

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 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

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)¹, 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".

¹ Ai sensi dell'articolo 83-terdecies del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF) la legittimazione al pagamento del provento è determinata con riferimento alle evidenze dei conti dell'intermediario di cui all'articolo 83-quater, comma 3 del TUF, al termine della giornata contabile del 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

Investor Relations

Alessandra Lanzone

Tel +39 02 9049 2039

e-mail: 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
A. STRUMENTI FINANZIARI				
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. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	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				
C. CREDITI				
C1. CREDITI ACQUISTATI PER OPERAZ.DI CARTOLARIZZAZIONE				
C2. ALTRI				
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A VISTA				
D2. ALTRI				
E. ALTRI BENI				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	35.887.688	24,333%	36.245.744	23,683%
F1. LIQUIDITA' 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

G. ALTRE ATTIVITA'	2.004.266	1,359%	1.772.789	1,158%
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%
TOTALE ATTIVITA'	147.488.557	100,00%	153.042.437	100,00%

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 sfritto.

PASSIVITA' E NETTO	SITUAZIONE AL 30/06/25	SITUAZIONE AL 31/12/24
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1. FINANZIAMENTI IPOTECARI		
H2. PRONTI CONTRO TERMINE PASSIVI E OPERAZIONI ASSIMILATE		
H3. ALTRI		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
I1. OPZIONI, PREMI O ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI QUOTATI		
I2. OPZIONI, PREMI O ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI NON QUOTATI		
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI		
L1. PROVENTI DA DISTRIBUIRE		
L2. ALTRI DEBITI VERSO I PARTECIPANTI		
M. ALTRE PASSIVITA'	-1.521.181	-2.463.156
M1. PROVVIGIONI 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
TOTALE PASSIVITA'	-1.521.181	-2.463.156
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	145.967.376	150.579.281

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
A. STRUMENTI FINANZIARI			
STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI			
A1. PARTECIPAZIONI			
A1.1 DIVIDENDI E ALTRI PROVENTI	500.000	414.665	
A1.2 UTILI/PERDITE DA REALIZZI			
A1.3 PLUS/MINUSVALENZE			
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI			
A2.1 INTERESSI, DIVIDENDI E ALTRI PROVENTI		27.993	27.993
A2.2 UTILI/PERDITE DA REALIZZI			
A2.3 PLUS/MINUSVALENZE			
STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI			
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI			
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
STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI			
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI			
A4.1 DI COPERTURA			

RISULTATO GESTIONE STRUMENTI FINANZIARI	1.269.239	-775.439	-2.472.008
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI			
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	4.847.267	10.288.486	5.287.965
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	729.223	-753.600	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-860.000	-6.453.055	-1.197.059
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-2.018.202	-4.155.348	-2.694.772
B5. AMMORTAMENTI			
B6. IMPOSTA MUNICIPALE UNICA	-588.450	-1.228.706	-609.695
RISULTATO GESTIONE BENI IMMOBILI	2.109.838	-2.302.223	786.439
C. CREDITI			
C1. INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI			
C2. INCREMENTI/DECREMENTI DI VALORE			
RISULTATO GESTIONE CREDITI			
D. DEPOSITI BANCARI			
D1. INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI			
E. ALTRI BENI			
E1. PROVENTI			
E2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI			
E3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE			
RISULTATO GESTIONE INVESTIMENTI	3.379.077	-3.077.662	-1.685.569

RELAZIONE
I SEMESTRE 2025

RELAZIONE
ANNO 2024

RELAZIONE
II SEMESTRE
2024

F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI	
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA	
F1.1 RISULTATI REALIZZATI	
F1.2 RISULTATI NON REALIZZATI	
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA	
F2.1 RISULTATI REALIZZATI	
F2.2 RISULTATI NON REALIZZATI	
F3. LIQUIDITA'	
F3.1 RISULTATI REALIZZATI	

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



GESTIONE FONDI

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