

## COMUNICATO STAMPA

### Approvazione Relazione di gestione al 30/06/2025 del FIA italiano immobiliare di tipo chiuso "Mediolanum Real Estate"

#### Distribuzione provento Rimborso di capitale pro quota

Si comunica che, in data odierna, il Consiglio di Amministrazione di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. ha approvato la Relazione di gestione al 30 giugno 2025 relativa al FIA immobiliare quotato "Mediolanum Real Estate".

Il Valore Complessivo Netto del Fondo al 30 giugno 2025 risulta pari a euro 145.967.376. Rispetto all'avvio dell'operatività, il valore netto del Fondo, comprensivo delle distribuzioni, ha avuto un incremento pari al 37,01%, al netto delle sottoscrizioni avvenute successivamente all'avvio.

Il Valore Complessivo Netto del Fondo è ripartito nelle due Classi di quote e più precisamente:

- euro 26.573.520 Classe "A" per un valore unitario di euro 3,325;
- euro 119.393.856 Classe "B" per un valore unitario di euro 1,777.

Nell'esercizio il Fondo ha registrato un risultato di periodo pari a 2.149.508 euro.

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

	30/06/2025	30/06/2024
	euro	euro
Canoni di locazione	4.847.267,00	5.000.521,00
Plusvalenze/Minusvalenze realizzate	729.223,00	- 753.600,00
Plusvalenze/Minusvalenze	- 860.000,00	- 5.255.996,00
Oneri di gestione immobili	- 2.018.202,00	- 1.460.577,00
Imposta Municipale Unica	- 588.450,00	- 619.011,00
Risultato gestione strumenti finanziari	2.109.838,00	1.696.569,00

Nel corso del primo semestre 2025 la gestione del Fondo Mediolanum Real Estate si è focalizzata sull'attività di dismissione degli assets in portafoglio.

- in data 26 febbraio 2025 è stata perfezionata la vendita dell'immobile ad uso commerciale sito in Nembro via Roma 30, venduto alla Società HM Immobiliare Srl;
- in data 3 marzo 2025 è stata perfezionata la vendita dell'immobile ad uso commerciale sito in Trezzo sull'Adda via Mazzini 42, venduto alla Società FAMAB Spa;

#### Sede Legale

Palazzo Meucci - Via Ennio Doris  
20079 Basiglio (MI) - T +39 02 9049.1  
mgf@pec.mediolanum.it

[www.mediolanumgestionefondi.it](http://www.mediolanumgestionefondi.it)

#### Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.

Capitale sociale euro 5.164.600,00 i.v. - Codice Fiscale - Iscr. Registro Imprese Milano n. 06611990158 - P. IVA 10540610960 del Gruppo IVA Banca Mediolanum - Società appartenente al Gruppo Bancario Mediolanum - Società iscritta all'Albo delle SGR di cui all'Art. 35 del D. Lgs. 58/1998 al numero 6 della Sezione "Gestori di OICVM" e al numero 4 della Sezione "Gestori di FIA" - Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia - Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Banca Mediolanum S.p.A. - Società con unico Socio



- in data 16 giugno 2025 è stato definitivamente trasferito a Gallerie Commerciali Bennet s.p.a. l'immobile a destinazione commerciale sito in Parma denominato Galleria Commerciale "Eurosia". La cessione dell'immobile include il trasferimento della partecipazione totalitaria detenuta dal Fondo nella società veicolo Talete S.r.l., intestataria delle licenze delle attività.

Nel semestre in esame, con data di stacco 10 marzo 2025 e data di pagamento 12 marzo 2025 (*record date* 11 marzo 2025), ai sensi del calendario previsto dal Regolamento di Borsa Italiana S.p.A. si è provveduto alla distribuzione a titolo di rimborso parziale pro quota, attraverso la piattaforma di Monte Titoli S.p.A., dell'importo complessivo di Euro 6.761.412,57, pari al 4,49% del valore complessivo netto del Fondo al 31.12.2025. La distribuzione sarà effettuata a titolo di rimborso anticipato del capitale sottoscritto

La deliberazione di rimborso è stata assunta nell'interesse dei partecipanti, considerata la vita residua del Fondo (la cui scadenza è prevista per il 31 dicembre 2027) e la liquidità disponibile derivante dalle seguenti cessioni:

- 140 quote fondo FIP;
- 140 quote fondo FIP MOSCOVA.

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

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

Nella seduta del 24 luglio 2025, il Consiglio di Amministrazione di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. ha deliberato di distribuire ai possessori delle quote di Classe "B" (n. 67.181.607) un provento pro quota di euro 0,0367 per un totale di euro 2.465.564,98.

La distribuzione del provento verrà corrisposta attraverso la piattaforma di Monte Titoli SpA, con data di stacco 4 agosto 2025 e data di pagamento 6 agosto 2025 (*record date* 5 agosto 2025)<sup>1</sup>, ai sensi del calendario previsto dal Regolamento di Borsa Italiana S.p.A.

Si informa altresì che il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, nella predetta riunione, ai sensi dell'art. 32 del regolamento di gestione (il "Regolamento") un rimborso parziale pro quota per un importo complessivo di Euro 27.654.465,90, pari al 19,27% del valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2025 al netto del provento deliberato nella medesima riunione per le sole quote di classe "B", di importo pari a euro 2.465.564,98. La distribuzione sarà effettuata a titolo di rimborso anticipato del capitale sottoscritto.

La deliberazione di rimborso è stata assunta nell'interesse dei partecipanti, considerata la vita residua del Fondo (la cui scadenza è prevista per il 31 dicembre 2027) e la liquidità disponibile derivante dalle seguenti cessioni:

- NEMBRO (BG) VIA ROMA 30;
- TREZZO D'ADDA (MI) - VIA MAZZINI 42;
- GALLERIA CENTRO COMM.LE PARMA;



Tale liquidità risulta eccedente rispetto al fabbisogno di cassa del Fondo stesso. L'importo di Euro 27.654.465,90 sarà ripartito proporzionalmente, in base al patrimonio di ciascuna delle due classi di quote, come di seguito indicato

- Euro 5.121.083,10, corrispondente ad Euro 0,64081 per ciascuna quota di Classe "A", con stacco della cedola n. 9;
- Euro 22.533.382,80, corrispondente ad Euro 0,33541 per ciascuna quota di Classe "B", con stacco della cedola n. 44.

Il rimborso pro-quota verrà corrisposto attraverso la piattaforma di Monte Titoli S.p.A., con data di stacco 4 agosto 2025 e data di pagamento 6 agosto 2025 (record date 5 agosto 2025), ai sensi del calendario previsto dal Regolamento di Borsa Italiana S.p.A..

Al 30 giugno 2025 la disponibilità liquida in euro, depositata sul conto corrente intestato al Fondo, è pari ad euro 35.887.688.

Nel periodo il Fondo non ha assunto prestiti.

\*\*\*

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

Le informazioni rilevanti contenute nel presente comunicato verranno altresì diffuse, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa applicabile, anche tramite pubblicazione nella giornata di domani (25 luglio 2025) di un avviso sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e "Il Giornale".

<sup>1</sup> Ai sensi dell'articolo 83-terdecies del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF) la legittimazione al pagamento del provento è determinata con riferimento alle evidenze dei conti dell'intermediario di cui all'articolo 83-quater, comma 3 del TUF, al termine della giornata contabile del 8 agosto 2023 (c.d. *record date*, come previsto dall'articolo 2.6.6 del Regolamento dei Mercati)

Basiglio – Milano 3, 24 luglio 2025

Contatti:

**Media Relations**

Roberto De Agostini

Tel +39 02 9049 2100

e-mail: [roberto.deagostini@mediolanum.it](mailto:roberto.deagostini@mediolanum.it)

**Investor Relations**

Alessandra Lanzone

Tel +39 02 9049 2039

e-mail: [investor.relations@mediolanum.it](mailto:investor.relations@mediolanum.it)

**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

ATTIVITA'

SITUAZIONE AL 30/06/25

SITUAZIONE AL  
31/12/24

	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI			415.504	0,271%
A1. PARTECIPAZIONI DI CONTROLLO			415.504	0,271%
A2. PARTECIPAZIONI NON DI CONTROLLO				
A3. ALTRI TITOLI DI CAPITALE				
A4. TITOLI DI DEBITO				
A5. PARTI DI O.I.C.R.				
STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	23.586.603	15,992%	1.278.400	0,835%
A6. TITOLI DI CAPITALE				
A7. TITOLI DI DEBITO	22.227.203	15,070%		
A8. PARTI DI O.I.C.R.	1.359.400	0,922%	1.278.400	0,835%
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A9. MARGINI PRESSO ORGANISMI DI COMPENSAZIONE E GARANZIA				
A10. OPZIONI, PREMI O ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI QUOTATI				
A11. OPZIONI, PREMI O ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI NON QUOTATI				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	86.010.000	58,316%	113.330.000	74,052%
B1. IMMOBILI DATI IN LOCAZIONE	82.060.000	55,638%	109.220.000	71,366%
B2. IMMOBILI DATI IN LOCAZIONE FINANZIARIA				
B3. ALTRI IMMOBILI	3.950.000	2,678%	4.110.000	2,686%
B4. DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. CREDITI ACQUISTATI PER OPERAZ.DI CARTOLARIZZAZIONE				
C2. ALTRI				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A VISTA				
D2. ALTRI				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	35.887.688	24,333%	36.245.744	23,683%
F1. LIQUIDITÀ DISPONIBILE	35.887.688	24,333%	36.245.744	23,683%



F2. LIQUIDITÀ DA RICEVERE PER  
OPERAZIONI DA REGOLARE  
F3. LIQUIDITÀ IMPEGNATA PER OPERAZIONI  
DA REGOLARE

<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>2.004.266</b>	<b>1,359%</b>	<b>1.772.789</b>	<b>1,158%</b>
G1. CREDITI PER P.C.T. ATTIVI E OPERAZIONI ASSIMILATE				
G2. RATEI E RISCONTI ATTIVI	829.332	0,562%	32.228	0,021%
G3. RISPARMIO DI IMPOSTA	14.106	0,010%	25.154	0,016%
G4. ALTRE	1.160.828	0,787%	1.715.407	1,121%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>147.488.557</b>	<b>100,00%</b>	<b>153.042.437</b>	<b>100,00%</b>

Si informa che l'immobile sito in Milano via Cascia,5 è stato classificato al 30 giugno 2025 nella voce B3. Altri immobili in quanto sfitto.

PASSIVITA' E NETTO	SITUAZIONE AL 30/06/25	SITUAZIONE AL 31/12/24
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		
H1. FINANZIAMENTI IPOTECARI		
H2. PRONTI CONTRO TERMINE PASSIVI E OPERAZIONI ASSIMILATE		
H3. ALTRI		
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. OPZIONI, PREMI O ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI QUOTATI		
I2. OPZIONI, PREMI O ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI NON QUOTATI		
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>		
L1. PROVENTI DA DISTRIBUIRE		
L2. ALTRI DEBITI VERSO I PARTECIPANTI		
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>-1.521.181</b>	<b>-2.463.156</b>
M1. PROVVISIONI ED ONERI MATURATI E NON LIQUIDATI	14.028	99.906
M2. DEBITI DI IMPOSTA	-36.735	-917
M3. RATEI E RISCONTI PASSIVI	-62.909	-55.915
M4. CAUZIONI RICEVUTE	-282.768	-254.318
M5. ALTRE	-1.152.797	-2.251.912
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>-1.521.181</b>	<b>-2.463.156</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>145.967.376</b>	<b>150.579.281</b>



VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE  
CLASSE "A"

26.573.520 27.413.221

VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE  
CLASSE "B"

119.393.856 123.166.060

NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE QUOTE  
CLASSE "A"

7.991.578,00 7.991.578,00

NUMERO DELLE QUOTE IN CIRCOLAZIONE QUOTE  
CLASSE "B"

67.181.607,00 67.181.607,00

VALORE UNITARIO DELLE QUOTE CLASSE "A"

3,325 3,430

VALORE UNITARIO DELLE QUOTE CLASSE "B" DI  
GODIMENTO REGOLARE

1,777 1,833

RIMBORSI O PROVENTI DISTRIBUITI PER QUOTA

0,2364 0,8222

## SEZIONE REDDITUALE

	RELAZIONE SEMESTRE 2025	I	RELAZIONE ANNO 2024	RELAZIONE II SEMESTRE 2024
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI</b>				
<b>A1. PARTECIPAZIONI</b>				
A1.1 DIVIDENDI E ALTRI PROVENTI		500.000	414.665	
A1.2 UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
A1.3 PLUS/MINUSVALENZE				
<b>A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI</b>				
A2.1 INTERESSI, DIVIDENDI E ALTRI PROVENTI			27.993	27.993
A2.2 UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
A2.3 PLUS/MINUSVALENZE				
<b>STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI</b>				
<b>A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI</b>				
A3.1 INTERESSI, DIVIDENDI E ALTRI PROVENTI	370.405	686.629	353.974	
A3.2 UTILI/PERDITE DA REALIZZI	408.329	-2.298.126	-2.944.175	
A3.3 PLUS/MINUSVALENZE	-9.495	393.400	90.200	
<b>STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>				
<b>A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>				
A4.1 DI COPERTURA				

<b>RISULTATO GESTIONE STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>1.269.239</b>	<b>-775.439</b>	<b>-2.472.008</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>			
<b>B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI</b>	4.847.267	10.288.486	5.287.965
<b>B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI</b>	729.223	-753.600	
<b>B3. PLUS/MINUSVALENZE</b>	-860.000	-6.453.055	-1.197.059
<b>B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI</b>	-2.018.202	-4.155.348	-2.694.772
<b>B5. AMMORTAMENTI</b>			
<b>B6. IMPOSTA MUNICIPALE UNICA</b>	-588.450	-1.228.706	-609.695
<b>RISULTATO GESTIONE BENI IMMOBILI</b>	<b>2.109.838</b>	<b>-2.302.223</b>	<b>786.439</b>
<b>C. CREDITI</b>			
<b>C1. INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI</b>			
<b>C2. INCREMENTI/DECREMENTI DI VALORE</b>			
<b>RISULTATO GESTIONE CREDITI</b>			
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>			
<b>D1. INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI</b>			
<b>E. ALTRI BENI</b>			
<b>E1. PROVENTI</b>			
<b>E2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI</b>			
<b>E3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE</b>			
<b>RISULTATO GESTIONE INVESTIMENTI</b>	<b>3.379.077</b>	<b>-3.077.662</b>	<b>-1.685.569</b>
	<b>RELAZIONE I SEMESTRE 2025</b>	<b>RELAZIONE ANNO 2024</b>	<b>RELAZIONE II SEMESTRE 2024</b>
<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>			
<b>F1. OPERAZIONI DI COPERTURA</b>			
<b>F1.1 RISULTATI REALIZZATI</b>			
<b>F1.2 RISULTATI NON REALIZZATI</b>			
<b>F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA</b>			
<b>F2.1 RISULTATI REALIZZATI</b>			
<b>F2.2 RISULTATI NON REALIZZATI</b>			
<b>F3. LIQUIDITA'</b>			
<b>F3.1 RISULTATI REALIZZATI</b>			

<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>			
<b>G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE</b>			
<b>G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI</b>			
<b>RISULTATO LORDO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA</b>	<b>3.379.077</b>	<b>-3.077.662</b>	<b>-1.685.569</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>			
<b>H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>			
<b>H1.1 SU FINANZIAMENTI IPOTECARI</b>			
<b>H1.2 SU ALTRI FINANZIAMENTI</b>			
<b>H2. ALTRI ONERI FINANZIARI</b>	<b>-1.867</b>	<b>-4.347</b>	<b>-2.831</b>
<b>RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA</b>	<b>3.377.210</b>	<b>-3.082.009</b>	<b>-1.688.400</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>			
<b>I1. PROVVISORIO DI GESTIONE SGR</b>	<b>-728.866</b>	<b>-2.419.603</b>	<b>-1.154.125</b>
<b>PARTE RELATIVA ALLE QUOTE DI CLASSE "A"</b>	<b>-132.691</b>	<b>-438.014</b>	<b>-210.130</b>
<b>PARTE RELATIVA ALLE QUOTE DI CLASSE "B"</b>	<b>-596.175</b>	<b>-1.981.589</b>	<b>-943.995</b>
<b>I2. COSTO PER IL CALCOLO DEL VALORE DELLA QUOTA</b>	<b>-16.286</b>	<b>-34.401</b>	<b>-17.033</b>
<b>I3. COMMISSIONI DEPOSITARIO</b>	<b>-22.985</b>	<b>-48.551</b>	<b>-24.039</b>
<b>I4. ONERI PER ESPERTI INDIPENDENTI</b>	<b>-1.850</b>	<b>-7.050</b>	<b>-2.350</b>
<b>I5. SPESE PUBBLICAZIONE PROSPETTI E INFORMATIVA AL PUBBLICO</b>	<b>-13.076</b>	<b>-50.722</b>	<b>-7.472</b>
<b>I6. ALTRI ONERI DI GESTIONE</b>	<b>-14.673</b>	<b>-43.690</b>	<b>-29.647</b>
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>			
<b>L1. INTERESSI ATTIVI SU DISPONIBILITÀ LIQUIDE</b>	<b>30.412</b>	<b>106.180</b>	<b>34.538</b>
<b>L2. ALTRI RICAVI</b>	<b>43.242</b>	<b>664.410</b>	<b>14.974</b>
<b>L3. ALTRI ONERI</b>	<b>-503.620</b>	<b>-231.474</b>	<b>-59.730</b>
<b>RISULTATO DELLA GESTIONE PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>2.149.508</b>	<b>-5.146.910</b>	<b>-2.933.284</b>
<b>M. IMPOSTE</b>			
<b>M1. IMPOSTA SOSTITUTIVA A CARICO DELL' ESERCIZIO</b>			
<b>M2. RISPARMIO DI IMPOSTA</b>			
<b>M3. ALTRE IMPOSTE</b>			
<b>UTILE/PERDITA DELL'ESERCIZIO</b>	<b>2.149.508</b>	<b>-5.146.910</b>	<b>-2.933.284</b>



UTILE/PERDITA DELL'ESERCIZIO - QUOTE CLASSE "A"  
UTILE/PERDITA DELL'ESERCIZIO - QUOTE CLASSE "B"

	391.321	-936.434	-537.292
UTILE/PERDITA DELL'ESERCIZIO - QUOTE CLASSE "B"	1.758.187	-4.210.476	-2.395.992