras tiene en el cálculo diario de su Patrimonio Neto y, por tanto, del valor liquidativo del mismo.

El Fondo mantiene un contrato de gestión con Mediolanum Gestión S.G.I.I.C., S.A. como Sociedad Gestora, asimismo la Sociedad Gestora delega la gestión del Fondo a Mediolanum International Funds Limited. Hemos obtenido un entendimiento de los procedimientos y criterios empleados por la Sociedad Gestora, en la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros del Fondo, al objeto de considerar que los anteriores son adecuados y se aplican de manera consistente para todos los activos en cartera de inversiones financieras del Fondo.

Adicionalmente, hemos realizado procedimientos sobre la cartera de inversiones financieras del Fondo, entre los que destacan los siguientes:

Obtención de confirmaciones de la Entidad Depositaria de los títulos

Solicitamos a la Entidad Depositaria, en el desarrollo de sus funciones de vigilancia, supervisión, custodia y administración para el Fondo, las confirmaciones relativas a la existencia de la totalidad de los títulos recogidos en la cartera de inversiones financieras del Fondo a 31 de diciembre de 2023, sin encontrar excepciones o diferencias significativas entre la respuesta recibida de la Entidad Depositaria y los registros contables del Fondo, proporcionados por la Sociedad gestora del mismo.

Valoración de la cartera de inversiones financieras

Comprobamos la valoración de la totalidad de los títulos líquidos negociados en mercados organizados que se encuentran en la cartera de inversiones financieras del Fondo a 31 de diciembre de 2023, mediante la re-ejecución de los cálculos realizados por la Sociedad gestora y utilizando para ello valores fiables de mercado a la fecha de análisis.

Dichas re-ejecuciones reflejan que las diferencias en las valoraciones obtenidas respecto a las valoraciones registradas en la contabilidad del Fondo, no son significativas.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad gestora y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad gestora en relación con las cuentas anuales

Los administradores de la Sociedad gestora son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores de la Sociedad gestora son responsables de la valoración de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad gestora.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad gestora, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad gestora en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad gestora, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Raúl Luño Biarge (21641)

12 de marzo de 2024

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.

2024 Núm. 20/24/01835

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Cuentas Anuales e
Informe de gestión al 31 de diciembre de 2023



CLASE 8.ª



OK9649901

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Balance al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresado en euros)

ACTIVO	2023	2022
Activo no corriente	-	-
Inmovilizado intangible	-	-
Inmovilizado material	-	-
Bienes inmuebles de uso propio	-	-
Mobiliario y enseres	-	-
Activos por impuesto diferido	-	-
Activo corriente	51 878 958,74	42 424 908,28
Deudores	436 389,26	415 656,30
Cartera de inversiones financieras	50 589 603,62	41 094 486,97
Cartera interior	434 089,00	446 687,87
Valores representativos de deuda	-	-
Instrumentos de patrimonio	434 089,00	446 687,87
Instituciones de Inversión Colectiva	-	-
Depósitos en Entidades de Crédito	-	-
Derivados	-	-
Otros	-	-
Cartera exterior	50 155 514,62	40 647 799,10
Valores representativos de deuda	-	-
Instrumentos de patrimonio	50 155 514,62	40 647 799,10
Instituciones de Inversión Colectiva	-	-
Depósitos en Entidades de Crédito	-	-
Derivados	-	-
Otros	-	-
Intereses de la cartera de inversión	-	-
Inversiones morosas, dudosas o en litigio	-	-
Periodificaciones	-	-
Tesorería	852 965,86	914 765,01
TOTAL ACTIVO	51 878 958,74	42 424 908,28

Las Notas 1 a 13, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2023.



CLASE 8.^a



OK9649902

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Balance al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresado en euros)

PATRIMONIO Y PASIVO	2023	2022
Patrimonio atribuido a partícipes o accionistas	51 759 379,79	42 312 228,31
Fondos reembolsables atribuidos a partícipes o accionistas	51 759 379,79	42 312 228,31
Capital	-	-
Partícipes	49 061 780,62	53 907 144,60
Prima de emisión	-	-
Reservas	-	-
(Acciones propias)	-	-
Resultados de ejercicios anteriores	-	-
Otras aportaciones de socios	-	-
Resultado del ejercicio	2 795 173,76	(11 468 560,44)
(Dividendo a cuenta)	(97 574,59)	(126 355,85)
Ajustes por cambios de valor en inmovilizado material de uso propio	-	-
Otro patrimonio atribuido	-	-
Pasivo no corriente	-	-
Provisiones a largo plazo	-	-
Deudas a largo plazo	-	-
Pasivos por impuesto diferido	-	-
Pasivo corriente	119 578,95	112 679,97
Provisiones a corto plazo	-	-
Deudas a corto plazo	-	-
Acreedores	119 578,95	112 679,97
Pasivos financieros	-	-
Derivados	-	-
Periodificaciones	-	-
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVO	51 878 958,74	42 424 908,28
CUENTAS DE ORDEN	2023	2022
Cuentas de compromiso	-	-
Compromisos por operaciones largas de derivados	-	-
Compromisos por operaciones cortas de derivados	-	-
Otras cuentas de orden	11 468 560,44	-
Valores cedidos en préstamo por la IIC	-	-
Valores aportados como garantía por la IIC	-	-
Valores recibidos en garantía por la IIC	-	-
Capital nominal no suscrito ni en circulación	-	-
Pérdidas fiscales a compensar	11 468 560,44	-
Otros	-	-
TOTAL CUENTAS DE ORDEN	11 468 560,44	-

Las Notas 1 a 13, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2023.



CLASE 8.ª



OK9649903

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresada en euros)

	2023	2022
Comisiones de descuento por suscripciones y/o reembolsos	-	-
Comisiones retrocedidas a la Institución de Inversión Colectiva	-	-
Gastos de personal	-	-
Otros gastos de explotación	(741 045,61)	(741 978,01)
Comisión de gestión	(658 375,70)	(666 064,18)
Comisión de depositario	(67 557,35)	(68 987,38)
Ingreso/gasto por compensación compartimento	-	-
Otros	(15 112,56)	(6 926,45)
Amortización del inmovilizado material	-	-
Excesos de provisiones	-	-
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	-	-
Resultado de explotación	(741 045,61)	(741 978,01)
Ingresos financieros	1 360 294,35	1 376 459,93
Gastos financieros	-	(21,21)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	2 956 427,27	(6 417 490,01)
Por operaciones de la cartera interior	68 000,99	(89 347,96)
Por operaciones de la cartera exterior	2 888 426,28	(6 328 142,05)
Por operaciones con derivados	-	-
Otros	-	-
Diferencias de cambio	(37 415,92)	(11 110,88)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(734 675,58)	(5 674 420,26)
Deterioros	-	-
Resultados por operaciones de la cartera interior	55,65	2 790,72
Resultados por operaciones de la cartera exterior	(734 731,23)	(5 677 210,98)
Resultados por operaciones con derivados	-	-
Otros	-	-
Resultado financiero	3 544 630,12	(10 726 582,43)
Resultado antes de impuestos	2 803 584,51	(11 468 560,44)
Impuesto sobre beneficios	(8 410,75)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	2 795 173,76	(11 468 560,44)

Las Notas 1 a 13, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(Expresado en euros)

Al 31 de diciembre de 2023

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos

Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	2 795 173,76
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio atribuido a participes y accionistas	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
Total de ingresos y gastos reconocidos	2 795 173,76

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

	Participes	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Otro patrimonio atribuido	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2022	53 907 144,60	-	-	(11 468 560,44)	(126 355,85)	-	42 312 228,31
Ajustes por cambios de criterio	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores	-	-	-	-	-	-	-
Saldo ajustado	53 907 144,60	-	-	(11 468 560,44)	(126 355,85)	-	42 312 228,31
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	2 795 173,76	-	-	2 795 173,76
Aplicación del resultado del ejercicio	(11 594 916,29)	-	-	11 468 560,44	126 355,85	-	-
Operaciones con participes	-	-	-	-	-	-	-
Suscripciones	9 075 222,55	-	-	-	-	-	9 075 222,55
Reembolsos	(2 325 670,24)	-	-	-	-	-	(2 325 670,24)
Otras variaciones del patrimonio	-	-	-	-	(97 574,59)	-	(97 574,59)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	49 061 780,62	-	-	2 795 173,76	(97 574,59)	-	51 759 379,79

Las Notas 1 a 13, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

CLASE 8.ª



OK9649904

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

Al 31 de diciembre de 2022

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos

Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(11 468 560,44)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio atribuido a participes y accionistas	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
Total de ingresos y gastos reconocidos	(11 468 560,44)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

	Participes	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Otro patrimonio atribuido	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2021	36 942 215,00	-	-	12 177 018,21	(100 980,47)	-	49 018 252,74
Ajustes por cambios de criterio	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores	-	-	-	-	-	-	-
Saldo ajustado	36 942 215,00	-	-	12 177 018,21	(100 980,47)	-	49 018 252,74
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(11 468 560,44)	-	-	(11 468 560,44)
Aplicación del resultado del ejercicio	12 076 037,74	-	-	(12 177 018,21)	100 980,47	-	-
Operaciones con participes							
Suscripciones	7 272 118,11	-	-	-	-	-	7 272 118,11
Reembolsos	(2 383 226,25)	-	-	-	-	-	(2 383 226,25)
Otras variaciones del patrimonio	-	-	-	-	(126 355,85)	-	(126 355,85)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	53 907 144,60	-	-	(11 468 560,44)	(126 355,85)	-	42 312 228,31

Las Notas 1 a 13, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

CLASE B.º



0K9649905



CLASE 8.ª



OK9649906

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(Expresada en euros)

1. Actividad y gestión del riesgo

a) Actividad

Mediolanum Real Estate Global, F.I., en lo sucesivo el Fondo, fue constituido en Barcelona el 31 de marzo de 2015. Tiene su domicilio social en Calle Agustina Saragossa 3-5 Bajos.

El Fondo se encuentra inscrito en el Registro de Fondos de Inversión de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.) desde el 3 de junio de 2015 con el número 4.875, adquiriendo, a efectos legales, la consideración de Fondo de Inversión a partir de entonces.

El Fondo se encuentra inscrito en la categoría de armonizados conforme a la definición establecida en el artículo 13 del Real Decreto 1082/2012, y sucesivas modificaciones.

La Sociedad Gestora del Fondo creó, el 3 de junio de 2015, clases de serie de participaciones en las que se divide el Patrimonio atribuido a partícipes del Fondo:

- Clase S-A: Participación denominada en euros con una inversión mínima de 5,00 euros. Esta clase incluye las participaciones existentes antes de la creación de ambas clases.
- Clase L-A: Participación denominada en euros con una inversión mínima de 5,00 euros. Esta clase incluye las participaciones existentes antes de la creación de ambas clases.
- Clase S-B: Participación denominada en euros con una inversión mínima de 5,00 euros. Esta clase incluye las participaciones existentes antes de la creación de ambas clases.
- Clase L-B: Participación denominada en euros con una inversión mínima de 5,00 euros. Esta clase incluye las participaciones existentes antes de la creación de ambas clases.
- Clase E-A: Participación denominada en euros con una inversión mínima de 5,00 euros. Esta clase incluye las participaciones existentes antes de la creación de ambas clases.



CLASE B.º



OK9649907

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

- Clase E-B: Participación denominada en euros con una inversión mínima de 5,00 euros. Esta clase incluye las participaciones existentes antes de la creación de ambas clases.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º de la Ley 35/2003 y sucesivas modificaciones, el objeto social de las Instituciones de Inversión Colectiva es la captación de fondos, bienes o derechos del público para gestionarlos e invertirlos en bienes, derechos, valores u otros instrumentos, financieros o no, siempre que el rendimiento del inversor se establezca en función de los resultados colectivos.

La gestión, administración y representación del Fondo está encomendada a Mediolanum Gestión, S.G.I.I.C., S.A., sociedad participada al 99,99% por Banco Mediolanum, S.A., que adicionalmente es la Entidad Depositaria del Fondo. Dicha Entidad Depositaria debe desarrollar determinadas funciones de vigilancia, supervisión, custodia y administración para el Fondo, de acuerdo a lo establecido en la normativa actualmente en vigor.

Con fecha 13 de abril de 2020 se ha inscrito en el registro administrativo de la C.N.M.V. la delegación de la gestión de los activos del Fondo a favor de Mediolanum International Funds Limited y la revocación del anterior acuerdo de delegación de la gestión de activos del Fondo a favor de Trea Asset Management, SGIIC, S.A.

El Fondo está sometido a la normativa legal específica de los Fondos de Inversión, recogida principalmente por el Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, y sucesivas modificaciones, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003 y sucesivas modificaciones, de Instituciones de Inversión Colectiva. Los principales aspectos de esta normativa que le son aplicables son los siguientes:

- El patrimonio mínimo deberá situarse en 3.000.000 euros. No obstante, podrá constituirse con un patrimonio inferior, que no será menor de 300.000 euros, y en el caso de los compartimentos no será menor a 60.000 euros, disponiendo de un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de su inscripción en el registro de la CNMV, para alcanzar el patrimonio mínimo mencionado.
- El número de partícipes del Fondo no podrá ser inferior a 100, disponiendo del plazo de un año, contando a partir de su inscripción en el correspondiente Registro administrativo, para alcanzar dicho número.



CLASE 8.ª



OK9649908

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

Quando por circunstancias del mercado o por el obligatorio cumplimiento de la normativa en vigor, el patrimonio o el número de partícipes de un fondo, o de uno de sus compartimentos, descendieran de los mínimos establecidos en el Real Decreto 1082/2012, y sucesivas modificaciones, dichas Instituciones gozarán del plazo de un año, durante el cual podrán continuar operando como tales.

- Los valores mobiliarios y demás activos financieros del Fondo no pueden pignorar ni constituirse en garantía de ninguna clase, salvo para servir de garantía de las operaciones que el Fondo realice en los mercados secundarios oficiales de derivados, y deben estar bajo la custodia de las Entidades legalmente habilitadas para el ejercicio de esta función.
- Se establecen unos porcentajes máximos de obligaciones frente a terceros y de concentración de inversiones.
- El Fondo debe cumplir con un coeficiente mínimo de liquidez del 1% del promedio mensual de su patrimonio, que debe materializarse en efectivo, en depósitos o cuentas a la vista en el Depositario o en otra entidad de crédito si el Depositario no tiene esta consideración, o en compraventas con pacto de recompra a un día de valores de Deuda Pública.
- El Fondo se encuentra sujeto a unos límites generales a la utilización de instrumentos derivados por riesgo de mercado, así como a unos límites por riesgo de contraparte.

De acuerdo con el Reglamento de Gestión del Fondo, la Sociedad Gestora percibirá una comisión anual en concepto de gastos de gestión que no excederá del 2,25% sobre el Patrimonio del Fondo.

Igualmente, el Reglamento de Gestión del Fondo establece una remuneración de la Entidad Depositaria que no podrá exceder del 0,20% anual del patrimonio custodiado.



OK9649909

CLASE B.ª

Mediolanum Real Estate Global, F.I.**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023**

(Expresada en euros)

Durante los ejercicios 2023 y 2022, el Fondo aplica una comisión diferente para cada clase y unas comisiones de gestión y depósito tal y como se detalla a continuación:

	<u>Clase S-A</u>	<u>Clase L-A</u>	<u>Clase S-B</u>	<u>Clase L-B</u>	<u>Clase E-A</u>	<u>Clase E-B</u>
Comisión de Gestión						
Sobre patrimonio	2,00%	1,55%	2,00%	1,55%	0,80%	0,80%
Comisión de Depositaria	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%

Durante los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad Gestora aplica a los partícipes del Fondo una comisión diferente para cada clase en concepto de comisión de suscripción tal y como se detalla a continuación:

Clase S-A y Clase S-B

<u>Porcentaje</u>	<u>Base de cálculo</u>	<u>Tramos / plazos</u>
1,50%	Importe suscrito	De 0 a 24.999 euros
1,25%	Importe suscrito	De 25.000 a 74.999 euros
1%	Importe suscrito	De 75.000 a 149.999 euros
0,75%	Importe suscrito	De 150.000 a 249.999 euros
0,25%	Importe suscrito	De 250.000 euros en adelante

Clase L-A y Clase L-B

<u>Porcentaje</u>	<u>Base de cálculo</u>	<u>Tramos / plazos</u>
4,5%	Importe suscrito	De 0 a 24.999 euros
3,5%	Importe suscrito	De 25.000 a 74.999 euros
2,5%	Importe suscrito	De 75.000 a 149.999 euros
1,5%	Importe suscrito	De 150.000 a 249.999 euros
0,5%	Importe suscrito	De 250.000 euros en adelante

Durante los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad Gestora no aplica a los partícipes de la clase E-A y clase E-B una comisión de suscripción.

Durante los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad Gestora no aplica a los partícipes del Fondo la comisión sobre el importe de las participaciones reembolsadas.

b) Gestión del riesgo

La política de inversión del Fondo, así como la descripción de los principales riesgos asociados, se detallan en el folleto registrado y a disposición del público en el registro correspondiente de la C.N.M.V.



CLASE 8.ª



OK9649910

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

La gestión de los riesgos financieros que lleva a cabo la sociedad gestora del Fondo está dirigida al establecimiento de mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. En este sentido, el Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, establece una serie de coeficientes normativos que limitan dicha exposición y cuyo control se realiza por la sociedad gestora. A continuación se indican los principales coeficientes normativos a los que está sujeto el Fondo:

- Límites a la inversión en otras Instituciones de Inversión Colectiva:

La inversión en acciones o participaciones emitidas por una única IIC, de las mencionadas en el artículo 48.1.c) y d), no podrá superar el 20% del patrimonio, salvo en las IIC cuya política de inversión se base en la inversión en un único fondo. Asimismo, la inversión total en IIC mencionadas en el artículo 48.1.d) del Real Decreto 1.082/2012, de 13 de julio, no podrá superar el 30% del patrimonio del Fondo.

- Límite general a la inversión en valores cotizados:

La inversión en los activos e instrumentos financieros emitidos por un mismo emisor no podrá superar el 5% del patrimonio del Fondo. Este límite quedará ampliado al 10%, siempre que la inversión en los emisores en los que supere el 5% no exceda del 40% del patrimonio del Fondo. Puede quedar ampliado al 35% cuando se trate de inversiones en valores emitidos o avalados por un Estado miembro de la Unión Europea, una comunidad autónoma, una entidad local, un organismo internacional del que España sea miembro o por cualquier otro Estado que presente una calificación de solvencia otorgada por una agencia especializada en calificación de riesgos de reconocido prestigio, no inferior a la del Reino de España. Cuando se desee superar el límite del 35%, en el folleto y en toda publicación de promoción del Fondo deberá hacerse constar en forma bien visible esta circunstancia, y se especificaran los emisores en cuyos valores se tiene intención de invertir o se tiene invertido más del 35% del patrimonio.



CLASE 8.ª



OK9649911

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

Para que el Fondo pueda invertir hasta el 100% de su patrimonio en valores emitidos o avalados por un ente de los señalados en el artículo 50.2.b) del Real Decreto 1.082/2012, será necesario que se diversifique, al menos, en seis emisiones diferentes y que la inversión en valores de una misma emisión no supere el 30% del activo del Fondo. Quedará ampliado al 25% cuando se trate de inversiones en obligaciones emitidas por entidades de crédito que tengan su sede en un Estado Miembro de la Unión Europea, cuyo importe esté garantizado por activos que cubran suficientemente los compromisos de la emisión y que queden afectados de forma privilegiada al reembolso del principal y al pago de los intereses en el caso de situación concursal del emisor. El total de las inversiones en este tipo de obligaciones en las que se supere el límite del 5% no podrá superar el 80% del patrimonio del Fondo.

A estos efectos, las entidades pertenecientes a un mismo grupo económico se consideran un único emisor.

- Limite general a la inversión en derivados:

La exposición total al riesgo de mercado asociada a instrumentos financieros derivados no podrá superar el patrimonio neto del Fondo. Por exposición total al riesgo se entenderá cualquier obligación actual o potencial que sea consecuencia de la utilización de instrumentos financieros derivados, entre los que se incluirán las ventas al descubierto.

Las primas pagadas por la compra de opciones bien sean contratadas aisladamente, bien incorporadas en operaciones estructuradas, en ningún caso podrán superar el 10% del patrimonio del Fondo.

La exposición al riesgo de contraparte en derivados OTC se limita al 5% del patrimonio con carácter general y al 10% del patrimonio si la contraparte es una entidad de crédito con ciertas limitaciones.

Las posiciones frente a un único emisor en productos derivados, obligaciones emitidas por entidades de crédito cuyo importe esté garantizado por activos que cubran suficientemente los compromisos de la emisión y queden afectados de forma privilegiada al reembolso del principal e intereses y depósitos que el Fondo tenga en dicha entidad no podrán superar el 35% del patrimonio del Fondo.

Las posiciones frente a un único emisor en productos derivados, activos e instrumentos financieros y depósitos que el Fondo tenga en dicha entidad no podrán superar el 20% del patrimonio del Fondo.



CLASE B.º



OK9649912

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(Expresada en euros)

La exposición al riesgo de mercado del activo subyacente asociada a la utilización de instrumentos financieros derivados deberá tomarse en cuenta para el cumplimiento de los límites de diversificación señalados en los artículos 50.2, 51.1, 51.4 y 51.5 del Real Decreto 1.082/2012. A tales efectos, se excluirán los instrumentos derivados cuyo subyacente sea un índice bursátil o de renta fija que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 50.2.d), tipos de interés, tipos de cambio, divisas, índices financieros y volatilidad.

A estos efectos, las entidades pertenecientes a un mismo grupo económico se consideran un único emisor.

- Límites a la inversión en valores no cotizados:

Los valores susceptibles de ser adquiridos no podrán presentar ninguna limitación a su libre transmisión. Queda prohibida la inversión del Fondo en valores no cotizados emitidos por entidades pertenecientes a su grupo o al grupo de su sociedad gestora.

Asimismo, no podrá tener invertido más del 2% de su patrimonio en valores emitidos o avalados por una misma entidad. Igualmente, no podrá tener más del 4% de su patrimonio invertido en valores emitidos o avalados a entidades pertenecientes a un mismo grupo.

Se autoriza la inversión, con un límite máximo conjunto del 10% del patrimonio, en:

- Acciones y activos de renta fija admitidos a negociación en cualquier mercado o sistema de negociación que no cumplan los requisitos establecidos en el artículo 48.1.a) o que dispongan de otros mecanismos que garanticen su liquidez al menos con la misma frecuencia con la que la IIC inversora atienda los reembolsos de sus acciones o participaciones, ya sea directamente o de acuerdo con lo previsto en el artículo 82.
- Valores no cotizados de acuerdo con lo previsto en el artículo 49.
- Acciones y participaciones, cuando sean transmisibles, de las entidades de capital-riesgo reguladas en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, y sus posteriores modificaciones, así como las entidades extranjeras similares.



CLASE 8.ª



OK9649913

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(Expresada en euros)

- Coeficiente de liquidez:

El Fondo deberá mantener un coeficiente mínimo de liquidez del 1 % de su patrimonio calculado sobre el promedio mensual de saldos diarios del Fondo.

- Obligaciones frente a terceros:

El Fondo podrá endeudarse hasta el límite conjunto del 10% de su activo para resolver dificultades transitorias de tesorería, siempre que se produzca por un plazo no superior a un mes, o por adquisición de activos con pago aplazado, con las condiciones que establezca la Comisión Nacional del Mercado de Valores. No se tendrán en cuenta, a estos efectos, los débitos contraídos en la compra de activos financieros en el periodo de liquidación de la operación que establezca el mercado donde se hayan contratado.

Los coeficientes legales anteriores mitigan los siguientes riesgos a los que se expone el Fondo que, en todo caso, son objeto de seguimiento específico por la sociedad gestora.

Debido a la operativa en mercados financieros del Fondo, los principales riesgos a los que se encuentra expuesto son los siguientes:

- Riesgo de mercado: El riesgo de mercado representa la pérdida en las posiciones de las Instituciones de Inversión Colectiva como consecuencia de movimientos adversos en los precios de mercado. Los factores de riesgo más significativos podrían agruparse en los siguientes:
 - Riesgo de tipo de interés: la inversión en activos de renta fija conlleva un riesgo de tipo de interés, cuya fluctuación de tipos es reducida para activos a corto plazo y elevada para activos a largo plazo.
 - Riesgo de tipo de cambio: la inversión en activos denominados en divisas distintas del euro conlleva un riesgo por las fluctuaciones de los tipos de cambio.
 - Riesgo de precio de acciones o índices bursátiles: la inversión en instrumentos de patrimonio conlleva que la rentabilidad del Fondo se vea afectada por la volatilidad de los mercados en los que invierte. Adicionalmente, la inversión en mercados considerados emergentes puede conllevar, en su caso, riesgos de nacionalización o expropiación de activos o imprevistos de índole político que pueden afectar al valor de las inversiones, haciéndolas más volátiles.



OK9649914

CLASE 8.ª

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(Expresada en euros)

- Los riesgos inherentes a las inversiones mantenidas por el Fondo se encuentran descritos en el Folleto, según lo establecido en la normativa aplicable.
- Riesgo de crédito: El riesgo de crédito representa las pérdidas que sufriría el Fondo en el caso de que alguna contraparte incumpliese sus obligaciones contractuales de pago con el mismo. Dicho riesgo se vería mitigado con los límites a la inversión y concentración de riesgos antes descritos.
- Riesgo de liquidez: En el caso de que el Fondo invirtiese en valores de baja capitalización o en mercados con una reducida dimensión y limitado volumen de contratación, o inversión en otras Instituciones de Inversión Colectiva con liquidez inferior a la del Fondo, las inversiones podrían quedar privadas de liquidez. Por ello, la sociedad gestora del Fondo gestiona el riesgo de liquidez inherente a la actividad para asegurar el cumplimiento de los coeficientes de liquidez y garantizar los reembolsos de los partícipes.
- Riesgo operacional: aquel que puede provocar pérdidas como resultado de errores humanos, procesos internos inadecuados o defectuosos, fallos en los sistemas o como consecuencia de acontecimientos externos.
- Riesgo de sostenibilidad: La Sociedad Gestora del Fondo tiene en cuenta los riesgos de sostenibilidad en las decisiones de inversión. El riesgo de sostenibilidad de las inversiones dependerá, entre otros, del tipo de emisor, el sector de actividad o su localización geográfica. De este modo, las inversiones que presenten un mayor riesgo de sostenibilidad pueden ocasionar una disminución del precio de los activos subyacentes y, por tanto, afectar negativamente al valor liquidativo de la participación del Fondo.



CLASE 8.ª



OK9649915

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(Expresada en euros)

La Sociedad Gestora adopta sistemas de control y medición de los riesgos a los que están sometidas las inversiones. En cuanto a los riesgos Operacionales y Legales resultantes de la actividad de inversión de las IIC, la Sociedad Gestora dispone de aplicaciones que controlan el cumplimiento de límites y coeficientes legales y el cumplimiento de la política de inversión.

Asimismo, la Sociedad Gestora ha puesto en práctica una serie de procedimientos y controles con el fin de racionalizar, garantizar la eficiencia, mejorar la calidad y minimizar riesgos en los procesos de inversión.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales, formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, han sido preparadas a partir de los registros contables del Fondo, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable que le son aplicables, con el objeto de mostrar la imagen fiel de su patrimonio, de su situación financiera y de sus resultados.

Las cuentas anuales adjuntas se encuentran pendientes de aprobación por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, si bien los Administradores estiman que serán aprobadas sin modificaciones significativas.

b) Principios contables

Para la elaboración de estas cuentas anuales se han seguido los principios y criterios contables y de clasificación recogidos, fundamentalmente, en la Circular 3/2008 de la C.N.M.V. y sucesivas modificaciones. Los principios más significativos se describen en la Nota 3. No existe ningún principio contable de aplicación obligatoria que, siendo significativo su efecto sobre estas cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.



CLASE 8.ª



OK9649916

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(Expresada en euros)

c) Comparabilidad

Las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2023 se presentan atendiendo a la estructura y principios contables establecidos en la normativa vigente de la C.N.M.V.

Los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior.

No se han producido modificaciones contables que afecten significativamente a la comparación entre las cuentas anuales de los ejercicios 2023 y 2022.

d) Estimaciones contables y corrección de errores

En determinadas ocasiones los Administradores de la Sociedad Gestora han realizado estimaciones para obtener la valoración de algunos activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en las cuentas anuales. Dichas estimaciones se refieren, principalmente, al valor razonable y a las posibles pérdidas por deterioro de determinados activos financieros, si las hubiera. Aun cuando éstas se consideren las mejores estimaciones posibles, en base a la información existente en el momento del cálculo, acontecimientos futuros podrían obligar a modificarlas prospectivamente, de acuerdo con la normativa vigente.

En cualquier caso, el valor liquidativo del Fondo se verá afectado por las fluctuaciones de los precios del mercado y otros riesgos asociados a las inversiones financieras.

No existen cambios en las estimaciones contables ni errores que se hubieran producido en ejercicios anteriores y hayan sido detectados durante los ejercicios 2023 y 2022.

Las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales, el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y esta memoria, están expresadas en euros, excepto cuando se indique expresamente.



CLASE 8.ª



OK9649917

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(Expresada en euros)

3. Resumen de los principios contables y normas de valoración más significativos

Los principios contables más significativos aplicados en la formulación de estas cuentas anuales han sido los siguientes:

a) Principio de empresa en funcionamiento

En la elaboración de las cuentas anuales se ha considerado que la gestión del Fondo continuará en el futuro previsible. Por tanto, la aplicación de las normas contables no está encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su transmisión global o parcial ni el importe resultante en caso de su liquidación.

b) Principio del devengo

Los ingresos y gastos se registran contablemente en función del periodo en que se devengan, con independencia de cuando se produce su cobro o pago efectivo.

c) Deudores

La valoración inicial se realiza por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

La valoración posterior se hace a su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espere recibir en un plazo de tiempo inferior a un año se valoran por su valor nominal.

Las pérdidas por deterioro del valor de las partidas a cobrar se calculan teniendo en cuenta los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento del reconocimiento. Las correcciones valorativas por deterioro así como su reversión se reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.



CLASE 8.ª



OK9649918

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

d) Cartera de inversiones financieras

Los activos de la cartera de inversiones financieras han sido considerados como activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los principales productos financieros recogidos en la cartera, así como la determinación de su valor razonable se describen a continuación:

- Valores representativos de deuda: valores que suponen una deuda para su emisor y que devengan una remuneración consistente en un interés establecido contractualmente.

El valor razonable de los valores representativos de deuda cotizados se determina por los precios de cotización en un mercado, siempre y cuando éste sea activo y los precios se obtengan de forma consistente. Cuando no estén disponibles precios de cotización el valor razonable se corresponde con el precio de la transacción más reciente siempre que no haya habido un cambio significativo en las circunstancias económicas desde el momento de la transacción.

En caso de no existencia de mercado activo, se aplicarán técnicas de valoración como precios suministrados por intermediarios, emisores o difusores de información, transacciones recientes de mercado disponibles, valor razonable en el momento actual de otros instrumentos que sea sustancialmente el mismo, modelos de descuento de flujos y valoración de opciones, en su caso, que sean de general aceptación y que utilicen en la medida de lo posible datos observables de mercado.

El valor razonable de los valores representativos de deuda no cotizados es el precio que iguala el rendimiento interno de la inversión a los tipos de interés de mercado vigentes en cada momento de la Deuda pública, incrementado en una prima o margen determinada en el momento de la adquisición de los valores.

Los intereses devengados no cobrados de valores representativos de deuda se periodifican de acuerdo con el tipo de interés efectivo y forman parte del resultado del ejercicio.

- Instrumentos de patrimonio: instrumentos financieros emitidos por otras entidades, tales como acciones y cuotas participativas, que tienen la naturaleza de instrumentos de capital para el emisor.



CLASE 8.ª



OK9649919

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

El valor razonable de los instrumentos de patrimonio cotizados lo establece el cambio oficial de cierre del día de la fecha del balance, si existe, o inmediato hábil anterior o el cambio medio ponderado si no existiera precio oficial de cierre, utilizando el mercado más representativo por volumen de negociación.

- Depósitos en entidades de crédito: depósitos que el Fondo mantiene en entidades de crédito, a excepción de los saldos que se recogen en el epígrafe de "Tesorería".

Se considera valor razonable el precio que iguala el rendimiento interno de la inversión a los tipos de mercado vigentes en cada momento.

- Acciones o participaciones de otras Instituciones de Inversión Colectiva: su valor razonable se establece en función del valor liquidativo o valor de cotización del día de referencia. En el caso de que para el día de referencia no se calculara un valor liquidativo, se utiliza el último valor liquidativo disponible. Para las inversiones en Instituciones de Inversión Colectiva de Inversión Libre, Instituciones de Inversión Colectiva de Instituciones de Inversión Colectiva de Inversión Libre e Instituciones de Inversión Colectiva extranjeras similares, según los artículos 73 y 74 del Real Decreto 1082/2012, se utilizan, en su caso, valores liquidativos estimados.
- Derivados: incluye, entre otros, las diferencias de valor en los contratos de futuros y forwards, las primas pagadas/cobradas por warrants y opciones compradas/emitidas, cobros o pagos asociados a los contratos de permuta financiera, así como las inversiones en productos estructurados.

El valor del cambio oficial de cierre el día de referencia determina su valor razonable. Para los no negociados en mercados organizados, la Sociedad Gestora establece un modelo de valoración en función de las condiciones específicas establecidas en la Circular 6/2010 de la C.N.M.V., y sucesivas modificaciones.

Los activos en los que concurra un deterioro notorio e irrecuperable de su inversión, se darán de baja con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos y pasivos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan, sustancialmente, todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los mismos.



CLASE 8.ª



OK9649920

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

e) Adquisición y cesión temporal de activos

Las adquisiciones temporales de activos o adquisiciones con pacto de retrocesión se contabilizan por el importe efectivo desembolsado, cualesquiera que sean los instrumentos subyacentes, en la cuenta de activo correspondiente.

La diferencia entre este importe y el precio de retrocesión se imputa como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Las diferencias de valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de "Variación del valor razonable en instrumentos financieros".

La cesión en firme del activo adquirido temporalmente se registra como pasivo financiero a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

f) Instrumentos de patrimonio

Los instrumentos de patrimonio cotizados se registran en el momento de su contratación por el valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo los costes de transacción explícitos directamente atribuibles a la operación.

Las diferencias que surjan como consecuencia de los cambios en el valor razonable de estos activos se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias de la siguiente forma: las diferencias negativas o diferencias positivas se registran bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" o de "Variación del valor razonable en instrumentos financieros por operaciones de la cartera interior o exterior", según los cambios se hayan liquidado o no, utilizando como contrapartida la cuenta de "Instrumentos de patrimonio", de la cartera interior o exterior del activo del balance.



CLASE 8.ª



OK9649921

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

g) Valores representativos de deuda

Los valores representativos de deuda se registran en el momento de su liquidación por el valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo los costes de transacción explícitos directamente atribuibles a la operación.

Las diferencias que surjan como consecuencia de los cambios en el valor razonable de estos activos se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias de la siguiente forma: las diferencias negativas o diferencias positivas se registran bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" o de "Variación del valor razonable en instrumentos financieros por operaciones de la cartera interior o exterior", según los activos se hayan liquidado o no, utilizando como contrapartida la cuenta de "Valores representativos de deuda", de la cartera interior o exterior del activo del balance.

h) Operaciones de derivados, excepto permutas financieras

Las operaciones de derivados se registran en el momento de su contratación y hasta el momento de cierre de la posición o el vencimiento del contrato, en el epígrafe correspondiente de cuentas de orden, por el importe nominal comprometido.

Los fondos depositados en concepto de garantía tienen la consideración contable de depósito cedido, registrándose en el capítulo correspondiente del epígrafe de "Deudores" del activo en el balance.

El valor razonable de los valores aportados en garantía se registra en cuentas de orden en el epígrafe de "Valores aportados como garantía por la Institución de Inversión Colectiva".

Las primas resultantes de las opciones compradas o emitidas se reflejan en el epígrafe de "Derivados" del activo o pasivo del balance, en la fecha de ejecución de la operación.

Las diferencias que surjan como consecuencia de los cambios en el valor razonable de estos activos se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias de la siguiente forma: las diferencias negativas o diferencias positivas se registran bajo el epígrafe de "Resultados por operaciones con derivados" o de "Variación del valor razonable en instrumentos financieros por operaciones con derivados", según éstos se hayan liquidado o no, utilizando como contrapartida el epígrafe de "Derivados", de la cartera interior o exterior del activo o del pasivo corriente del balance.



CLASE 8.ª



OK9649922

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

i) Cesión de valores en préstamo

El valor razonable de los valores cedidos en préstamo se registra, desde el momento de la cesión y hasta la fecha de cancelación, en la cuenta de "Valores cedidos en préstamo por la Institución de Inversión Colectiva" de las cuentas de orden.

Dichos valores continúan figurando en el activo del balance valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Los ingresos obtenidos como consecuencia de la concesión se periodifican hasta el vencimiento de la operación imputándose a la cuenta de resultados de acuerdo al tipo de interés efectivo.

En caso de venta de los activos financieros recibidos en garantía de la operación se reconoce un pasivo financiero por el valor razonable de la obligación de devolverlos, reconociendo la modificación del valor en la cuenta de resultados.

j) Operaciones de permuta financiera

Las operaciones de permuta financiera se registran en el momento de su contratación y hasta el momento de cierre de la posición o vencimiento de contrato, en los epígrafes de "Compromisos por operaciones largas de derivados" o de "Compromisos por operaciones cortas de derivados" de las cuentas de orden, según su naturaleza y por el importe nominal comprometido. La contrapartida de los cobros o pagos asociados a cada contrato se registran en el epígrafe de "Derivados" de la cartera interior o exterior del activo o del pasivo corriente del balance, según corresponda.

En los epígrafes de "Resultado por operaciones con derivados" o de "Variación del valor razonable en instrumentos financieros - Por operaciones con derivados", dependiendo de si los cambios de valor se han liquidado o no, se registran las diferencias que resultan como consecuencia de los cambios en el valor razonable de estos contratos. La contrapartida de estas cuentas se registra en el epígrafe de "Derivados" de la cartera interior o exterior del activo o del pasivo corriente, según su saldo, del balance hasta la fecha de su liquidación.

En aquellos casos en que el contrato presente una liquidación diaria, las correspondientes diferencias se contabilizarán en el epígrafe de "Resultados por operaciones con derivados" de la cuenta de pérdidas y ganancias.



CLASE 8.ª



OK9649923

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

k) Moneda extranjera

En el caso de partidas monetarias que sean tesorería, débitos y créditos, las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias bajo el epígrafe de "Diferencias de cambio".

Para el resto de las partidas monetarias y no monetarias que forman parte de la cartera de instrumentos financieros, las diferencias de cambio se tratan conjuntamente con las pérdidas y ganancias derivadas de la valoración.

l) Valor liquidativo de las participaciones

La determinación del patrimonio del Fondo a los efectos del cálculo del valor liquidativo de las correspondientes participaciones que lo componen se realiza de acuerdo con los criterios establecidos en la Circular 6/2008, de la C.N.M.V., y sucesivas modificaciones.

m) Suscripciones y reembolsos

Las suscripciones y reembolsos de participaciones se contabilizan por el importe efectivamente suscrito o reembolsado con abono o cargo, respectivamente, al capítulo de "Partícipes" de pasivo del balance del Fondo.

De conformidad con el Reglamento de Gestión del Fondo, el precio de las participaciones será el valor liquidativo correspondiente al día siguiente de la solicitud del interesado, determinándose de este modo tanto el número de participaciones suscritas o reembolsadas, como el efectivo a reembolsar en su caso. Durante el periodo que media entre la solicitud y la determinación efectiva del precio de las participaciones, el importe solicitado se registra en el capítulo de "Solicitudes de suscripción pendientes de asignar participaciones" del pasivo del balance del Fondo.

n) Impuesto sobre beneficios

La cuenta de pérdidas y ganancias recoge el gasto por el Impuesto sobre beneficios, en cuyo cálculo se contempla el efecto del diferimiento de las diferencias producidas entre la base imponible del impuesto y el resultado contable antes de aplicar el impuesto que revierte en periodos subsiguientes.



CLASE 8.ª



OK9649924

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(Expresada en euros)

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen siempre, en cambio los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que resulte probable que la Institución disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

Los derechos a compensar en ejercicios posteriores por las pérdidas fiscales no dan lugar al reconocimiento de un activo por impuesto diferido en ningún caso y sólo se reconocen mediante la compensación del gasto por impuesto con la frecuencia del cálculo del valor liquidativo. Las pérdidas fiscales que puedan compensarse se registran en el epígrafe de "Cuentas de orden - Pérdidas fiscales a compensar".

4. Deudores

El desglose de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	2023	2022
Administraciones Públicas deudoras	290 875,58	296 591,58
Operaciones pendientes de liquidar	-	84 739,87
Otros	145 513,68	34 324,85
	<u>436 389,26</u>	<u>415 656,30</u>

El capítulo de "Administraciones Públicas deudoras" al 31 de diciembre de 2023 y 2022 recoge las retenciones sobre intereses y otros rendimientos de capital mobiliario.

El capítulo de "Operaciones pendientes de liquidar" al 31 de diciembre de 2022 recogía el importe de los saldos pendientes de cobro por la venta de valores pendientes de liquidar al cierre del ejercicio.

El capítulo de "Otros" al 31 de diciembre de 2023 y 2022 recoge derechos de cobro por operaciones con contrapartes extranjeras.

El vencimiento de los saldos deudores al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es inferior al año.



CLASE 8.ª



OK9649925

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(Expresada en euros)

5. Acreedores

El desglose de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	2023	2022
Administraciones Públicas acreedoras	8 410,75	-
Operaciones pendientes de liquidar	-	25 596,08
Operaciones pendientes de asignar valor liquidativo	11 628,57	4 741,55
Otros	99 539,63	82 342,34
	<u>119 578,95</u>	<u>112 679,97</u>

El capítulo de "Administraciones Públicas acreedoras" al 31 de diciembre de 2023 recoge el impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio.

El capítulo de "Operaciones pendientes de liquidar" al 31 de diciembre de 2022 recogía el importe de los saldos pendientes de pago por la compra de valores pendientes de liquidar al cierre del ejercicio.

El capítulo de "Acreedores – Operaciones pendientes de asignar valor liquidativo" al 31 de diciembre de 2023 y 2022 recoge el importe de las operaciones de reembolsos que entran a fecha operación el siguiente día.

El capítulo de "Acreedores - Otros" recoge, principalmente, el importe de las comisiones de gestión y depositaría pendientes de pago al cierre del ejercicio correspondiente, así como saldos acreedores por otros servicios exteriores como la auditoría.

Durante los ejercicios 2023 y 2022, el Fondo no ha realizado pagos que acumularan aplazamientos superiores a los legalmente establecidos. Asimismo, al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, el Fondo no tiene saldo alguno pendiente de pago que acumule un aplazamiento superior al plazo legal establecido.

El periodo medio de pago a proveedores efectuado durante los ejercicios 2023 y 2022 es inferior a 30 días, estando dentro de los límites legales establecidos, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.



CLASE 8.ª



OK9649926

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(Expresada en euros)

6. Cartera de inversiones financieras

El detalle de la cartera de valores del Fondo, por tipo de activo, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se muestra a continuación:

	2023	2022
Cartera interior	434 089,00	446 687,87
Instrumentos de patrimonio	434 089,00	446 687,87
Derivados	-	-
Cartera exterior	50 155 514,62	40 647 799,10
Instrumentos de patrimonio	50 155 514,62	40 647 799,10
	50 589 603,62	41 094 486,97

En los Anexos I y II adjuntos, partes integrantes de esta memoria, se detallan la cartera de inversiones financieras del Fondo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 todos los títulos recogidos dentro de la cartera de inversiones financieras se encuentran depositados en Banco Mediolanum, S.A. (Grupo Mediolanum España) que a su vez tiene como subcustodio a Banco Inversis, S.A.

7. Tesorería

El detalle de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, se muestra a continuación:

	2023	2022
Cuentas en el Depositario		
Cuentas en euros	582 582,42	147 500,83
Cuentas en divisa	270 383,44	767 264,18
	852 965,86	914 765,01

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el saldo de este epígrafe del balance adjunto corresponde íntegramente al saldo de las cuentas corrientes mantenidas por el Fondo en el Depositario, remuneradas a un tipo de interés de mercado.



OK9649927

CLASE 8.^a

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(Expresada en euros)

8. Patrimonio atribuido a partícipes

Las participaciones por las que está representado el Fondo son de iguales características, representadas por certificados nominativos sin valor nominal y que confieren a sus propietarios un derecho de propiedad sobre dicho patrimonio.

El valor liquidativo de cada participación al 31 de diciembre de 2023 se ha obtenido de la siguiente forma:

	Clase S-A	Clase L-A	Clase S-B	Clase L-B	Clase E-A	Clase E-B
Patrimonio atribuido a partícipes	<u>931 412,38</u>	<u>43 160 875,65</u>	<u>516 895,86</u>	<u>1 074 340,22</u>	<u>4 041 882,18</u>	<u>2 033 973,50</u>
Número de participaciones emitidas	<u>115 277,17</u>	<u>5 140 476,73</u>	<u>82 835,56</u>	<u>165 759,61</u>	<u>450 628,90</u>	<u>293 971,65</u>
Valor liquidativo por participación	<u>8,08</u>	<u>8,40</u>	<u>6,24</u>	<u>6,48</u>	<u>8,97</u>	<u>6,92</u>
Número de partícipes	<u>211</u>	<u>87</u>	<u>57</u>	<u>50</u>	<u>375</u>	<u>152</u>

El valor liquidativo de cada participación al 31 de diciembre de 2022 se ha obtenido de la siguiente forma:

	Clase S-A	Clase L-A	Clase S-B	Clase L-B	Clase E-A	Clase E-B
Patrimonio atribuido a partícipes	<u>994 547,73</u>	<u>33 312 184,25</u>	<u>450 412,24</u>	<u>1 087 393,81</u>	<u>4 452 584,19</u>	<u>2 015 106,09</u>
Número de participaciones emitidas	<u>129 331,08</u>	<u>4 187 418,49</u>	<u>73 774,63</u>	<u>172 250,70</u>	<u>527 879,04</u>	<u>301 267,39</u>
Valor liquidativo por participación	<u>7,69</u>	<u>7,96</u>	<u>6,11</u>	<u>6,31</u>	<u>8,43</u>	<u>6,69</u>
Número de partícipes	<u>231</u>	<u>99</u>	<u>58</u>	<u>57</u>	<u>429</u>	<u>173</u>

El movimiento del patrimonio atribuido a partícipes durante los ejercicios 2023 y 2022 se recoge en el Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente.



CLASE 8.ª



OK9649928

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

Al 31 de diciembre de 2023 el número de partícipes con un porcentaje de participación individualmente superior al 20%, asciende al cierre de ejercicio a una persona jurídica representando el 82,38% de la cifra de patrimonio del Fondo, por lo que se considera participación significativa de acuerdo con el artículo 31 del Real Decreto 1082/2012 de Instituciones de Inversión Colectiva, y sucesivas modificaciones.

Al 31 de diciembre de 2022 el número de partícipes con un porcentaje de participación individualmente superior al 20%, asciende al cierre de ejercicio a una persona jurídica representando el 77,20% de la cifra de patrimonio del Fondo, por lo que se considera participación significativa de acuerdo con el artículo 31 del Real Decreto 1082/2012 de Instituciones de Inversión Colectiva, y sucesivas modificaciones.

Al ser uno de los partícipes en ambos ejercicios con participación significativa una persona jurídica, se incluye el detalle del mismo:

Partícipe	2023	2022
Mediolanum International Life, D.A.C.		
Nº de participaciones	5 077 928,77	4 108 326,70
Porcentaje de participación	<u>82,38</u>	<u>77,20</u>

El resultado del ejercicio, una vez considerado el Impuesto sobre beneficios, se distribuirá en la cuenta de "Partícipes" del Fondo.

Durante el ejercicio 2023, el Fondo ha procedido a abonar, en su caso, a aquellos partícipes que lo fueran a dicha fecha, el dividendo bruto devengado para las diferentes clases de participaciones, tal y como se indica a continuación:

Dividendo bruto a cuenta	Clase E-B	Clase L-B	Clase S-B
31 de marzo de 2023	0,04325	0,04074	0,03936
30 de junio de 2023	0,05542	0,05211	0,05029
30 de septiembre de 2023	0,03592	0,03371	0,03249
31 de diciembre de 2023	0,04911	0,04600	0,04429



CLASE 8.ª



OK9649929

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(Expresada en euros)

Durante el ejercicio 2022, el Fondo procedió a abonar, en su caso, a aquellos partícipes que lo fueran a dicha fecha, el dividendo bruto devengado para las diferentes clases de participaciones, tal y como se indica a continuación:

Dividendo bruto a cuenta	<u>Clase E-B</u>	<u>Clase L-B</u>	<u>Clase S-B</u>
31 de marzo de 2022	0,04666	0,04429	0,04298
30 de junio de 2022	0,06334	0,06001	0,05817
30 de septiembre de 2022	0,08727	0,08252	0,07990
31 de diciembre de 2022	0,04233	0,03995	0,03864

9. Cuentas de compromiso

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 no hay saldo referente a cuentas de compromiso correspondientes a las inversiones en derivados del Fondo.

10. Otras cuentas de orden

El desglose de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	2023	2022
Pérdidas fiscales a compensar	11 468 560,44	-
	<u>11 468 560,44</u>	<u>-</u>

11. Administraciones Públicas y situación fiscal

Durante el ejercicio 2023, el régimen fiscal del Fondo ha estado regulado por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, encontrándose sujeto en dicho impuesto a un tipo de gravamen del 1 por 100, siempre que el número de partícipes requerido sea como mínimo el previsto en el artículo noveno de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva. Adicionalmente, el artículo 26 de la Ley 27/2014 establece una limitación del importe de las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores a compensar, admitiéndose la compensación de la totalidad de ésta siempre que sea igual o inferior a un millón de euros.

El capítulo "Acreedores – Administraciones Públicas acreedoras" recoge el Impuesto sobre beneficios devengados en el ejercicio, que se obtiene, principalmente de aplicar el 1% al resultado contable antes de impuestos una vez deducidas las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores, de acuerdo con los límites establecidos en la normativa vigente, que se compensarán en el momento en que sea presentada la correspondiente declaración del Impuesto sobre beneficios.



CLASE 8.ª



OK9649930

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en euros)

No existen diferencias significativas entre el resultado contable antes de impuestos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre beneficios.

De acuerdo con la legislación vigente, las declaraciones para los diferentes impuestos a los que el Fondo se halla sujeto no pueden considerarse definitivas hasta haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

El Fondo tiene abiertos a inspección todos los impuestos a los que está sujeto de los últimos cuatro ejercicios.

No existen contingencias significativas que pudieran derivarse de una revisión por las autoridades fiscales.

12. Otra información

La Sociedad Gestora realiza por cuenta del Fondo operaciones vinculadas de las previstas en el artículo 67 de la Ley 35/2003 y sucesivas modificaciones y en el artículo 139 del Real Decreto 1082/2012, y sucesivas modificaciones. Para ello, la Sociedad Gestora ha adoptado procedimientos para evitar conflictos de interés y asegurarse de que las operaciones vinculadas se realizan en interés exclusivo del Fondo y a precios de mercado. Los informes periódicos incluyen, según lo establecido en la Circular 4/2008 de la C.N.M.V., y sucesivas modificaciones, información sobre las operaciones vinculadas realizadas. Asimismo, incluyen las posibles operaciones vinculadas realizadas por cuenta del Fondo con la Sociedad Gestora o con personas o entidades vinculadas a la Sociedad Gestora, indicando la naturaleza, riesgos y funciones asumidas en dichas operaciones.

Adicionalmente, en la Nota de "Actividad y gestión del riesgo" se indica el porcentaje de las comisiones retrocedidas con origen en las Instituciones de Inversión Colectiva gestionadas por entidades pertenecientes al Grupo de la Sociedad Gestora, en caso de que se hubieran producido durante el ejercicio.

Respecto a la operativa que realiza con el Depositario, en la Nota de "Tesorería" se indican las cuentas que mantiene el Fondo con éste al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Al tratarse de una entidad que por sus peculiaridades no dispone de empleados ni oficinas y que por su naturaleza debe estar gestionada por una Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, los temas relativos a la protección del medio ambiente y la seguridad y salud del trabajador aplican exclusivamente a dicha Sociedad Gestora.



CLASE 8.ª



OK9649931

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023
(Expresada en euros)

Los honorarios percibidos por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., por servicios de auditoría de cuentas anuales de los ejercicios 2023 y 2022, ascienden a 5 mil euros para cada ejercicio.

13. Hechos Posteriores

El 28 de diciembre de 2023 se ha publicado el Real Decreto 1180/2023, de 27 de diciembre, por el que se modifican el Real Decreto 948/2001, de 3 de agosto, sobre sistemas de indemnización de los inversores, y el Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por el Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, el cual ha entrado en vigor a los veinte días de su publicación. Los administradores de la Sociedad Gestora consideran que dicho Real Decreto no tendrá un impacto significativo en el Fondo.

Desde el cierre del ejercicio al 31 de diciembre de 2023 hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales, no se han producido otros hechos posteriores de especial relevancia que no hayan sido mencionados con anterioridad.

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Anexo I. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en euros)

Cartera Interior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
Acciones admitidas cotización						
ACCIONES MERLIN PROPERTIES	EUR	347 743,97	-	434 089,00	86 345,03	ES0105025003
TOTALES Acciones admitidas cotización		347 743,97	-	434 089,00	86 345,03	
TOTAL Cartera Interior		347 743,97	-	434 089,00	86 345,03	

CLASE 8.ª



0K9649932

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Anexo I. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en euros)

Cartera Exterior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
Acciones admitidas cotización						
ACCIONES GECINA SA	EUR	183 275,66	-	204 565,80	21 290,14	FR0010040865
ACCIONES KLEPIERRE	EUR	221 832,97	-	243 048,64	21 215,67	FR0000121964
ACCIONES VENTAS INC	USD	422 182,57	-	435 823,46	13 640,89	US922276F1003
ACCIONES PROLOGIS INC	USD	2 718 280,44	-	3 245 134,70	526 854,26	US74340W1036
ACCIONES HOST HOTELS & RESORTS INC	USD	619 676,38	-	629 357,74	9 681,36	US44107P1049
ACCIONES LINK REIT	HKD	872 566,37	-	687 033,02	(185 533,35)	HK0823032773
ACCIONES REALTY INCOME CORP	USD	1 613 596,49	-	1 489 050,04	(124 546,45)	US7561091049
ACCIONES KIMCO REALTY CORP	USD	909 396,72	-	908 556,16	(840,56)	US49446R1095
ACCIONES DIGITAL REALTY TRUST INC	USD	1 514 237,11	-	1 554 637,34	40 400,23	US2538681030
ACCIONES GOODMAN GROUP	AUD	467 291,04	-	602 302,89	135 011,85	AU000000GGM2
ACCIONES IRON MOUNTAIN INC	USD	181 418,42	-	209 705,44	28 287,02	US46284V1017
ACCIONES STOCKLAND	AUD	487 255,16	-	532 518,84	45 263,68	AU000000SGP0
ACCIONES MID-AMERICA APAR COMMUNITIES INC	USD	1 015 565,75	-	738 500,75	(277 065,00)	US59522J1034
ACCIONES CAPITALAND INTEGRATED COM TRUST	SGD	339 922,66	-	345 878,64	5 955,98	SG1M51904654
ACCIONES JAPAN RETAIL FUND INVESTMENT	JPY	245 592,66	-	215 945,29	(29 647,37)	JP3039710003
ACCIONES SEGRO PLC	GBP	914 907,20	-	803 343,77	(111 563,43)	GB00B5ZN1N88
ACCIONES SUN COMMUNITIES INC	USD	906 304,10	-	742 163,69	(164 140,41)	US8666741041
ACCIONES LONDONMETRIC PROPERTY	GBP	266 420,19	-	265 077,22	(1 342,97)	GB00B4WFW713
ACCIONES BOARDWALK REAL ESTATE INVESTMENT	CAD	441 643,59	-	503 225,36	61 581,79	CA0966311064
ACCIONES KITE REALTY GROUP TRUST	USD	425 127,70	-	499 445,13	74 317,43	US49803T3005
ACCIONES FRASERS CENTREPOINT TRUST	SGD	333 697,63	-	334 470,07	772,44	SG1T60930966
ACCIONES INVINCIBLE INVESTMENT INC	JPY	565 433,39	-	626 374,26	60 940,87	JP3046190009
ACCIONES EASTGROUP PROPERTIES INC	USD	476 607,33	-	501 621,69	25 014,36	US2772761019
ACCIONES AMERICAN TOWER CORP	USD	481 057,67	-	495 356,50	14 298,83	US03027X1000
ACCIONES PUBLIC STORAGE	USD	1 587 931,01	-	1 756 671,80	168 740,79	US74460D1090
ACCIONES SIMON PROPERTY GROUP	USD	1 507 300,25	-	1 593 603,70	86 303,45	US8288061091
ACCIONES AVALONBAY COMMUNITIES INC	USD	1 339 487,47	-	1 417 845,09	78 357,62	US0534841012
ACCIONES NIPPON BUILDING FUND INC	JPY	383 037,07	-	306 049,32	(76 987,75)	JP3027670003
ACCIONES JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	JPY	502 249,21	-	401 284,36	(100 964,85)	JP3027680002
ACCIONES KILROY REALTY CORP	USD	717 464,76	-	718 484,21	1 019,45	US49427F1084
ACCIONES ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	USD	1 023 216,72	-	898 265,19	(124 951,53)	US0152711091
ACCIONES ESSEX PROPERTY TRUST INC	USD	1 159 927,34	-	1 200 731,26	40 803,92	US2971781057
ACCIONES EXTRA SPACE STORAGE INC	USD	1 464 601,91	-	1 729 513,22	264 911,31	US30225T1025
ACCIONES EQUINIX INC	USD	2 510 173,38	-	2 790 666,50	280 493,12	US29444U7000
ACCIONES WELLTOWER INC	USD	2 152 241,14	-	2 535 117,42	382 876,28	US95040Q1040
ACCIONES VONOVIA SE	EUR	678 042,35	-	807 253,90	129 211,55	DE000A1ML7J1

CLASE 8.ª



0K9649933

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Anexo I. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en euros)

Cartera Exterior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
ACCIONES UNITE GROUP PLC	GBP	500 502,14	-	531 796,80	31 294,66	GB0006928617
ACCIONES URBAN EDGE PROPERTIES	USD	303 544,24	-	328 617,54	25 073,30	US91704F1049
ACCIONES LEG IMMOBILIEN AG	EUR	410 547,35	-	541 041,72	130 494,37	DE000LEG1110
ACCIONES REXFORD INDUSTRIAL REALTY INC	USD	808 114,31	-	758 739,92	(49 374,39)	US76169C1009
ACCIONES UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	EUR	381 436,31	-	401 988,44	20 552,13	FR0013326246
ACCIONES AMERICAN HOMES 4 RENT- A	USD	1 401 418,03	-	1 376 050,66	(25 367,37)	US02665T3068
ACCIONES WORKSPACE GROUP PLC	GBP	216 026,89	-	211 334,97	(4 691,92)	GB00B67G5X01
ACCIONES SUN HUNG KAI PROPERTIES	HKD	632 594,00	-	538 347,81	(94 246,19)	HK0016000132
ACCIONES WHARF REAL ESTATE INVESTMENT	HKD	381 734,65	-	246 628,88	(135 105,77)	KYG9593A1040
ACCIONES MITSUI FUDOSAN CO LTD	JPY	987 104,50	-	1 189 847,79	202 743,29	JP3893200000
ACCIONES MITSUBISHI ESTATE CO LTD	JPY	187 050,35	-	175 933,09	(11 117,26)	JP3899600005
ACCIONES SUMITOMO REALTY & DEVELOPMEN	JPY	790 452,09	-	872 627,79	82 175,70	JP3409000001
ACCIONES JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	JPY	398 805,08	-	339 511,94	(59 293,14)	JP3046400002
ACCIONES VICI PROPERTIES INC	USD	1 335 539,57	-	1 246 898,16	(88 641,41)	US9256521090
ACCIONES NIPPON PROLOGIS REIT INC	JPY	325 969,21	-	303 259,70	(22 709,51)	JP3047550003
ACCIONES CASTELLUM AB	SEK	385 485,31	-	486 493,05	101 007,74	SE0000379190
ACCIONES PSP SWISS PROPERTY AG-REG	CHF	167 878,59	-	200 036,60	32 158,01	CH0018294154
ACCIONES MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	JPY	240 725,55	-	220 347,42	(20 378,13)	JP3048300002
ACCIONES AGREE REALTY CORP	USD	692 712,17	-	659 381,15	(33 331,02)	US0084921008
ACCIONES AMERICOLD REALTY TRUST	USD	616 768,05	-	611 624,56	(5 143,49)	US03064D1081
ACCIONES CARETRUST REIT INC	USD	489 944,40	-	509 191,12	19 246,72	US14174T1079
ACCIONES COMFORIA RESIDENTIAL REIT INV	JPY	205 201,95	-	199 499,10	(5 702,85)	JP3047540004
ACCIONES HULIC CO LTD	JPY	369 798,68	-	433 316,53	63 517,85	JP3360800001
ACCIONES NATIONAL STORAGE REIT	AUD	306 899,17	-	299 043,85	(7 855,32)	AU000000NSR2
ACCIONES INTERRENT REAL ESTATE INVEST	CAD	528 477,09	-	463 110,23	(65 366,86)	CA46071W2058
ACCIONES HILTON WORLDWIDE HOLDINGS IN	USD	273 374,90	-	311 923,35	38 548,45	US43300A2033
ACCIONES CHARTWELL RETIREMENT RESIDEN	CAD	313 310,53	-	326 057,06	12 746,53	CA16141A1030
ACCIONES AEDIFICA	EUR	335 085,90	-	257 209,65	(77 876,25)	BE0003851681
ACCIONES IMPACT HEALTHCARE REIT PLC	GBP	219 654,61	-	183 425,03	(36 229,58)	GB00BYXVMJ03
ACCIONES REGION GROUP	AUD	583 084,57	-	432 662,88	(150 421,69)	AU0000253502
ACCIONES CARMILA SA	EUR	272 775,39	-	299 151,58	26 376,19	FR0010828137
ACCIONES SHURGARD SELF STORAGE LTD	EUR	288 637,99	-	301 907,80	13 269,81	GG00BQZCBZ44
ACCIONES HEIWA REAL ESTATE REIT INC	JPY	258 512,93	-	222 143,59	(36 369,34)	JP3046220004
ACCIONES PANDOX AB	SEK	271 503,62	-	343 715,48	72 211,86	SE0007100359
ACCIONES CTP NV	EUR	221 242,20	-	247 963,84	26 721,64	NL00150006R6
ACCIONES FEDERAL REALTY INVS TRUST	USD	587 093,84	-	628 904,66	41 810,82	US3137451015
ACCIONES SIRIUS REAL ESTATE LTD	GBP	142 085,27	-	152 702,45	10 617,18	GG00B1W3VF54

CLASE B2



OK9649934

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Anexo I. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en euros)

Cartera Exterior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
ACCIONES MONTEA NV	EUR	283 289,01	-	334 456,00	51 166,99	BE0003853703
TOTALES Acciones admitidas cotización		48 763 342,25	-	50 155 514,62	1 392 172,37	
TOTAL Cartera Exterior		48 763 342,25	-	50 155 514,62	1 392 172,37	

CLASE 8.ª



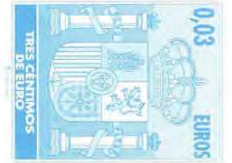
OK9649935

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Anexo II. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

Cartera Interior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
Acciones admitidas cotización						
ACCIONES MERLIN PROPERTIES	EUR	222 248,91	-	240 592,95	18 344,04	ES0105025003
ACCIONES INMOBILIARIA COLONIA	EUR	254 236,05	-	206 094,92	(48 141,13)	ES0139140174
TOTALES Acciones admitidas cotización		476 484,96	-	446 687,87	(29 797,09)	
TOTAL Cartera Interior		476 484,96	-	446 687,87	(29 797,09)	

CLASE 8.ª



0K9649936

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Anexo II. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

Cartera Exterior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
Acciones admitidas cotización						
ACCIONES CATENA AB	SEK	129 026,33	-	95 956,21	(33 070,12)	SE0001664707
ACCIONES AEDIFICA	EUR	329 694,18	-	260 373,00	(69 321,18)	BE0003851681
ACCIONES AGREE REALTY CORP	USD	1 446 218,27	-	1 482 738,48	36 520,21	US0084921008
ACCIONES AMERICAN HOMES 4 RENT- A	USD	1 432 172,80	-	1 192 733,13	(239 439,67)	US02665T3068
ACCIONES AMERICOLD REALTY TRUST	USD	662 245,79	-	614 621,87	(47 623,92)	US03064D1081
ACCIONES BIG YELLOW GROUP PLC	GBP	239 474,03	-	178 132,87	(61 341,16)	GB0002869419
ACCIONES BOYD GAMING CORP	USD	201 916,65	-	196 318,19	(5 598,46)	US1033041013
ACCIONES BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	USD	676 861,21	-	834 522,83	157 661,62	US11120U1051
ACCIONES CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG	EUR	139 080,98	-	113 201,55	(25 879,43)	AT0000641352
ACCIONES CAPITALAND INTEGRATED COM TRUST	SGD	458 597,08	-	428 523,65	(30 073,43)	SG1M51904654
ACCIONES CARMILA SA	EUR	56 182,69	-	55 974,64	(208,05)	FR0010828137
ACCIONES CASTELLUM AB	SEK	121 082,51	-	125 898,08	4 815,57	SE0000379190
ACCIONES CHARTWELL RETIREMENT RESIDEN	CAD	300 308,46	-	208 956,40	(91 352,06)	CA16141A1030
ACCIONES CITY DEVELOPMENTS LTD	SGD	172 986,64	-	183 487,77	10 501,13	SG1R89002252
ACCIONES CK ASSET HOLDINGS LTD	HKD	456 318,76	-	431 483,48	(24 835,28)	KYG2177B1014
ACCIONES DERWENT LONDON PLC	GBP	263 302,85	-	186 192,79	(77 110,06)	GB0002652740
ACCIONES DIGITAL REALTY TRUST INC	USD	1 325 214,37	-	980 313,70	(344 900,67)	US2538681030
ACCIONES EQUINIX INC	USD	1 920 389,34	-	1 824 048,98	(96 340,36)	US29444U7000
ACCIONES EQUITY RESIDENTIAL	USD	1 174 693,10	-	877 752,45	(296 940,65)	US29476L1070
ACCIONES EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	EUR	117 922,14	-	180 257,60	62 335,46	NL0015000K93
ACCIONES FABEGE AB	SEK	285 350,05	-	178 853,28	(106 496,77)	SE0011166974
ACCIONES FRASERS CENTREPOINT TRUST	SGD	311 520,37	-	293 938,55	(17 581,82)	SG1T60930966
ACCIONES FRONTIER REAL ESTATE CORP	JPY	185 329,57	-	182 336,18	(2 993,39)	JP3046200006
ACCIONES GLP J-REIT	JPY	388 427,48	-	310 358,97	(78 068,51)	JP3047510007
ACCIONES GOODMAN GROUP	AUD	258 290,90	-	246 675,25	(11 615,65)	AU000000GMG2
ACCIONES HEALTHPEAK PROPERTIES INC	USD	527 335,68	-	456 435,59	(70 900,09)	US42250P1030
ACCIONES HELICAL PLC	GBP	88 139,76	-	65 170,56	(22 969,20)	GB00B0FYMT95
ACCIONES HOST HOTELS & RESORTS INC	USD	422 939,67	-	341 585,38	(81 354,29)	US44107P1049
ACCIONES IMPACT HEALTHCARE REIT PLC	GBP	187 178,94	-	173 137,92	(14 041,02)	GB00BYXVMJ03
ACCIONES INTERRENT REAL ESTATE INVEST	CAD	458 346,04	-	378 436,70	(79 909,34)	CA46071W2058
ACCIONES INVINCIBLE INVESTMENT INC	JPY	260 880,12	-	296 410,26	35 530,14	JP3046190009
ACCIONES IRON MOUNTAIN INC	USD	673 795,55	-	576 220,36	(97 575,19)	US46284V1017
ACCIONES JAPAN HOTEL REIT INVESTMENT	JPY	311 146,62	-	324 572,65	13 426,03	JP3046400002
ACCIONES JAPAN REAL ESTATE INVESTMENT	JPY	407 941,87	-	332 884,62	(75 057,25)	JP3027680002
ACCIONES JAPAN RETAIL FUND INVESTMENT	JPY	380 298,83	-	357 202,99	(23 095,84)	JP3039710003
ACCIONES KITE REALTY GROUP TRUST	USD	626 848,26	-	715 778,65	88 930,39	US49803T3005

CLASE B*



0K9649937

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Anexo II. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

Cartera Exterior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
ACCIONES LEG IMMOBILIEN AG	EUR	164 034,18	-	166 147,80	2 113,62	DE000LEG1110
ACCIONES LINK REIT	HKD	746 418,01	-	689 857,15	(56 560,86)	HK0823032773
ACCIONES LONDONMETRIC PROPERTY	GBP	142 948,97	-	96 348,27	(46 600,70)	GB00B4WFW713
ACCIONES MAPLETREE PAN ASIA COM TRUST	SGD	351 755,73	-	333 348,43	(18 407,30)	SG2D18969584
ACCIONES MERCIALYS	EUR	192 091,77	-	232 115,66	40 023,89	FR0010241638
ACCIONES MID-AMERICA APARTMENT COMMUN INC	USD	1 707 700,73	-	1 443 486,75	(264 213,98)	US59522J1034
ACCIONES MITSUBISHI ESTATE CO LTD	JPY	785 958,61	-	729 685,44	(56 273,17)	JP3899600005
ACCIONES MITSUI FUDOSAN CO LTD	JPY	829 943,30	-	782 959,95	(46 983,35)	JP3893200000
ACCIONES MITSUI FUDOSAN LOGISTICS PAR	JPY	391 754,60	-	325 462,96	(66 291,64)	JP3048300002
ACCIONES NATIONAL STORAGE REIT	AUD	344 834,54	-	356 618,11	11 783,57	AU000000NSR2
ACCIONES NETSTREIT CORP	USD	374 624,54	-	385 554,98	10 930,44	US64119V3033
ACCIONES NIPPON BUILDING FUND INC	JPY	639 423,59	-	536 068,38	(103 355,21)	JP3027670003
ACCIONES NOMURA R ESTATE MASTER FUND INC	JPY	307 568,93	-	300 690,88	(6 878,05)	JP3048110005
ACCIONES NSI NV	EUR	242 164,66	-	161 843,25	(80 321,41)	NL0012365084
ACCIONES ORIX JREIT INC	JPY	309 566,80	-	332 086,89	22 520,09	JP3040880001
ACCIONES PROLOGIS INC	USD	2 883 335,30	-	3 117 582,11	234 246,81	US74340W1036
ACCIONES PSP SWISS PROPERTY AG-REG	CHF	213 118,51	-	220 042,02	6 923,51	CH0018294154
ACCIONES PUBLIC STORAGE	USD	2 838 285,05	-	2 986 163,20	147 878,15	US74460D1090
ACCIONES REGION GROUP	AUD	568 840,58	-	502 307,17	(66 533,41)	AU0000253502
ACCIONES RIOCAN REAL ESTATE INVEST TRUST	CAD	438 060,39	-	429 445,97	(8 614,42)	CA7669101031
ACCIONES RPT REALTY	USD	339 280,20	-	330 921,40	(8 358,80)	US74971D1019
ACCIONES SCENTRE GROUP	AUD	176 595,15	-	191 160,19	14 565,04	AU000000SCG8
ACCIONES SEGRO PLC	GBP	699 928,54	-	460 307,70	(239 620,84)	GB00B5ZN1N88
ACCIONES SIMON PROPERTY GROUP	USD	1 387 366,51	-	1 258 533,99	(128 832,52)	US8288061091
ACCIONES SITE CENTERS CORP	USD	357 311,68	-	332 778,27	(24 533,41)	US82981J1097
ACCIONES SUN COMMUNITIES INC	USD	1 270 441,27	-	1 096 578,23	(173 863,04)	US8666741041
ACCIONES SUN HUNG KAI PROPERTIES	HKD	819 739,09	-	932 850,43	113 111,34	HK0016000132
ACCIONES UDR INC	USD	760 193,17	-	727 024,15	(33 169,02)	US9026531049
ACCIONES UNITE GROUP PLC	GBP	267 035,73	-	230 013,22	(37 022,51)	GB0006928617
ACCIONES VENTAS INC	USD	606 484,25	-	588 658,94	(17 825,31)	US92276F1003
ACCIONES VICI PROPERTIES INC	USD	1 482 062,79	-	1 430 684,73	(51 378,06)	US9256521090
ACCIONES VICINITY CENTRES	AUD	328 173,19	-	369 160,54	40 987,35	AU000000VCX7
ACCIONES VONOVIA SE	EUR	616 665,67	-	285 335,16	(331 330,51)	DE000A1ML7J1
ACCIONES WAREHOUSES DE PAUW SCA	EUR	270 563,10	-	235 627,50	(34 935,60)	BE0974349814
ACCIONES WELLTOWER INC	USD	1 825 562,75	-	1 643 128,16	(182 434,59)	US95040Q1040
ACCIONES WHARF REAL ESTATE INVESTMENT	HKD	524 861,57	-	607 587,34	82 725,77	KYG9593A1040
ACCIONES WORKSPACE GROUP PLC	GBP	219 787,60	-	118 148,20	(101 639,40)	GB00B67G5X01

CLASE B1



0K9649938

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Anexo II. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

Cartera Exterior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
TOTALES Acciones admitidas cotización		43 821 938,94	-	40 647 799,10	(3 174 139,84)	
TOTAL Cartera Exterior		43 821 938,94	-	40 647 799,10	(3 174 139,84)	

CLASE 8ª



OK 9649939



CLASE B.º



OK9649940

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Informe de gestión del ejercicio 2023

ENTORNO ECONÓMICO EN 2023 Y PERSPECTIVAS PARA 2024

En 2023, la situación económica y geopolítica continuó tensionándose, provocando una gran incertidumbre y aversión al riesgo en los agentes económicos en torno a la capacidad de resiliencia de la economía mundial y la eficacia de las políticas monetarias aplicadas para contener la inflación y reconducirla a los niveles objetivo, manteniendo la estabilidad del sistema financiero.

Con estas condiciones, la actividad económica mundial se fue desacelerando a medida que los bancos centrales aumentaban los tipos de interés. Las tasas de inflación empezaron a disminuir, aunque la inflación subyacente todavía se mantiene en tasas elevadas, evidenciando la existencia de riesgos en la contención de precios y fortaleza en los mercados laborales de los principales países.

Riesgos geopolíticos

Durante 2023, la Guerra de Ucrania aumentó, si cabe, la virulencia e implicación de los países que se consideran amenazados, al tiempo que el sistema internacional de relaciones multilaterales global continuó su fragmentación, volviendo al sistema de bloques geopolíticos en torno a los Estados Unidos y China. Estos dos países, junto con sus principales aliados a nivel político, militar y económico, compiten por ejercer el poder hegemónico mundial.

Adicionalmente, el estallido del conflicto en Oriente Próximo entre Israel y Gaza ha desestabilizado completamente la región, expandiéndose al mar Rojo, en donde los rebeldes hutíes, respaldados por Irán, están atacando el tráfico marítimo internacional. La zona, considerada de gran valor económico para facilitar los intercambios de mercaderías con Occidente, está siendo defendida directamente por las fuerzas militares de los Estados Unidos y sus aliados, principalmente, Inglaterra, con ataques selectivos a las posiciones de los rebeldes hutíes en territorio yemení.

Los impactos económicos de este conflicto, en un inicio, afectaron al precio del petróleo que se disparó bruscamente, provocando un aumento significativo de la volatilidad. No obstante, el precio medio de los tres tipos (OPEP, Brent y WTI) se ha mantenido por debajo de los niveles alcanzados al inicio de la guerra en Ucrania en febrero de 2022. Por su parte, la guerra en el mar Rojo ha multiplicado los costes marítimos en la zona.



CLASE 8.ª



OK9649941

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Informe de gestión del ejercicio 2023

Actividad económica global

Después de los años de la Pandemia en los que los gobiernos de todos los países del mundo aplicaron políticas fiscales y monetarias ultra expansivas para mitigar el parón de la actividad económica, a partir de 2022, se desató un aumento generalizado de los precios como no se veía desde los años 70, consecuencia directa de la gran liquidez existente en la economía, los problemas en las cadenas de suministro y la incertidumbre derivada de la Guerra de Ucrania que impactó seriamente en los precios de la energía, los alimentos y las materias primas. Este contexto, obligó a los bancos centrales de las principales regiones económicas a aumentar los tipos de interés a gran velocidad provocando una ralentización del crecimiento.

En 2023, las políticas monetarias han continuado endureciendo las condiciones de provocando una moderación de las presiones de la demanda. Aunque en la primera mitad del año la economía mundial mostró una gran resiliencia, en la medida que el tipo de interés real ha ido aumentando, la desaceleración se ha ido confirmando.

En este sentido, las últimas proyecciones de perspectivas sobre el crecimiento del Fondo Monetario Internacional (FMI) consideran que la recuperación será lenta y divergente pronosticando un crecimiento mundial a medio plazo por debajo del alcanzado en décadas. Así, el crecimiento mundial se moderará desde el 3,5% en 2022 hasta situarse en el entorno del 3% en 2023 y en el 2,9% en 2024.

En las economías avanzadas (incluye Estados Unidos, zona del euro y Japón, entre otras), el crecimiento previsto es muy moderado, pasando del 2,6% en 2022 al 1,5% y 1,4% en 2023 y 2024, respectivamente. En las economías emergentes y en desarrollo (incluye a los países BRICS), el crecimiento se mantendrá constante, desde el 4,1% en 2022 hasta el 4% en 2023 y 2024.

Sin embargo, el crecimiento económico de los Estados Unidos en 2023 ha sido del 2,5% respecto del 1,9% en 2022, superando las previsiones.

Inflación y precios de la energía

En 2023, los avances en la reducción de la inflación general desde sus niveles máximos del pasado año han sido importantes, aunque no suficientes para conseguir el retorno al 2%, objetivo fijado por los principales bancos centrales del mundo.



CLASE 8.ª



OK9649942

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Informe de gestión del ejercicio 2023

En este sentido, la inflación general mundial continúa su desaceleración, desde el 9,2% en 2022 hasta el 5,9% prevista en 2023, impulsada por los alimentos y la energía, considerando que pueda situarse en el 4,8% en 2024. No obstante, la inflación subyacente está disminuyendo más lentamente con unas previsiones de alcanzar el 4,5% en 2024. Esto significa que existe un riesgo elevado de que las expectativas de inflación persistan por más tiempo de lo deseable, entrando en una dinámica inflacionaria y obligando, por consiguiente, a mantener las actuales políticas monetarias con niveles de tipos de interés altos por más tiempo, tal y como están manifestando algunos bancos centrales.

No obstante, las tasas de inflación divergen considerablemente entre las principales economías. Así, en las economías desarrolladas, las principales regiones como los Estados Unidos, Unión Europea y Japón, acabaron el año con una inflación del 3,4%, 2,9% y 3,1% (la mayor en 40 años), respectivamente (2022: 6,2%, 8,4% y 2,5%, respectivamente), en cambio China acabó el año en el 0,2% respecto del 1,8% en 2022, muy afectada por la debilidad de la demanda.

En lo referente a la evolución de los precios de la energía, durante 2023 han mantenido la senda decreciente iniciada después del fuerte incremento registrado por el estallido de la Guerra en Ucrania. La gran incertidumbre que provocó este acontecimiento impulsó el precio de petróleo Brent hasta los 122\$ por barril en junio de 2022 y dos meses más tarde el precio del gas natural TTF superó los 300 euros por MWh por el corte de suministro del gas ruso que llegaba a Europa a través del gaseoducto Nord Stream. A finales de 2023, el precio del barril de petróleo Brent se situó en 77\$, desde los 83\$ a finales de 2022 (-7%). Sin embargo, esta reducción no ha sido gradual ya que es un mercado muy sensible a las perturbaciones por acontecimientos geopolíticos, tal y como se evidenció el pasado octubre al estallar el conflicto en oriente Próximo, provocando que el precio se acercara a la barrera psicológica de los 100\$ por barril de Brent. Consecuentemente, con la actual coyuntura geopolítica y económica es arriesgado hacer predicciones para 2024. Por su parte, los precios del gas natural TTF se han desplomado desde los máximos alcanzados en 2022 hasta los 32 MWh al cierre de 2023 (-58% interanual).

Políticas monetarias, tipos de interés y tipos de cambio

Durante buena parte de 2023, los bancos centrales han mantenido las políticas monetarias restrictivas iniciadas en 2022, con subidas de los tipos de interés y reducción de sus balances con el objetivo de estabilizar el nivel general de inflación en el 2% a medio plazo.



CLASE 8.ª



OK9649943

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Informe de gestión del ejercicio 2023

En este sentido, la reserva Federal de los Estados Unidos (FED, por sus siglas en inglés) subió los tipos de interés oficiales desde el 4,5% a finales de 2022 hasta el 5,25% en julio de 2023, manteniendo los tipos de interés invariables desde entonces. Por su parte, el Banco Central Europeo (BCE) los llevó desde el 3% hasta el 4,5% en septiembre, manteniéndolos invariables desde entonces. Las decisiones de mantener los tipos de interés en los niveles alcanzados en verano obedecen a que la presión que ejercen las políticas monetarias sobre las condiciones de financiación permitiría reducir la inflación. Sin embargo, aunque la inflación general se está moderando, la inflación subyacente todavía está en niveles demasiado altos, manifestando los riesgos potenciales denominados de segunda ronda por el aumento de los costes salariales si los mercados laborales mantienen la fortaleza. Esto obligaría a los bancos centrales a mantener los tipos oficiales altos durante más tiempo del inicialmente previsto.

Cabe destacar que no todas las economías avanzadas o en desarrollo han aplicado políticas restrictivas, como es el caso de Japón y de China. En el primero, la política monetaria seguida por el Banco de Japón (BoJ) continúa en los mismos términos que en 2022, con un tipo de interés negativo del -0,10% y manteniendo el control de los rendimientos de la deuda pública en el 0%. En el segundo, el Banco Popular de China ha reducido los tipos de interés desde el 3,7% a finales de 2022 hasta el 3,45% en agosto de 2023, para estimular la demanda ante el débil crecimiento post pandemia de su economía.

Por otro lado, uno de los principales efectos de las políticas restrictivas del BCE es el aumento del Euribor, tipo de interés promedio al que se prestan fondos las entidades financieras y del que dependen la mayoría de las financiaciones concedidas en euros, continuando la escalada iniciada el año precedente. La subida interanual a diciembre de 2023 ha supuesto un aumento de 66 puntos básicos hasta alcanzar el 3,68%, destacando la fuerte caída de 34 puntos básicos en diciembre.

Mercados financieros

En 2023, los mercados financieros mundiales han mostrado mayor resistencia de lo que se podía esperar desde el inicio de la Guerra en Ucrania. El optimismo de los inversores ante las perspectivas de que las subidas de tipos de interés hayan llegado a su fin sin dañar seriamente la actividad económica, ha propiciado que, en 2023, los principales índices bursátiles se encuentren en niveles máximos de los últimos años, así como la recuperación de los precios de los bonos que estaban sufriendo un severo castigo.



CLASE 8.ª



OK9649944

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Informe de gestión del ejercicio 2023

En general, la mayoría de los índices bursátiles han tenido unas revalorizaciones significativas que se han confirmado a partir de los dos últimos meses del año, apoyándose en las expectativas de control de la inflación que se han ido conociendo. Así, el índice MSCI WORLD que recoge el rendimiento de las acciones de empresas de mediana y gran capitalización en 23 países desarrollados, con una cobertura de, aproximadamente, el 85% de la capitalización de mercado se ha revalorizado un 21,8%, con una tasa de crecimiento anual compuesta (CARG) del 6% en los 5 últimos años. En particular, el EURO STOXX 50 y el NIKKEI 225 se han revalorizado en un 19% y 28%, respectivamente, con una CARG (5 años) del 3,8% y 7%, respectivamente. Sin embargo, el FTSE 100 londinense apenas sube un 3,8% con un CARG (5 años) del 0,5%.

En cuanto a la evolución del S&P 500, el mayor índice bursátil mundial por capitalización ha subido un 24,2%, hasta alcanzar los 4.769,83 puntos, presentando un rendimiento CARG (5 años) del 8%.

En relación con los mercados de renta fija, han estado en pérdidas casi todo el año, muy afectados por el endurecimiento de las políticas monetarias y por el alto endeudamiento de las economías. Así, en octubre, la rentabilidad del bono americano a 10 años superó el 5%. Sin embargo, los últimos datos de inflación han sido muy favorables, por lo que el mercado está considerado que existe una alta probabilidad de que las subidas de los tipos oficiales de la FED y del BCE hayan llegado a su fin y que incluso los bancos centrales podrían iniciar los recortes de los tipos oficiales antes de lo previsto, especialmente en el área euro.

Estas expectativas, unidas a las últimas decisiones de política monetaria, han provocado una fuerte recuperación del precio del bono a 10 años alemán, español e italiano, que han cerrado el año con unas rentabilidades del 2,02%, 2,99% y 3,69%, respectivamente. En cambio, la rentabilidad del bono americano ha descendido ligeramente respecto del año precedente, situándose en el 3,97% a final de año debido a que, pese a las señales de moderación, la tasa de desempleo se mantiene por debajo del 4%.

En cuanto a la evolución de las principales divisas, hay que mencionar que el dólar estadounidense (USD) se apreció a partir de mediados de julio como consecuencia del diferencial de tipos en los Estados Unidos en relación con otras regiones avanzadas, marcando un mínimo el 3 de octubre en los 1,047 EUR/USD. También actuó como moneda refugio en momentos de fuerte incertidumbre como el vivido a raíz del conflicto de Oriente Próximo, iniciado el 7 de octubre. No obstante, las perspectivas son que los tipos de interés no sigan subiendo y empiecen a reducirse a partir de la segunda mitad de 2024 en los Estados Unidos, en contraposición con la zona euro en la que no se esperan bajadas antes de 2025, lo que ha provocado una importante apreciación del euro (EUR) en el último trimestre de 2023, consiguiendo revertir las pérdidas sufridas durante buena parte del año, para acabar con una revalorización del 3,0% hasta los 1,10 EUR/USD.



CLASE 8.ª



OK9649945

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Informe de gestión del ejercicio 2023

Diferente ha sido la evolución del yen japonés (JPY) que se ha debilitado notablemente frente al USD y el EUR. Aunque tradicionalmente el JPY ha actuado como moneda refugio en los momentos de incertidumbre económica, como, por ejemplo, en la crisis financiera de 2008 y en la del COVID-19 de 2020, el diferencial negativo de los tipos de interés respecto de los tipos oficiales de la FED y del BCE provocó un fuerte debilitamiento de la divisa nipona, cuya cotización al cierre de 2023 se situó en 142,10 USD/JPY y 156,33 EUR/JPY, una depreciación del 7,7% y 11,4%, respectivamente. Sin embargo, las perspectivas para 2024, contemplan una apreciación gradual del JPY ya que se espera que el BoJ abandone la política acomodaticia actual para defender su divisa y ante la fortaleza del mercado laboral

Política de inversiones efectivamente seguida.

El fondo tuvo un resultado inferior al índice FTSE EPRA Nareit Developed en el segundo semestre de 2023. En América del Norte, la selección de acciones del fondo en apartamentos de EE. UU. (ponderación cero en acciones residenciales y UDR) y Canadá (sobreponderación en Chartwell Retirement Residences) fueron los principales contribuyentes relativos. Esto se vio más que compensado por la infraponderación del sector de oficinas en EE. UU. (ponderación cero en Vornado Realty Trust y Boston Properties) y la selección de valores en el sector industrial de EE. UU. (ponderación en Prologis). En Europa, la sobreponderación nacional del fondo en España (sobreponderada en MERLIN Properties) fue la que más contribuyó; esto se vio más que compensado por la selección de valores en Francia (infraponderación Unibail-Rodamco-Westfield) y la infraponderación en Suecia (ponderación cero Fastighets AB Balder). En Asia, la selección de acciones del fondo en Japón (sobreponderado Mitsui Fudosan) y Australia (sobreponderado Goodman Group) fueron factores clave. Esto se vio parcialmente compensado por la selección de valores dentro y la ponderación en Hong Kong (sobreponderar Wharf Real Estate Investment Company) y la selección de valores en Singapur (sobreponderar Frasers Logistics & Commercial Trust).



CLASE 8.ª



OK9649946

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Informe de gestión del ejercicio 2023

El fondo mantuvo las siguientes posiciones sobreponderadas clave frente al índice FTSE EPRA Nareit Developed:

- **Centros de datos de EE. UU.:** El fondo está sobreponderado en los centros de datos de EE. UU. (Equinix, Digital Realty Trust, Iron Mountain) dada la aceleración secular impulsada por una mayor demanda de Inteligencia Artificial, en medio de un entorno de oferta estructuralmente deteriorado. La actividad dentro del segmento de centros de datos ha seguido aumentando a medida que las grandes empresas de tecnología aumentan el gasto de capital en el espacio, lo que alimenta la demanda incremental de espacio en los centros de datos para satisfacer sus crecientes necesidades de datos.
- **Viviendas para personas mayores de EE. UU.:** El fondo está sobreponderado en viviendas para personas mayores de EE. UU. (Welltower) debido a una recuperación cíclica de la demanda en un entorno de baja oferta que debería continuar durante 2024. También vemos un crecimiento secular de la demanda impulsado por la demografía durante los próximos años relacionado con el envejecimiento de la población estadounidense.
- **Japón:** El fondo está sobreponderado en hoteles japoneses (Invincible Investment Corp, Japan Hotel REIT) debido a la recuperación del turismo y a la mejora de los fundamentos operativos. El fondo también está sobreponderado en el sector residencial japonés (Heiwa Real Estate REIT, Comforia Residential REIT), que esperamos que se beneficie del crecimiento salarial, la inflación de precios y el retorno de la población laboral en Tokio.

El fondo mantuvo las siguientes posiciones infraponderadas clave frente al índice FTSE EPRA Nareit Developed:

- **Singapur:** El fondo está infraponderado en Singapur (peso cero CapitaLand Ascendas REIT, CapitaLand Investment Limited). Se prevé que el crecimiento del PIB real de Singapur será más lento en relación con otros mercados asiáticos. Los REIT de Singapur pueden beneficiarse menos de un pico de tipos en comparación con otros REIT asiáticos, ya que las valoraciones de los activos han experimentado menos revisiones a la baja. Se espera que el crecimiento de las ganancias de los REIT y los promotores de Singapur sea moderado debido a un crecimiento más lento de los ingresos (menor crecimiento de los alquileres, ventas residenciales más lentas, y un aumento de impuestos sobre bienes y servicios que afecta el consumo interno) y mayores gastos por pagos de intereses. Además, se espera que las llegadas de turistas se desaceleren debido a una base más alta, una mayor competencia de los países vecinos y un dólar de Singapur fuerte.



CLASE 8.ª



OK9649947

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Informe de gestión del ejercicio 2023

- **Oficinas Estadounidenses:** El fondo está infraponderado en el sector de oficinas de EE. UU. (ponderación cero Boston Properties, Vornado Realty Trust), que se enfrenta a una serie de desafíos seculares debido a la disminución de las necesidades de espacio, el exceso de oferta y el elevado apalancamiento financiero.
- **Industria Estadounidense:** La Cartera está infraponderada en el sector industrial de EE. UU. (infraponderada Prologis) debido a la desaceleración de los fundamentos debido a un desequilibrio entre oferta y demanda que se espera que persista al menos durante la primera mitad de 2024.

Remuneración obtenida por la liquidez mantenida por el fondo.

La liquidez del Fondo en euros se remunera al precio oficial del BCE menos el 0,5%.

Riesgo de contraparte.

No existen riesgos de contraparte al tratarse de mercados organizados.

Investigación y desarrollo

Nada que reseñar dado el objeto social de la sociedad.

Uso de instrumentos financieros

Dada su actividad, el uso de instrumentos financieros por el Fondo, tal y como se describe en la memoria adjunta, está destinado a la consecución de su objeto social, ajustando sus objetivos y políticas de gestión de los riesgos de mercado, crédito, y liquidez de acuerdo a los límites y coeficientes establecidos por la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, y sucesivas modificaciones, de Instituciones de Inversión Colectiva y desarrollados por el Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, y sucesivas modificaciones, por el que se reglamenta dicha Ley y las correspondientes Circulares emitidas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Gastos de I+D y Medioambiente

A lo largo del ejercicio 2023 no ha existido actividad en materia de investigación y desarrollo.



CLASE 8.^a



OK9649948

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Informe de gestión del ejercicio 2023

En la contabilidad del Fondo correspondiente a las cuentas anuales del ejercicio 2023 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental.

Acciones propias

Al Fondo no le aplica lo referente a las acciones propias.

Acontecimientos posteriores al cierre al 31 de diciembre de 2023

Desde el cierre del ejercicio al 31 de diciembre de 2023 hasta la fecha de este informe de gestión, no se han producido hechos posteriores de especial relevancia que no se señalen en la memoria.