

Documento contenente le informazioni chiave

Scopo

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

Prodotto

Nome del prodotto: Mediolanum Real Estate – Classe A, Classe B

ISIN Classe A IT0003922223

ISIN Classe B IT0003922249

Nome dell'ideatore del PRIIP: Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. – Gruppo Bancario Mediolanum

Sito web www.mediolanumgestionefondi.it

Per ulteriori informazioni chiamare il numero +39.029049.1

Consob è responsabile della vigilanza di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. in relazione al presente documento contenente le informazioni chiave.

Il presente PRIIP è autorizzato in Italia.

Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. è autorizzata in Italia e regolamentata da Banca d'Italia.

Data di realizzazione del documento contenente le informazioni chiave: 28 aprile 2025.

Segnalazione - **State per acquistare un prodotto che non è semplice e può essere di difficile comprensione.**

Cos'è questo prodotto?

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

Termine: La durata del Fondo, fissata al 31 dicembre 2024, è stata prorogata di ulteriori 3 anni (c.d. "periodo di grazia") per completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio. La nuova scadenza è pertanto fissata al 31 dicembre 2027. La liquidazione del Fondo ha luogo alla scadenza del termine sopraindicato oppure anche prima di tali date nei seguenti casi (i) scioglimento della SGR e sua mancata sostituzione (ii) per iniziativa della SGR, previa approvazione della Banca d'Italia, al verificarsi di eventi tali da rendere impossibile o pregiudicare seriamente la possibilità per il Fondo di perseguire il suo scopo, con rilevante pregiudizio per gli investitori. Non è prevista per Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. la possibilità di estinguere unilateralmente il prodotto prima della scadenza.

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

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

Quali sono i rischi e qual è il potenziale rendimento?

Indicatore di rischio

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Rischio più basso <--> Rischio più alto

! L'indicatore di rischio presuppone che il prodotto sia mantenuto sino alla data di scadenza del Fondo. Il rischio effettivo può variare in misura significativa in caso di disinvestimento in una fase iniziale e la somma rimborsata potrebbe essere minore. Non è possibile disinvestire anticipatamente. Potrebbe non essere possibile vendere facilmente il prodotto o potrebbe essere possibile vendere soltanto ad un prezzo che incide significativamente sull'importo incassato. Inoltre, i ridotti volumi di scambio che caratterizzano il mercato dei fondi immobiliari quotati possono limitare la significatività dei prezzi di negoziazione e portare alla determinazione di quotazioni di borsa non allineate con il Valore Complessivo Netto del Fondo (NAV).

L'indicatore sintetico di rischio è un'indicazione orientativa del livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri prodotti. Esso esprime la probabilità che il prodotto subisca perdite monetarie a causa di movimenti sul mercato o a causa della incapacità della SGR di pagarvi quanto dovuto. Abbiamo classificato questo prodotto al livello 6 su 7, che corrisponde alla classe di rischio seconda più alta. Ciò significa che le perdite potenziali dovute alla performance futura del prodotto sono classificate nel livello alto e che è molto improbabile che le avverse condizioni di mercato influenzino la capacità della SGR di restituire il capitale iniziale. Questo prodotto non include alcuna protezione dalla performance futura del mercato; pertanto, potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.

Scenari di performance

Il possibile rimborso dipenderà dall'andamento futuro dei mercati, che è incerto e non può essere previsto con esattezza. Gli scenari riportati sono illustrazioni basate sui risultati passati e su alcune ipotesi. Nel futuro i mercati potrebbero avere un andamento molto diverso.

Periodo di detenzione raccomandato: 2 anni e 8 mesi Esempio di investimento € 10.000 Scenari		In caso di rimborso dopo 1 anno	In caso di rimborso dopo 2 anni e 8 mesi
Minimo	Non esiste un rendimento minimo garantito. Potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso		
Scenario sfavorevole	Possibile rimborso al netto dei costi	8.550 euro	8.750 euro
	Rendimento medio per ciascun anno	-16,09%	-9,21%
Scenario moderato	Possibile rimborso al netto dei costi	9.900 euro	10.160 euro
	Rendimento medio per ciascun anno	-1,03%	1,04%
Scenario favorevole	Possibile rimborso al netto dei costi	10.050 euro	10.360 euro
	Rendimento medio per ciascun anno	0,50%	2,37%

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

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

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

Quali sono i costi?

Andamento dei costi nel tempo

Le tabelle mostrano gli importi prelevati dall'investimento per coprire diversi tipi di costi. Tali importi dipendono dall'entità dell'investimento, dalla durata della detenzione del prodotto e dall'andamento del prodotto. Gli importi sono qui riportati ai fini illustrativi e si basano su un importo esemplificativo dell'investimento. Si è ipotizzato quanto segue:

- il prodotto abbia la performance indicata nello scenario moderato.
- 10.000 euro di investimento.

	In caso di rimborso dopo 1 anno	In caso di rimborso dopo 2 anni e 8 mesi
Costi totali	307 euro	757 euro
Incidenza annuale dei costi*	3,0%	3,0%

*Dimostra come i costi riducano ogni anno il rendimento nel corso del periodo di detenzione. Ad esempio, se l'uscita avviene alla scadenza, si prevede che il rendimento medio annuo sarà 4,08% prima dei costi e 1,04% al netto dei costi. Una parte dei costi può essere condivisa con la persona che vende il prodotto per coprire i servizi che fornisce.

Composizione dei costi

La seguente tabella presenta: (i) l'impatto, per ciascun anno, dei differenti tipi di costi sul possibile rendimento dell'investimento alla fine del periodo di detenzione raccomandato (2 anni e 8 mesi); (ii) il significato delle diverse categorie di costi.

Costi una tantum di ingresso e o di uscita		
In caso di rimborso dopo 1 anno		
Costi di ingresso	Non sono previsti ulteriori periodi di sottoscrizione.	€ 0
Costi di uscita	Non addebitiamo una commissione di uscita per questo prodotto.	€ 0
Costi correnti registrati ogni anno		
Commissioni di gestione e altri costi amministrativi o di esercizio	2,91% del valore dell'investimento all'anno. Si tratta di una stima basata sui costi effettivi dell'ultimo anno.	€ 291
Costi di transazione	0,16% del valore dell'investimento all'anno, si tratta di una stima dei costi sostenuti per l'acquisto e la vendita degli investimenti sottostanti per il prodotto. L'importo effettivo varierà a seconda dell'importo che viene acquistato e venduto.	€ 16
Oneri accessori sostenuti in determinate condizioni		
Commissioni di performance	L'importo effettivo varierà a seconda dell'andamento dell'investimento. La stima dei costi aggregati di cui sopra comprende la media degli ultimi 5 anni.	€ 0

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

Periodo di detenzione raccomandato: 2 anni e 8 mesi

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

Come presentare reclami?

Eventuali reclami potranno essere inoltrati dal partecipante, oltre che per il tramite del collocatore, anche direttamente alla SGR, al seguente indirizzo: Mediolanum Gestione Fondi - Ufficio Reclami – Via Ennio Doris - 20079 Basiglio (MI) o al numero di fax 02.9049.2649; e-mail ufficioreclami@mediolanum.it, indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC) ufficioreclami@pec.mediolanum.it. Il processo di gestione dei reclami prevede tempi di riscontro entro 60 giorni di calendario dal ricevimento della doglianza. Qualora il reclamo e/o manifestazione di disagio, espressa in forma scritta, abbia ad oggetto il trattamento di dati personali di cui al Regolamento Europeo n. 2016/679 le tempistiche massime di riscontro saranno pari a 30 giorni estensibili fino a 90 giorni di calendario in casi di particolare complessità. In tali ipotesi il titolare deve comunque dare un riscontro all'interessato entro 1 mese dalla richiesta, specificando di volersi avvalere dell'estensione di cui sopra (art. 12, comma 3). Per maggiori informazioni, si rimanda alla sezione reclami del sito internet raggiungibile al seguente indirizzo <https://www.mediolanumgestionefondi.it/reclami>.

Altre informazioni pertinenti

Le informazioni aggiuntive sono contenute nel Regolamento del Fondo, da consegnare su richiesta del sottoscrittore. Il suddetto documento è disponibile sul sito della Società di gestione www.mediolanumgestionefondi.it e presso il Soggetto Distributore. Depositario: State Street Bank International GmbH - Succursale Italia. I valori quota più recenti del Fondo sono pubblicati semestralmente sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e "il Giornale".