

COMUNICATO STAMPA**Approvazione Relazione semestrale al 30/06/2026
del FIA italiano immobiliare di tipo chiuso "Mediolanum Real Estate"**

Si comunica che, in data odierna, il Consiglio di Amministrazione di Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. ha approvato la Relazione semestrale al 30 giugno 2026 relativa al FIA immobiliare quotato "Mediolanum Real Estate".

Il Valore Complessivo Netto del Fondo al 30 giugno 2026 risulta pari a Euro 96.714.887.

Rispetto all'avvio dell'operatività, il valore netto del Fondo, comprensivo delle distribuzioni, ha avuto un incremento pari al 29,45%, 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 17.907.368 Classe "A" per un valore unitario di Euro 2,241;
- Euro 78.807.519 Classe "B" per un valore unitario di Euro 1,173.

Nell'esercizio il Fondo ha registrato un risultato di periodo pari a -15.766.255 Euro.

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

	30/06/2026	30/06/2025
	euro	Euro
Canoni di locazione	3.363.685	4.847.267,00
Plusvalenze/Minusvalenze realizzate	-279.500	729.223,00
Plusvalenze/Minusvalenze	-15.919.350	-860.000,00
Oneri di gestione immobili	-1.973.651	-2.018.202,00
Imposta Municipale Unica	-497.375	-588.450,00
Risultato gestione strumenti finanziari	-15.306.191	2.109.838,00

Nel corso del primo semestre 2026 la gestione del Fondo Mediolanum Real Estate si è focalizzata sull'attività di dismissione degli assets in portafoglio.

- in data 17 aprile 2026 è stata perfezionata la vendita dell'immobile a destinazione d'uso direzionale sito in Sesto San Giovanni (MI) via Carducci 125;
- in data 30 giugno 2026 è stata perfezionata la vendita dell'immobile a destinazione d'uso direzionale sito in Cernusco sul Naviglio (MI) via Gobetti 2/C.

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

Nella seduta del 24 luglio 2026, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di non distribuire un ammontare pro quota per quote di classe "B", avendo nell'esercizio un distribuibile del periodo di poco sopra al positivo, ma di lieve entità in proporzione alle quote del fondo.

Si informa altresì che il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, nella predetta riunione, ai sensi dell'art. 32 del regolamento di gestione (il "Regolamento") un rimborso parziale pro quota per un importo complessivo di Euro 12.699.424,84, pari al 13,13% del valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2026.

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:

- Sesto San Giovanni (MI) via Carducci 125;
- Cernusco sul Naviglio (MI) via Gobetti 2/C.

Tale liquidità risulta eccedente rispetto al fabbisogno di cassa del Fondo stesso. L'importo di Euro 12.699.424,84 sarà ripartito proporzionalmente, in base al patrimonio di ciascuna delle due classi di quote, come di seguito indicato

- Euro 2.351.441,91, corrispondente ad Euro 0,29424 per ciascuna quota di Classe "A", con stacco della cedola n. 10;
- Euro 10.347.982,93, corrispondente ad Euro 0,15403 per ciascuna quota di Classe "B", con stacco della cedola n. 44.

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

Al 30 giugno 2026 la disponibilità liquida in euro, depositata sul conto corrente intestato al Fondo, è pari ad Euro 18.680.271.

Nel periodo il Fondo non ha assunto prestiti.

¹ Ai sensi dell'articolo 83-terdecies del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF) la legittimazione al pagamento del provento è determinata con riferimento alle evidenze dei conti dell'intermediario di cui all'articolo 83-quater, comma 3 del TUF, al termine della giornata contabile del 11 marzo 2025 (c.d. *record date*, come previsto dall'articolo 2.6.6 del Regolamento dei Mercati)

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

Basiglio – Milano 3, 24 luglio 2026

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 30/06/26		Situazione al 31/12/25	
	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari quotati	24.434.662	24,935%	24.509.302	21,528%
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	24.434.662	24,935%	24.509.302	21,528%
A8. Parti di O.I.C.R.				
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	53.850.650	54,955%	82.470.000	72,439%
B1. Immobili dati in locazione	50.650.650	51,689%	78.690.000	69,119%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	3.200.000	3,266%	3.780.000	3,320%
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'	18.680.271	19,063%	5.761.469	5,061%
F1. Liquidità disponibile	18.680.271	19,063%	5.761.469	5,061%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				

F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	1.026.497	1,048%	1.106.070	0,972%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	351.572	0,359%	359.700	0,316%
G3. Risparmio di imposta	5.952	0,006%		
G4. Altre	668.973	0,683%	746.370	0,656%
TOTALE ATTIVITA'	97.992.080	100,00%	113.846.841	100,00%

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/25	Situazione al 31/12/25
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'	-1.277.193	-1.365.699
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	127.237	79.930
M2. Debiti di imposta		-8.725
M3. Ratei e risconti passivi	-14.683	-39.852
M4. Cauzioni Ricevute	-97.500	-307.168
M5. Altre	-1.292.247	-1.089.884
TOTALE PASSIVITA'	-1.277.193	-1.365.699
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	96.714.887	112.481.142
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "A"	17.907.368	20.826.587
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "B"	78.807.519	91.654.555

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"	2,241	2,606
Valore unitario delle quote Classe "B" di godimento regolare	1,173	1,364
Rimborsi o proventi distribuiti per quota "A"		0,7949
Rimborsi o proventi distribuiti per quota "B"		0,4544

SITUAZIONE REDDITUALE

	Relazione I semestre 2026	Relazione anno 2025	Relazione II semestre 2025
A. STRUMENTI FINANZIARI			
Strumenti finanziari non quotati			
A1. PARTECIPAZIONI			
A1.1 dividendi e altri proventi		500.000	
A1.2 utili/perdite da realizzi		408.329	
A1.3 plus/minusvalenze			
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI			
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi			
A2.2 utili/perdite da realizzi			
A2.3 plus/minusvalenze			
Strumenti finanziari quotati			
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI			
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	239.092	673.395	302.990
A3.2 utili/perdite da realizzi	-802	-380.639	-461.639
A3.3 plus/minusvalenze	1.061	11.857	102.351
Strumenti finanziari derivati			
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI			
A4.1 di copertura			
A4.2 non di copertura			

Risultato gestione strumenti finanziari	239.351	1.212.942	-56.298
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI			
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	3.363.685	8.743.197	3.895.930
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-279.500	729.223	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-15.919.350	-4.400.000	-3.540.000
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-1.973.651	-4.407.530	-2.389.328
B5. AMMORTAMENTI			
B6. IMPOSTA MUNICIPALE UNICA	-497.375	-1.117.981	-529.531
Risultato gestione beni immobili	-15.306.191	-453.091	-2.562.929
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	-15.066.840	759.851	-2.619.227

	Relazione I semestre 2026	Relazione anno 2025	Relazione II semestre 2025
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI			
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA			
F1.1 Risultati realizzati			
F1.2 Risultati non realizzati			
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA			
F2.1 Risultati realizzati			
F2.2 Risultati non realizzati			
F3. LIQUIDITA'			
F3.1 Risultati realizzati			
F3.2 Risultati non realizzati			
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE			

G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO			
TERMINE E ASSIMILATE			
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI			
Risultato lordo della gestione caratteristica	-15.066.840	759.851	-2.619.227
H. ONERI FINANZIARI			
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			
H1.1 su finanziamenti ipotecari			
H1.2 su altri finanziamenti			
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-1.071	-5.195	-3.328
Risultato netto della gestione caratteristica	-15.067.911	754.656	-2.622.555
I. ONERI DI GESTIONE			
I1. Provvigione di gestione SGR	-514.453	-1.374.816	-645.950
Parte relativa alle quote di Classe "A"	-95.254	-252.306	-119.615
Parte relativa alle quote di Classe "B"	-419.199	-1.122.510	-526.335
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	-10.791	-29.045	-12.758
I3. Commissioni depositario	-15.230	-40.992	-18.006
I4. Oneri per esperti indipendenti	-1.250	-3.700	-1.850
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-7.472	-28.020	-14.944
I6. Altri oneri di gestione	-14.910	-39.133	-24.460
L. ALTRI RICAVI ED ONERI			
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	14.940	48.241	17.829
L2. Altri ricavi	51.795	426.752	383.509
L3. Altri oneri	-200.973	-930.638	-427.018
Risultato della gestione prima delle imposte	-15.766.255	-1.216.695	-3.366.203
M. IMPOSTE			
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio			
M2. Risparmio di imposta			
M3. Altre imposte			
Utile/Perdita dell'esercizio	-15.766.255	-1.216.695	-3.366.203
Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "A"	-2.919.219	-234.529	-625.850
Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "B"	-12.847.036	-982.166	-2.740.353