

Informazione Regolamentata n. 1015-1-2026	Data/Ora Inizio Diffusione 23 Febbraio 2026 14:35:09	Euronext MIV Milan
---	---	--------------------

Societa' : MEDIOLANUM GESTIONE FONDI

Utenza - referente : MEDIOLANUMREN04 - Lucio De Gasperis

Tipologia : 1.1

Data/Ora Ricezione : 23 Febbraio 2026 14:35:09

Data/Ora Inizio Diffusione : 23 Febbraio 2026 14:35:09

Oggetto : Fondo Immobiliare Mediolanum Real Estate -
Relazione di gestione al 31/12/2025 e Avviso
da pubblicare sui quotidiani

Testo del comunicato

Si veda allegato.

COMUNICATO STAMPA

Approvazione Relazione di gestione al 31/12/2025 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 di gestione al 31 dicembre 2025 relativa al FIA immobiliare quotato "Mediolanum Real Estate".

Il Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2025 risulta pari a Euro 112.481.142. Rispetto all'avvio dell'operatività, il valore netto del Fondo, comprensivo delle distribuzioni, ha avuto un incremento pari al 35,62%, 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 20.826.587 Classe "A" per un valore unitario di Euro 2,606;
- Euro 91.654.555 Classe "B" per un valore unitario di Euro 1,364.

Nell'esercizio il Fondo ha registrato un risultato di periodo pari a -3.366.203 Euro.

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

	31/12/2025	31/12/2024
	euro	euro
Canoni di locazione	8.743.197,00	10.288.486,00
Plusvalenze/Minusvalenze realizzate	729.223,00	- 753.600,00
Plusvalenze/Minusvalenze	- 4.400.000,00	- 6.453.055,00
Oneri di gestione immobili	- 4.407.530,00	- 4.155.348,00
Imposta Municipale Unica	- 1.117.981,00	- 1.228.706,00
Risultato gestione strumenti finanziari	- 453.091,00	- 2.302.223,00

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

Nell'esercizio in esame, a seguito della delibera del Consiglio di Amministrazione, del 24 luglio 2025, si è provveduto alla distribuzione dei proventi ai sottoscrittori delle quote di Classe "B" per Euro 2.465.564.98.

Nella seduta del 23 febbraio 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.

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

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

Al 31 dicembre 2025 la disponibilità liquida in euro, depositata sul conto corrente intestato al Fondo, è pari ad Euro 5.761.469.

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, 23 febbraio 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 31/12/25		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	24.509.302	21,528%	1.278.400	0,835%
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	24.509.302	21,528%		
A8. Parti di O.I.C.R.			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	82.470.000	72,439%	113.330.000	74,052%
B1. Immobili dati in locazione	78.690.000	69,119%	109.220.000	71,366%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	3.780.000	3,320%	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'	5.761.469	5,061%	36.245.744	23,683%
F1. Liquidità disponibile	5.761.469	5,061%	36.245.744	23,683%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				

F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	1.106.070	0,972%	1.772.789	1,158%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	359.700	0,316%	32.228	0,021%
G3. Risparmio di imposta			25.154	0,016%
G4. Altre	746.370	0,656%	1.715.407	1,121%
TOTALE ATTIVITA'	113.846.841	100,00%	153.042.437	100,00%

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/25	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'	-1.365.699	-2.463.156
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	79.930	99.906
M2. Debiti di imposta	-8.725	-917
M3. Ratei e risconti passivi	-39.852	-55.915
M4. Cauzioni Ricevute	-307.168	-254.318
M5. Altre	-1.089.884	-2.251.912
TOTALE PASSIVITA'	-1.365.699	-2.463.156
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	112.481.142	150.579.281
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "A"	20.826.587	27.413.221
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "B"	91.654.555	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"	2,606	3,430
Valore unitario delle quote Classe "B" di godimento regolare	1,364	1,833
Rimborsi o proventi distribuiti per quota "A"	0,7949	0,5031
Rimborsi o proventi distribuiti per quota "B"	0,4544	0,3191

SITUAZIONE REDDITUALE

	Relazione anno 2025	Relazione anno 2024	Relazione II semestre 2025
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	408.329		
A1.3 plus/minusvalenze			
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI			
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi		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	673.395	686.629	302.990
A3.2 utili/perdite da realizzi	-380.639	-2.298.126	-461.639
A3.3 plus/minusvalenze	11.857	393.400	102.351
Strumenti finanziari derivati			
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI			
A4.1 di copertura			
A4.2 non di copertura			

Risultato gestione strumenti finanziari	1.212.942	-775.439	-56.298
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI			
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	8.743.197	10.288.486	3.895.930
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	729.223	-753.600	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-4.400.000	-6.453.055	-3.540.000
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-4.407.530	-4.155.348	-2.389.328
B5. AMMORTAMENTI			
B6. IMPOSTA MUNICIPALE UNICA	-1.117.981	-1.228.706	-529.531
Risultato gestione beni immobili	-453.091	-2.302.223	-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	759.851	-3.077.662	-2.619.227

	Relazione anno 2025	Relazione anno 2024	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	759.851	-3.077.662	-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	-5.195	-4.347	-3.328
Risultato netto della gestione caratteristica	754.656	-3.082.009	-2.622.555
I. ONERI DI GESTIONE			
I1. Provvigione di gestione SGR	-1.374.816	-2.419.603	-645.950
Parte relativa alle quote di Classe "A"	-252.306	-438.014	-119.615
Parte relativa alle quote di Classe "B"	-1.122.510	-1.981.589	-526.335
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	-29.045	-34.401	-12.758
I3. Commissioni depositario	-40.992	-48.551	-18.006
I4. Oneri per esperti indipendenti	-3.700	-7.050	-1.850
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-28.020	-50.722	-14.944
I6. Altri oneri di gestione	-39.133	-43.690	-24.460
L. ALTRI RICAVI ED ONERI			
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	48.241	106.180	17.829
L2. Altri ricavi	426.752	664.410	383.509
L3. Altri oneri	-930.638	-231.474	-427.018
Risultato della gestione prima delle imposte	-1.216.695	-5.146.910	-3.366.203
M. IMPOSTE			
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio			
M2. Risparmio di imposta			
M3. Altre imposte			
Utile/Perdita dell'esercizio	-1.216.695	-5.146.910	-3.366.203
Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "A"	-234.529	-936.434	-625.850
Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "B"	-982.166	-4.210.476	-2.740.353

