

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Informe de auditoría
Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2024
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los partícipes de Mediolanum Real Estate Global, F.I. por encargo de los administradores de Mediolanum Gestión, S.G.I.I.C., S.A. (la Sociedad gestora):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Mediolanum Real Estate Global, F.I. (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes del Fondo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del período actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría****Cartera de inversiones financieras**

De conformidad con la legislación vigente, el objeto social de las Instituciones de Inversión Colectiva es la captación de fondos, bienes o derechos del público para gestionarlos e invertirlos en bienes, derechos, valores u otros instrumentos, financieros o no, siempre que el rendimiento del inversor se establezca en función de los resultados colectivos.

De acuerdo con la actividad anteriormente descrita, el Patrimonio Neto del Fondo está fundamentalmente invertido en instrumentos financieros. La política contable aplicable a la cartera de inversiones financieras del Fondo se encuentra descrita en la nota 3 de la memoria adjunta y en la nota 6 de la misma, se detalla la cartera de inversiones financieras a 31 de diciembre de 2024.

Identificamos esta área como el aspecto más relevante a considerar en la auditoría del Fondo, por la repercusión que la cartera de inversiones financieras tiene en el cálculo diario de su Patrimonio Neto y, por tanto, del valor liquidativo del mismo.

El Fondo mantiene un contrato de gestión con Mediolanum Gestión S.G.I.I.C., S.A. como Sociedad Gestora, asimismo la Sociedad Gestora delega la gestión del Fondo a Mediolanum International Funds Limited. Hemos obtenido un entendimiento de los procedimientos y criterios empleados por la Sociedad Gestora, en la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros del Fondo, al objeto de considerar que los anteriores son adecuados y se aplican de manera consistente para todos los activos en cartera de inversiones financieras del Fondo.

Adicionalmente, hemos realizado procedimientos sobre la cartera de inversiones financieras del Fondo, entre los que destacan los siguientes:

Obtención de confirmaciones de la Entidad Depositaria de los títulos

Solicitamos a la Entidad Depositaria, en el desarrollo de sus funciones de vigilancia, supervisión, custodia y administración para el Fondo, las confirmaciones relativas a la existencia de la totalidad de los títulos recogidos en la cartera de inversiones financieras del Fondo a 31 de diciembre de 2024, sin encontrar excepciones o diferencias significativas entre la respuesta recibida de la Entidad Depositaria y los registros contables del Fondo, proporcionados por la Sociedad gestora del mismo.

Valoración de la cartera de inversiones financieras

Comprobamos la valoración de la totalidad de los títulos líquidos negociados en mercados organizados que se encuentran en la cartera de inversiones financieras del Fondo a 31 de diciembre de 2024, mediante la re-ejecución de los cálculos realizados por la Sociedad gestora y utilizando para ello valores fiables de mercado a la fecha de análisis.

Dichas re-ejecuciones reflejan que las diferencias en las valoraciones obtenidas respecto a las valoraciones registradas en la contabilidad del Fondo, no son significativas.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad gestora y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad gestora en relación con las cuentas anuales

Los administradores de la Sociedad gestora son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores de la Sociedad gestora son responsables de la valoración de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad gestora.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad gestora, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad gestora en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad gestora, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Raúl Luño Biarge (21641)

18 de marzo de 2025

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.

2025 Núm. 20/25/02174

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Cuentas anuales e
Informe de gestión al 31 de diciembre de 2024



CLASE B.º



008856917

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Balance al 31 de diciembre de 2024
(Expresado en euros)

ACTIVO	2024	2023
Activo no corriente	-	-
Inmovilizado intangible	-	-
Inmovilizado material	-	-
Bienes inmuebles de uso propio	-	-
Mobiliario y enseres	-	-
Activos por impuesto diferido	-	-
Activo corriente	58 331 171,93	51 878 958,74
Deudores	720 366,04	436 389,26
Cartera de inversiones financieras	<u>56 739 006,83</u>	<u>50 589 603,62</u>
Cartera interior	<u>716 204,12</u>	<u>434 089,00</u>
Valores representativos de deuda	-	-
Instrumentos de patrimonio	716 204,12	434 089,00
Instituciones de Inversión Colectiva	-	-
Depósitos en Entidades de Crédito	-	-
Derivados	-	-
Otros	-	-
Cartera exterior	<u>56 022 802,71</u>	<u>50 155 514,62</u>
Valores representativos de deuda	-	-
Instrumentos de patrimonio	56 022 802,71	50 155 514,62
Instituciones de Inversión Colectiva	-	-
Depósitos en Entidades de Crédito	-	-
Derivados	-	-
Otros	-	-
Intereses de la cartera de inversión	-	-
Inversiones morosas, dudosas o en litigio	-	-
Periodificaciones	-	-
Tesorería	871 799,06	852 965,86
TOTAL ACTIVO	<u>58 331 171,93</u>	<u>51 878 958,74</u>

Las Notas 1 a 13, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2024.



008856918

CLASE 8.ª

Mediolanum Real Estate Global, F.I.**Balance al 31 de diciembre de 2024**
(Expresado en euros)

PATRIMONIO Y PASIVO	2024	2023
Patrimonio atribuido a partícipes o accionistas	58 190 184,53	51 759 379,79
Fondos reembolsables atribuidos a partícipes o accionistas	58 190 184,53	51 759 379,79
Capital	-	-
Partícipes	54 164 096,14	49 061 780,62
Prima de emisión	-	-
Reservas	-	-
(Acciones propias)	-	-
Resultados de ejercicios anteriores	-	-
Otras aportaciones de socios	-	-
Resultado del ejercicio	4 120 306,65	2 795 173,76
(Dividendo a cuenta)	(94 218,26)	(97 574,59)
Ajustes por cambios de valor en inmovilizado material de uso propio	-	-
Otro patrimonio atribuido	-	-
Pasivo no corriente	-	-
Provisiones a largo plazo	-	-
Deudas a largo plazo	-	-
Pasivos por impuesto diferido	-	-
Pasivo corriente	140 987,40	119 578,95
Provisiones a corto plazo	-	-
Deudas a corto plazo	-	-
Acreedores	140 987,40	119 578,95
Pasivos financieros	-	-
Derivados	-	-
Periodificaciones	-	-
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVO	58 331 171,93	51 878 958,74
CUENTAS DE ORDEN	2024	2023
Cuentas de compromiso	-	-
Compromisos por operaciones largas de derivados	-	-
Compromisos por operaciones cortas de derivados	-	-
Otras cuentas de orden	6 379 304,15	11 468 560,44
Valores cedidos en préstamo por la IIC	-	-
Valores aportados como garantía por la IIC	-	-
Valores recibidos en garantía por la IIC	-	-
Capital nominal no suscrito ni en circulación	-	-
Pérdidas fiscales a compensar	6 379 304,15	11 468 560,44
Otros	-	-
TOTAL CUENTAS DE ORDEN	6 379 304,15	11 468 560,44

Las Notas 1 a 13, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2024.



CLASE B.2



008856919

Mediolanum Real Estate Global, F.I.**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**
(Expresada en euros)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Comisiones de descuento por suscripciones y/o reembolsos	-	-
Comisiones retrocedidas a la Institución de Inversión Colectiva	-	-
Gastos de personal	-	-
Otros gastos de explotación	<u>(912 857,21)</u>	<u>(741 045,61)</u>
Comisión de gestión	(821 983,21)	(658 375,70)
Comisión de depositario	(78 203,55)	(67 557,35)
Ingreso/gasto por compensación compartimento	-	-
Otros	(12 670,45)	(15 112,56)
Amortización del inmovilizado material	-	-
Excesos de provisiones	-	-
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	-	-
Resultado de explotación	(912 857,21)	(741 045,61)
Ingresos financieros	1 528 576,99	1 360 294,35
Gastos financieros	-	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	<u>3 411 462,47</u>	<u>2 956 427,27</u>
Por operaciones de la cartera interior	(27 736,21)	68 000,99
Por operaciones de la cartera exterior	3 439 198,68	2 888 426,28
Por operaciones con derivados	-	-
Otros	-	-
Diferencias de cambio	995,41	(37 415,92)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	<u>105 529,33</u>	<u>(734 675,58)</u>
Deterioros	-	-
Resultados por operaciones de la cartera interior	(80 110,68)	55,65
Resultados por operaciones de la cartera exterior	185 640,01	(734 731,23)
Resultados por operaciones con derivados	-	-
Otros	-	-
Resultado financiero	5 046 564,20	3 544 630,12
Resultado antes de impuestos	4 133 706,99	2 803 584,51
Impuesto sobre beneficios	(13 400,34)	(8 410,75)
RESULTADO DEL EJERCICIO	4 120 306,65	2 795 173,76

Las Notas 1 a 13, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 (Expresado en euros)

			31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023			
A) Estado de ingresos y gastos reconocidos							
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias			4 120 306,65	2 795 173,76			
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio atribuido a partícipes y accionistas			-	-			
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			-	-			
Total de ingresos y gastos reconocidos			4 120 306,65	2 795 173,76			
B) Estado total de cambios en el patrimonio neto							
	Participes	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Otro patrimonio atribuido	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2022	53 907 144,60			(11 468 560,44)	(126 355,85)		42 312 228,31
Ajustes por cambios de criterio	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores	-	-	-	-	-	-	-
Saldo ajustado	53 907 144,60			(11 468 560,44)	(126 355,85)		42 312 228,31
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	2 795 173,76	-	-	2 795 173,76
Aplicación del resultado del ejercicio	(11 594 916,29)	-	-	11 468 560,44	126 355,85	-	-
Operaciones con partícipes							
Suscripciones	9 075 222,55	-	-	-	-	-	9 075 222,55
Reembolsos	(2 325 670,24)	-	-	-	-	-	(2 325 670,24)
Otras variaciones del patrimonio	-	-	-	-	(97 574,59)	-	(97 574,59)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	49 061 780,62			2 795 173,76	(97 574,59)		51 759 379,79
Ajustes por cambios de criterio	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores	-	-	-	-	-	-	-
Saldo ajustado	49 061 780,62			2 795 173,76	(97 574,59)		51 759 379,79
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	4 120 306,65	-	-	4 120 306,65
Aplicación del resultado del ejercicio	2 697 599,17	-	-	(2 795 173,76)	97 574,59	-	-
Operaciones con partícipes							
Suscripciones	7 063 741,92	-	-	-	-	-	7 063 741,92
Reembolsos	(4 659 025,57)	-	-	-	-	-	(4 659 025,57)
Otras variaciones del patrimonio	-	-	-	-	(94 218,26)	-	(94 218,26)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	54 164 096,14			4 120 306,65	(94 218,26)		58 190 184,53

Las Notas 1 a 13, descritas en la memoria adjunta, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

CLASE 8.ª



008856920



CLASE 8.ª



008856921

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 (Expresada en euros)

1. Actividad y gestión del riesgo

a) Actividad

Mediolanum Real Estate Global, F.I., en lo sucesivo el Fondo, fue constituido en Barcelona el 31 de marzo de 2015. Tiene su domicilio social en Calle Agustina Saragossa 3-5 Bajos.

El Fondo se encuentra inscrito en el Registro de Fondos de Inversión de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.) desde el 3 de junio de 2015 con el número 4875, adquiriendo, a efectos legales, la consideración de Fondo de Inversión a partir de entonces.

La Sociedad Gestora del Fondo creó, el 3 de junio de 2015, clases de serie de participaciones en las que se divide el Patrimonio atribuido a partícipes del Fondo. Las clases de participación "A" son de acumulación y las clases "B" de reparto:

- Clase S-A: Participación denominada en euros con una inversión mínima de 5,00 euros.
- Clase L-A: Participación denominada en euros con una inversión mínima de 5,00 euros.
- Clase S-B: Participación denominada en euros con una inversión mínima de 5,00 euros.
- Clase L-B: Participación denominada en euros con una inversión mínima de 5,00 euros.
- Clase E-A: Participación denominada en euros con una inversión mínima de 5,00 euros.
- Clase E-B: Participación denominada en euros con una inversión mínima de 5,00 euros.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, y sucesivas modificaciones (en adelante "Ley 35/2003"), el objeto social de las Instituciones de Inversión Colectiva es la captación de fondos, bienes o derechos del público para gestionarlos e invertirlos en bienes, derechos, valores u otros instrumentos, financieros o no, siempre que el rendimiento del inversor se establezca en función de los resultados colectivos.

La gestión, administración y representación del Fondo está encomendada a Mediolanum Gestión, S.G.I.I.C., S.A., sociedad participada al 99,99% por Banco Mediolanum, S.A., que adicionalmente es la Entidad Depositaria del Fondo. Dicha Entidad Depositaria debe desarrollar determinadas funciones de vigilancia, supervisión, custodia y administración para el Fondo, de acuerdo con lo establecido en la normativa en vigor.

Durante el ejercicio 2024 la gestora ha iniciado el proceso de renovación de la entidad depositaria, el cual podría conducir a un cambio de la sociedad que actualmente presta este servicio. Dicho proceso se estima que concluirá próximamente.



CLASE 8.ª



008856922

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 (Expresada en euros)

Con fecha 13 de abril de 2020 se ha inscrito en el registro administrativo de la C.N.M.V. la delegación de la gestión de los activos del Fondo a favor de Mediolanum International Funds Limited y la revocación del anterior acuerdo de delegación de la gestión de activos del Fondo a favor de Trea Asset Management, SGIIC, S.A.

El Fondo está sometido a la normativa legal específica de los Fondos de Inversión, recogida principalmente por el Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, y sucesivas modificaciones (en adelante "Real Decreto 1082/2012"), por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 35/2003. Los principales aspectos de esta normativa que le son aplicables son los siguientes:

- El patrimonio mínimo deberá situarse en 3.000.000 euros.
- El número de partícipes del Fondo no podrá ser inferior a 100.

Cuando por circunstancias del mercado o por el obligatorio cumplimiento de la normativa en vigor, el patrimonio o el número de partícipes de un fondo, o de uno de sus compartimentos, descendieran de los mínimos establecidos en el Real Decreto 1082/2012, dichas Instituciones gozarán del plazo de un año, durante el cual podrán continuar operando como tales.

- Los valores mobiliarios y demás activos financieros del Fondo no pueden pignorar ni constituirse en garantía de ninguna clase, salvo para servir de garantía de las operaciones que el Fondo realice en los mercados secundarios oficiales de derivados, y deben estar bajo la custodia de las Entidades legalmente habilitadas para el ejercicio de esta función.
- Para gestionar la liquidez del Fondo, la Sociedad Gestora deberá contar con sistemas internos de control de la profundidad del mercado de los valores en que invierte considerando la negociación habitual y el volumen invertido, para procurar una liquidación ordenada de las posiciones del Fondo a través de los mecanismos normales de contratación. Los documentos informativos del Fondo deberán contener una explicación sobre la política adoptada a este respecto.
- Se establecen unos porcentajes máximos de obligaciones frente a terceros y de concentración de inversiones.
- El Fondo se encuentra sujeto a unos límites generales a la utilización de instrumentos derivados por riesgo de mercado, así como a unos límites por riesgo de contraparte.

De acuerdo con el Folleto del Fondo, la Sociedad Gestora percibirá una comisión anual en concepto de gastos de gestión que no excederá del 2,25% sobre el Patrimonio del Fondo.

Igualmente, el Folleto del Fondo establece una remuneración de la Entidad Depositaria que no podrá exceder el máximo legal del 0,20% anual del patrimonio custodiado.



008856923

CLASE 8.ª

Mediolanum Real Estate Global, F.I.**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

(Expresada en euros)

Durante el ejercicio 2023 y el período comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 30 de septiembre de 2024, el Fondo aplica una comisión diferente para cada clase y unas comisiones de gestión y depósito tal y como se detalla a continuación:

	<u>Clase S-A</u>	<u>Clase L-A</u>	<u>Clase S-B</u>	<u>Clase L-B</u>	<u>Clase E-A</u>	<u>Clase E-B</u>
Comisión de Gestión Sobre patrimonio	2,00%	1,55%	2,00%	1,55%	0,80%	0,80%
Comisión de Depositaria	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%

Durante el período comprendido entre el 1 de octubre de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, el Fondo aplica una comisión diferente para cada clase y unas comisiones de gestión y depósito tal y como se detalla a continuación:

	<u>Clase S-A</u>	<u>Clase L-A</u>	<u>Clase S-B</u>	<u>Clase L-B</u>	<u>Clase E-A</u>	<u>Clase E-B</u>
Comisión de Gestión Sobre patrimonio	2,00%	1,55%	2,00%	1,55%	0,80%	0,80%
Comisión de Depositaria	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%

Durante los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad Gestora aplica a los partícipes del Fondo una comisión diferente para cada clase en concepto de comisión de suscripción tal y como se detalla a continuación:

Clase S-A y Clase S-B

<u>Porcentaje</u>	<u>Base de cálculo</u>	<u>Tramos / plazos</u>
1,50%	Importe suscrito	De 0 a 24.999 euros
1,25%	Importe suscrito	De 25.000 a 74.999 euros
1%	Importe suscrito	De 75.000 a 149.999 euros
0,75%	Importe suscrito	De 150.000 a 249.999 euros
0,25%	Importe suscrito	De 250.000 euros en adelante

Clase L-A y Clase L-B

<u>Porcentaje</u>	<u>Base de cálculo</u>	<u>Tramos / plazos</u>
4,5%	Importe suscrito	De 0 a 24.999 euros
3,5%	Importe suscrito	De 25.000 a 74.999 euros
2,5%	Importe suscrito	De 75.000 a 149.999 euros
1,5%	Importe suscrito	De 150.000 a 249.999 euros
0,5%	Importe suscrito	De 250.000 euros en adelante

b) Gestión del riesgo

La política de inversión del Fondo, así como la descripción de los principales riesgos asociados, se detallan en el folleto registrado y están a disposición del público en el registro correspondiente de la C.N.M.V. y en la Sociedad Gestora.



CLASE 8.ª



008856924

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresada en euros)

Debido a la operativa en mercados financieros del Fondo, los principales riesgos a los que se encuentra expuesto son los siguientes:

- Riesgo de mercado: representa el riesgo de incurrir en pérdidas debido a movimientos adversos en los precios de mercado de los activos financieros en los que opera el Fondo. Entre dichos riesgos, los más significativos son los de tipo de interés, los de tipo de cambio y las cotizaciones de los títulos que el Fondo tenga en cartera.
- Riesgo de crédito: se trata del riesgo de que puedan originarse pérdidas potenciales debidas a cambios en la capacidad o intención de la contraparte de cumplir sus obligaciones financieras con el Fondo.
- Riesgo de liquidez: se produce cuando existen dificultades en el momento de realizar en el mercado los activos en cartera.
- Riesgo operacional: aquel que puede provocar pérdidas como resultado de errores humanos, procesos internos inadecuados o defectuosos, fallos en los sistemas o como consecuencia de acontecimientos externos.
- Riesgo de sostenibilidad: la Sociedad Gestora del Fondo tiene en cuenta los riesgos de sostenibilidad en las decisiones de inversión. El riesgo de sostenibilidad de las inversiones dependerá, entre otros, del tipo de emisor, el sector de actividad o su localización geográfica. De este modo, las inversiones que presenten un mayor riesgo de sostenibilidad pueden ocasionar una disminución del precio de los activos subyacentes y, por tanto, afectar negativamente al valor liquidativo de la participación del Fondo.

La Sociedad Gestora tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos de mercado, crédito, liquidez y sostenibilidad, así como el referido al riesgo operacional. En este sentido, el control de los coeficientes normativos mencionados en el apartado 1.a) anterior, limitan la exposición a algunos de dichos riesgos.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales, formuladas por los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, han sido preparadas a partir de los registros contables del Fondo, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable que le son aplicables, con el objeto de mostrar la imagen fiel de su patrimonio, de su situación financiera y de sus resultados.

Las cuentas anuales adjuntas se encuentran pendientes de aprobación por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, si bien los Administradores estiman que serán aprobadas sin modificaciones significativas.



CLASE B.4



008856925

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 (Expresada en euros)

b) Principios contables

Para la elaboración de estas cuentas anuales se han seguido los principios y criterios contables y de clasificación recogidos, fundamentalmente, en la Circular 3/2008 de la C.N.M.V. y sucesivas modificaciones. Los principios más significativos se describen en la Nota 3. No existe ningún principio contable de aplicación obligatoria que, siendo significativo su efecto sobre estas cuentas anuales, se haya dejado de aplicar.

c) Comparabilidad

Las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2024 se presentan atendiendo a la estructura y principios contables establecidos en la normativa vigente de la C.N.M.V.

Los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio anterior.

No se han producido modificaciones contables que afecten significativamente a la comparación entre las cuentas anuales de los ejercicios 2024 y 2023.

d) Estimaciones contables y corrección de errores

En determinadas ocasiones los Administradores de la Sociedad Gestora han realizado estimaciones para obtener la valoración de algunos activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en las cuentas anuales. Dichas estimaciones se refieren, principalmente, al valor razonable y a las posibles pérdidas por deterioro de determinados activos financieros, si los hubiera. Aun cuando estas se consideren las mejores estimaciones posibles, en base a la información existente en el momento del cálculo, acontecimientos futuros podrían obligar a modificarlas prospectivamente, de acuerdo con la normativa vigente.

En cualquier caso, el valor liquidativo del Fondo se verá afectado por las fluctuaciones de los precios del mercado y otros riesgos asociados a las inversiones financieras.

No existen cambios en las estimaciones contables ni errores que se hubieran producido en ejercicios anteriores y hayan sido detectados durante los ejercicios 2024 y 2023.

Las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales, el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y esta memoria, están expresadas en euros, excepto cuando se indique expresamente.



CLASE 8.ª



008856926

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 (Expresada en euros)

3. Resumen de los principios contables y normas de valoración más significativos

Los principios contables más significativos aplicados en la formulación de estas cuentas anuales han sido los siguientes:

a) Principio de empresa en funcionamiento

En la elaboración de las cuentas anuales se ha considerado que la gestión del Fondo continuará en el futuro previsible. Por tanto, la aplicación de las normas contables no está encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su transmisión global o parcial ni el importe resultante en caso de su liquidación.

b) Principio del devengo

Los ingresos y gastos se registran contablemente en función del periodo en que se devengan, con independencia de cuando se produce su cobro o pago efectivo.

c) Deudores

La valoración inicial se realiza por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

La valoración posterior se hace a su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espere recibir en un plazo de tiempo inferior a un año se valoran por su valor nominal.

Las pérdidas por deterioro del valor de las partidas a cobrar se calculan teniendo en cuenta los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento del reconocimiento. Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión se reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

d) Cartera de inversiones financieras

Los activos de la cartera de inversiones financieras han sido considerados como activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los principales productos financieros recogidos en la cartera, así como la determinación de su valor razonable se describen a continuación:

- Valores representativos de deuda: valores que suponen una deuda para su emisor y que devengan una remuneración consistente en un interés establecido contractualmente.



CLASE B.2



008856927

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 (Expresada en euros)

El valor razonable de los valores representativos de deuda cotizados se determina por los precios de cotización en un mercado, siempre y cuando este sea activo y los precios se obtengan de forma consistente. Cuando no estén disponibles precios de cotización el valor razonable se corresponde con el precio de la transacción más reciente siempre que no haya habido un cambio significativo en las circunstancias económicas desde el momento de la transacción.

Los intereses devengados no cobrados de valores representativos de deuda se periodifican de acuerdo con el tipo de interés efectivo y forman parte del resultado del ejercicio.

- Instrumentos de patrimonio: instrumentos financieros emitidos por otras entidades, tales como acciones y cuotas participativas, que tienen la naturaleza de instrumentos de capital para el emisor.

El valor razonable de los instrumentos de patrimonio cotizados lo establece el cambio oficial de cierre del día de la fecha del balance, si existe, o inmediato hábil anterior o el cambio medio ponderado si no existiera precio oficial de cierre.

- Depósitos en entidades de crédito: depósitos que el Fondo mantiene en entidades de crédito, a excepción de los saldos que se recogen en el epígrafe de Tesorería.

Se considera valor razonable el precio que iguala el rendimiento interno de la inversión a los tipos de mercado vigentes en cada momento.

- Acciones o participaciones de otras Instituciones de Inversión Colectiva: su valor razonable se establece en función del valor liquidativo o valor de cotización del día de referencia. En el caso de que para el día de referencia no se calculara un valor liquidativo, se utiliza el último valor liquidativo disponible. Para las inversiones en Instituciones de Inversión Colectiva de Inversión Libre, Instituciones de Inversión Colectiva de Instituciones de Inversión Colectiva de Inversión Libre e Instituciones de Inversión Colectiva extranjeras similares, se utilizan, en su caso, valores liquidativos estimados.
- Derivados: incluye, entre otros, las diferencias de valor en los contratos de futuros y forwards, las primas pagadas/cobradas por warrants y opciones compradas/emitidas, cobros o pagos asociados a los contratos de permuta financiera, así como las inversiones en productos estructurados.

El valor del cambio oficial de cierre el día de referencia determina su valor razonable. Para los no negociados en mercados organizados, la Sociedad Gestora establece un modelo de valoración en función de las condiciones específicas establecidas en la Circular 6/2010, de 21 de diciembre, de la C.N.M.V., sobre operaciones con instrumentos derivados de las Instituciones de Inversión Colectiva.

Los activos en los que concurra un deterioro notorio e irrecuperable de su inversión se darán de baja con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos y pasivos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan, sustancialmente, todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de estos.



CLASE 8.ª



008856928

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresada en euros)

e) Adquisición y cesión temporal de activos

Las adquisiciones temporales de activos o adquisiciones con pacto de retrocesión se contabilizan por el importe efectivo desembolsado, cualesquiera que sean los instrumentos subyacentes, en la cuenta de activo correspondiente.

La diferencia entre este importe y el precio de retrocesión se imputa como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Las diferencias de valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de Variación del valor razonable en instrumentos financieros.

La cesión en firme del activo adquirido temporalmente se registra como pasivo financiero a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

f) Instrumentos de patrimonio

Los instrumentos de patrimonio cotizados se registran en el momento de su contratación por el valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo los costes de transacción explícitos directamente atribuibles a la operación.

Las diferencias que surjan como consecuencia de los cambios en el valor razonable de estos activos se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias de la siguiente forma: las diferencias negativas o diferencias positivas se registran bajo el epígrafe de Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros o de Variación del valor razonable en instrumentos financieros por operaciones de la cartera interior o exterior, según los cambios se hayan liquidado o no, utilizando como contrapartida la cuenta de Instrumentos de patrimonio, de la cartera interior o exterior del activo del balance.

g) Valores representativos de deuda

Los valores representativos de deuda se registran en el momento de su contratación por el valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo los costes de transacción explícitos directamente atribuibles a la operación.

Las diferencias que surjan como consecuencia de los cambios en el valor razonable de estos activos se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias de la siguiente forma: las diferencias negativas o diferencias positivas se registran bajo el epígrafe de Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros o de Variación del valor razonable en instrumentos financieros por operaciones de la cartera interior o exterior, según los activos se hayan liquidado o no, utilizando como contrapartida la cuenta de Valores representativos de deuda, de la cartera interior o exterior del activo del balance.

h) Operaciones de derivados

Las operaciones de derivados se registran en el momento de su contratación y hasta el momento de cierre de la posición o el vencimiento del contrato, en el epígrafe correspondiente de cuentas de orden, por el importe nominal comprometido.



CLASE 8.ª



008856929

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 (Expresada en euros)

Los fondos depositados en concepto de garantía tienen la consideración contable de depósito cedido, registrándose en el capítulo correspondiente del epígrafe de Deudores del activo en el balance.

El valor razonable de los valores aportados en garantía se registra en cuentas de orden en el epígrafe de Valores aportados como garantía por la Institución de Inversión Colectiva.

Las primas resultantes de las opciones compradas o emitidas se reflejan en el epígrafe de Derivados del activo o pasivo del balance, en la fecha de ejecución de la operación.

La contrapartida de los cobros o pagos asociados a cada contrato de permuta financiera, se registran en el epígrafe de Derivados de la cartera interior o exterior del activo o del pasivo corriente del balance, según corresponda.

Las diferencias que surjan como consecuencia de los cambios en el valor razonable de estos activos se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias de la siguiente forma: las diferencias negativas o diferencias positivas se registran bajo el epígrafe de Resultados por operaciones con derivados o de Variación del valor razonable en instrumentos financieros por operaciones con derivados según éstos se hayan liquidado o no, utilizando como contrapartida el epígrafe de Derivados, de la cartera interior o exterior del activo o del pasivo corriente del balance.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, no se han realizado operaciones de derivados.

i) Moneda extranjera

En el caso de partidas monetarias que sean tesorería, débitos y créditos, las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias bajo el epígrafe de Diferencias de cambio.

Para el resto de las partidas monetarias y no monetarias que forman parte de la cartera de inversiones financieras, las diferencias de cambio se tratan juntamente con las pérdidas y ganancias derivadas de la valoración.

j) Valor liquidativo de las participaciones

La determinación del patrimonio del Fondo a los efectos del cálculo del valor liquidativo de las correspondientes participaciones que lo componen se realiza de acuerdo con los criterios establecidos en la Circular 6/2008, de 26 de noviembre, de la C.N.M.V., sobre la determinación del valor liquidativo y aspectos operativos de las Instituciones de Inversión Colectiva.

k) Suscripciones y reembolsos

Las suscripciones y reembolsos de participaciones se contabilizan por el importe efectivamente suscrito o reembolsado con abono o cargo, respectivamente, al capítulo de "Partícipes" de pasivo del balance del Fondo.



CLASE 8.ª



008856930

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresada en euros)

De conformidad con el Folleto del Fondo las órdenes cursadas por el partícipe a partir de las 13:00 horas o en un día inhábil se tramitarán junto con las realizadas el siguiente día hábil, determinándose de este modo tanto el número de participaciones suscritas o reembolsadas, como el efectivo a reembolsar en su caso. Durante el periodo que media entre la solicitud y la determinación efectiva del precio de las participaciones, el importe solicitado se registra en el capítulo de "Solicitudes de suscripción pendientes de asignar participaciones" del pasivo del balance del Fondo. Para los reembolsos, el importe se registra en "Solicitudes de reembolso pendientes de liquidar".

l) Impuesto sobre beneficios

La cuenta de pérdidas y ganancias recoge el gasto por el Impuesto sobre beneficios, en cuyo cálculo se contempla el efecto del diferimiento de las diferencias producidas entre la base imponible del impuesto y el resultado contable antes de aplicar el impuesto que revierte en periodos subsiguientes. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen siempre, en cambio los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que resulte probable que la Institución disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

Los derechos a compensar en ejercicios posteriores por las pérdidas fiscales no dan lugar al reconocimiento de un activo por impuesto diferido en ningún caso y sólo se reconocen mediante la compensación del gasto por impuesto con la frecuencia del cálculo del valor liquidativo. Las pérdidas fiscales que puedan compensarse se registran en el epígrafe de Cuentas de orden - Pérdidas fiscales a compensar.

4. Deudores

El desglose de los deudores, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

	2024	2023
Administraciones públicas deudoras	565 022,17	290 875,58
Otros	155 343,87	145 513,68
	<u>720 366,04</u>	<u>436 389,26</u>

El capítulo de Administraciones públicas deudoras, recoge las retenciones sobre intereses y otros rendimientos de capital mobiliario pendientes de liquidar a cierre del ejercicio correspondiente.

El capítulo de Otros, recoge derechos de cobro por operaciones con contrapartes extranjeras.



CLASE 8.ª



008856931

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 (Expresada en euros)

5. Acreedores

El desglose de los acreedores, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

	2024	2023
Operaciones pendientes de asignar valor liquidativo	-	11 628,57
Administraciones públicas acreedoras	21 811,09	8 410,75
Otros	119 176,31	99 539,63
	<u>140 987,40</u>	<u>119 578,95</u>

El capítulo de Operaciones pendientes de asignar valor liquidativo, recoge el importe de las operaciones de reembolsos que entran a fecha operación el siguiente día.

El desglose del capítulo Administraciones públicas acreedoras, es el siguiente:

	2024	2023
Impuesto sobre beneficios	13 400,34	8 410,75
Otros	8 410,75	-
	<u>21 811,09</u>	<u>8 410,75</u>

El capítulo Acreedores - Otros recoge, principalmente, el importe de las comisiones de gestión y depositaría pendientes de pago al cierre del ejercicio correspondiente.

Durante los ejercicios 2024 y 2023, el Fondo no ha realizado pagos que acumularan aplazamientos superiores a los legalmente establecidos. Asimismo, al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, el Fondo no tiene saldo alguno pendiente de pago que acumule un aplazamiento superior al plazo legal establecido.

6. Cartera de inversiones financieras

El detalle de la cartera de inversiones financieras del Fondo, por tipo de activo, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se muestra en el balance adjunto.

En los Anexos I y II adjuntos, se detalla la cartera de inversiones financieras del Fondo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Los Anexos adjuntos son parte integrante de esta memoria.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 todos los títulos recogidos dentro de la cartera de inversiones financieras se encuentran depositados en Banco Mediolanum, S.A. (Grupo Mediolanum España) que a su vez tiene como subcustodio a Banco Inversis, S.A.



CLASE II.ª



008856932

Mediolanum Real Estate Global, F.I.**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**
(Expresada en euros)**7. Tesorería**

El detalle de la tesorería al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se muestra a continuación:

	2024	2023
Cuentas en el Depositario		
Cuentas en euros	870 591,06	582 582,42
Cuentas en divisa	<u>1 208,00</u>	<u>270 383,44</u>
	<u>871 799,06</u>	<u>852 965,86</u>

Durante los ejercicios 2024 y 2023 el tipo de interés de remuneración de las cuentas en la Entidad Depositaria ha sido un tipo de interés de mercado.

8. Patrimonio atribuido a partícipes

El movimiento del patrimonio atribuido a partícipes durante los ejercicios 2024 y 2023, se detalla en el Estado de cambios en el patrimonio neto.

Las participaciones por las que está representado el Fondo son de iguales características, representadas por certificados nominativos sin valor nominal y confieren a sus propietarios un derecho de propiedad sobre dicho patrimonio

El valor liquidativo de cada participación al 31 de diciembre de 2024 se ha obtenido de la siguiente forma:

	Clase S-A	Clase L-A	Clase S-B	Clase L-B	Clase E-A	Clase E-B
Patrimonio atribuido a partícipes	<u>883 160,91</u>	<u>51 096 274,86</u>	<u>453 317,37</u>	<u>940 000,78</u>	<u>3 200 839,83</u>	<u>1 616 590,78</u>
Número de participaciones emitidas	<u>102 097,55</u>	<u>5 656 771,26</u>	<u>69 920,47</u>	<u>138 922,65</u>	<u>329 266,28</u>	<u>222 100,04</u>
Valor liquidativo por participación	<u>8,65</u>	<u>9,03</u>	<u>6,48</u>	<u>6,77</u>	<u>9,72</u>	<u>7,28</u>
Número de partícipes	<u>182</u>	<u>88</u>	<u>44</u>	<u>44</u>	<u>322</u>	<u>119</u>



CLASE 8.ª



008856933

Mediolanum Real Estate Global, F.I.**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**
(Expresada en euros)

El valor liquidativo de cada participación al 31 de diciembre de 2023 se ha obtenido de la siguiente forma:

	Clase S-A	Clase L-A	Clase S-B	Clase L-B	Clase E-A	Clase E-B
Patrimonio atribuido a partícipes	<u>931 412,38</u>	<u>43 160 875,65</u>	<u>516 895,86</u>	<u>1 074 340,22</u>	<u>4 041 882,18</u>	<u>2 033 973,50</u>
Número de participaciones emitidas	<u>115 277,17</u>	<u>5 140 476,73</u>	<u>82 835,56</u>	<u>165 759,61</u>	<u>450 628,90</u>	<u>293 971,65</u>
Valor liquidativo por participación	<u>8,08</u>	<u>8,40</u>	<u>6,24</u>	<u>6,48</u>	<u>8,97</u>	<u>6,92</u>
Número de partícipes	<u>211</u>	<u>87</u>	<u>57</u>	<u>50</u>	<u>375</u>	<u>152</u>

El resultado del ejercicio, una vez considerado el Impuesto sobre beneficios, se distribuirá en la cuenta de "Partícipes" del Fondo.

De acuerdo con el artículo 31 del Real Decreto 1082/2012, se considera participación significativa aquella que supera el 20% del Patrimonio atribuido a partícipes del Fondo.

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, 1 partícipe poseía participaciones que representaban el 86,46% y el 82,38% de la cifra de Patrimonio atribuido a partícipes, respectivamente.

Al ser el partícipe con participación significativa una persona jurídica, se incluye el detalle de este:

Partícipe	2024	2023
Mediolanum International Life, D.A.C.		
Nº de participaciones	5 570 183,78	5 077 928,77
Porcentaje de participación	<u>86,46</u>	<u>82,38</u>

Durante el ejercicio 2024, el Fondo ha procedido a abonar, en su caso, a aquellos partícipes que lo fueran a dicha fecha, el dividendo bruto devengado para las diferentes clases de participaciones, tal y como se indica a continuación:

Dividendo bruto a cuenta	Clase E-B	Clase L-B	Clase S-B
31 de marzo de 2024	0,03747	0,03503	0,03369
30 de junio de 2024	0,07058	0,06587	0,06328
30 de septiembre de 2024	0,02582	0,02405	0,02307
31 de diciembre de 2024	0,07998	0,07401	0,07092

CLASE B¹

008856934

Mediolanum Real Estate Global, F.I.**Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**
(Expresada en euros)

Durante el ejercicio 2023, el Fondo ha procedido a abonar, en su caso, a aquellos partícipes que lo fueran a dicha fecha, el dividendo bruto devengado para las diferentes clases de participaciones, tal y como se indica a continuación:

Dividendo bruto a cuenta	Clase E-B	Clase L-B	Clase S-B
31 de marzo de 2023	0,04325	0,04074	0,03936
30 de junio de 2023	0,05542	0,05211	0,05029
30 de septiembre de 2023	0,03592	0,03371	0,03249
31 de diciembre de 2023	0,04911	0,04600	0,04429

9. Cuentas de compromiso

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no tiene inversiones en derivados.

10. Otras cuentas de orden

El desglose de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se muestra en el balance adjunto.

11. Administraciones públicas y situación fiscal

Durante el ejercicio 2024, el régimen fiscal del Fondo ha estado regulado por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, encontrándose sujeto en dicho impuesto a un tipo de gravamen del 1 %, siempre que el número de partícipes requerido sea como mínimo el previsto en el artículo noveno de la Ley 35/2003. Adicionalmente, el artículo 26 de la Ley 27/2014 establece para el ejercicio 2024 una limitación del importe de las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores a compensar, en función de la situación del Fondo respecto a las mismas.

El capítulo Acreedores - Administraciones públicas recoge el Impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio, que se obtiene, principalmente, de aplicar el tipo impositivo correspondiente al resultado contable antes de impuestos, una vez compensadas las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores.

De acuerdo con la legislación vigente, las declaraciones para los diferentes impuestos a los que el Fondo está sujeto no pueden considerarse definitivas hasta haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

El Fondo tiene abiertos a inspección todos los impuestos a los que está sujeto de los últimos cuatro ejercicios.

No existen contingencias significativas que pudieran derivarse de una revisión por las autoridades fiscales.

12. Otra información

La Sociedad Gestora ha adoptado procedimientos para evitar conflictos de interés y asegurarse de que las operaciones vinculadas se realizan en interés exclusivo del Fondo y a precios de mercado. Los informes periódicos incluyen, según lo establecido en la Circular 4/2008 de la C.N.M.V., información sobre las operaciones vinculadas realizadas, si las hubiera.



CLASE 8.ª



008856935

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresada en euros)

Adicionalmente, en la Nota de Actividad y gestión del riesgo se indica el importe de las comisiones retrocedidas con origen en las Instituciones de Inversión Colectiva gestionadas por entidades pertenecientes al Grupo de la Sociedad Gestora, en caso de que se hubieran producido durante el ejercicio.

Respecto a la operativa que realiza con el Depositario, en la Nota de Tesorería se indican las cuentas que mantiene el Fondo con este al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Al tratarse de una entidad que por sus peculiaridades no dispone de empleados ni oficinas y que por su naturaleza debe estar gestionada por una Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, los temas relativos a la protección del medio ambiente y la seguridad y salud del trabajador aplican exclusivamente a dicha Sociedad Gestora.

Los honorarios percibidos por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., por servicios de auditoría de cuentas anuales de los ejercicios 2024 y 2023, ascienden a 5 miles de euros en cada ejercicio, no habiéndose prestado otros servicios en el ejercicio por la citada firma. Ninguna otra entidad del entorno de PricewaterhouseCoopers ha prestado otros servicios al Fondo durante los mencionados ejercicios.

13. Acontecimientos posteriores

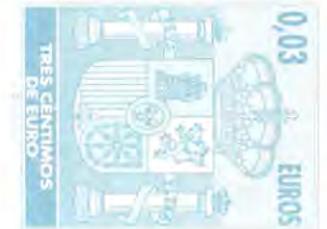
Desde el cierre del ejercicio, al 31 de diciembre de 2024, hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos posteriores de especial relevancia que sean objeto de incluir en esta memoria.

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Anexo I. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2024
(Expresado en euros)

Cartera Interior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
Acciones admitidas cotización.						
ACCIONES CELLNEX TELECOM SA	EUR	283 336,86	-	253 477,08	(29 859,78)	ES0105066007
ACCIONES MERLIN PROPERTIES	EUR	396 575,79	-	462 727,04	66 151,25	ES0105025003
TOTALES Acciones admitidas cotización.		679 912,65	-	716 204,12	36 291,47	
TOTAL Cartera Interior		679 912,65	-	716 204,12	36 291,47	

CLASE 8ª



008856936

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Anexo I. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en euros)

Cartera Exterior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
Acciones admitidas cotización						
ACCIONES AGREE REALTY CORP	USD	772 065,66	-	850 122,52	78 056,86	US0084921008
ACCIONES AMERICAN HOMES 4 REN	USD	1 456 458,04	-	1 563 160,59	106 702,55	US02665T3068
ACCIONES AMERICOLD REALTY TRU	USD	416 949,65	-	313 052,26	(103 897,39)	US03064D1081
ACCIONES AVALONBAY COM INC	USD	2 164 958,39	-	2 590 856,93	425 898,54	US0534841012
ACCIONES BOARDWALK REAL ESTAT	CAD	318 215,69	-	313 795,63	(4 420,06)	CA0966311064
ACCIONES BOSTON PROPERTIES IN	USD	486 707,15	-	611 586,40	124 879,25	US1011211018
ACCIONES BRITISH LAND CO PLC	GBP	178 377,53	-	147 471,01	(30 906,52)	GB0001367019
ACCIONES CAPITALAND INTEGRAT	SGD	433 448,00	-	423 330,98	(10 117,02)	SG1M51904654
ACCIONES CARETRUST REIT INC	USD	563 703,56	-	732 698,88	168 995,32	US14174T1079
ACCIONES CARMILA SA	EUR	300 143,95	-	331 277,58	31 133,63	FR0010828137
ACCIONES CASTELLUM AB	SEK	281 006,70	-	284 802,29	3 795,59	SE0000379190
ACCIONES CHARTER HALL GROUP	AUD	294 402,97	-	272 814,24	(21 588,73)	AU000000CHC0
ACCIONES CHARTWELL RETIREMENT	CAD	478 582,44	-	598 763,96	120 181,52	CA16141A1030
ACCIONES COMFORIA RESIDENTIAL	JPY	361 444,54	-	305 590,98	(55 853,56)	JP3047540004
ACCIONES COVIVIO SA	EUR	227 406,97	-	205 182,08	(22 224,89)	FR0000064578
ACCIONES CTP NV	EUR	216 153,51	-	218 602,08	2 448,57	NL00150006R6
ACCIONES DERWENT LONDON PLC	GBP	353 383,26	-	302 300,64	(51 082,62)	GB0002652740
ACCIONES DIGITAL REALTY TRUST	USD	1 622 764,45	-	2 268 138,57	645 374,12	US2538681030
ACCIONES EASTGROUP PROPERTIE	USD	557 911,26	-	543 492,65	(14 418,61)	US2772761019
ACCIONES EQUINIX INC	USD	3 074 409,24	-	4 052 796,77	978 387,53	US29444U7000
ACCIONES ESSENTIAL PROPERTIES	USD	366 777,39	-	452 658,13	85 880,74	US29670E1073
ACCIONES EXTRA SPACE STORAGE	USD	1 187 827,85	-	1 266 679,80	78 851,95	US30225T1025
ACCIONES FASTIGUETS AB BALDER	SEK	307 563,07	-	307 456,00	(107,07)	SE0017832488
ACCIONES FRASERS CENTREPOINT	SGD	421 434,97	-	407 857,75	(13 577,22)	SG1T60930966
ACCIONES GOODMAN GROUP	AUD	1 315 627,74	-	1 731 207,44	415 579,70	AU000000GMG2
ACCIONES HEALTHPEAK PROPERTI	USD	699 078,05	-	692 445,75	(6 632,30)	US42250P1030
ACCIONES HOST HOTELS & RESORT	USD	511 677,66	-	516 343,32	4 665,66	US44107P1049
ACCIONES IMPACT HEALTHCARE RE	GBP	219 654,61	-	173 398,81	(46 255,80)	GB00BYXVMJ03
ACCIONES INTERRENT REIT	CAD	334 127,32	-	221 814,60	(112 312,72)	CA46071W2058
ACCIONES INVINCIBLE INVESTMEN	JPY	446 861,43	-	496 154,32	49 292,89	JP3046190009
ACCIONES IRON MOUNTAIN INC	USD	568 912,07	-	834 443,24	265 531,17	US46284V1017
ACCIONES JAPAN HOTEL REIT INV	JPY	416 100,57	-	360 416,51	(55 684,06)	JP3046400002
ACCIONES JAPAN PRIME REALTY	JPY	501 048,20	-	451 600,32	(49 447,88)	JP3040890000
ACCIONES KEPPEL DC REIT	SGD	268 259,36	-	267 722,00	(537,36)	SG1AF6000009

CLASE 8ª



008856937

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Anexo I. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2024
(Expresado en euros)

Cartera Exterior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
ACCIONES KILROY REALTY CORP	USD	444 276,58	-	514 367,09	70 090,51	US49427F1084
ACCIONES KITE REALTY GROUP TR	USD	769 124,94	-	864 274,36	95 149,42	US49803T3005
ACCIONES KLEPIERRE	EUR	387 107,12	-	389 561,40	2 454,28	FR0000121964
ACCIONES LEG IMMOBILIEEN AG	EUR	391 627,34	-	519 266,40	127 639,06	DE000LEG1110
ACCIONES LINEAGE INC	USD	409 204,52	-	306 116,36	(103 088,16)	US53566V1061
ACCIONES LINK REIT	HKD	607 762,46	-	457 678,14	(150 084,32)	HK0823032773
ACCIONES LONDONMETRIC PROP	GBP	271 758,15	-	265 438,94	(6 319,21)	GB00B4WFW713
ACCIONES MID-AMERICA APTMNT	USD	1 588 671,29	-	1 606 166,39	17 495,10	US59522J1034
ACCIONES MITSUBISHI ESTATE CO	JPY	86 440,64	-	85 164,95	(1 275,69)	JP3899600005
ACCIONES MITSUI FUDOSAN CO LT	JPY	1 008 616,62	-	1 160 484,15	151 867,53	JP3893200000
ACCIONES MITSUI FUDOSAN LOGIS	JPY	251 690,99	-	199 533,11	(52 157,88)	JP3048300002
ACCIONES MONTEA NV	EUR	369 144,45	-	319 728,30	(49 416,15)	BE0003853703
ACCIONES NATIONAL STORAGE REI	AUD	291 072,75	-	280 100,72	(10 972,03)	AU000000NSR2
ACCIONES NEXTDC LTD	AUD	209 267,15	-	184 012,25	(25 254,90)	AU000000NXT8
ACCIONES NIPPON BUILDING FUND	JPY	549 443,81	-	469 959,45	(79 484,36)	JP3027670003
ACCIONES NIPPON PROLOGIS REIT	JPY	302 883,71	-	224 570,59	(78 313,12)	JP3047550003
ACCIONES PACS GROUP INC	USD	236 027,14	-	152 652,42	(83 374,72)	US69380Q1076
ACCIONES PANDOX AB	SEK	117 216,05	-	177 755,00	60 538,95	SE0007100359
ACCIONES PROLOGIS INC	USD	2 924 930,36	-	2 863 078,43	(61 851,93)	US74340W1036
ACCIONES PUBLIC STORAGE	USD	1 591 945,61	-	1 808 556,28	216 610,67	US74460D1090
ACCIONES REALTY INCOME CORP	USD	1 088 003,77	-	1 013 670,52	(74 333,25)	US7561091049
ACCIONES REGENCY CENTERS CORP	USD	864 578,66	-	858 196,41	(6 382,25)	US7588491032
ACCIONES SCENTRE GROUP	AUD	442 949,93	-	433 324,12	(9 625,81)	AU000000SCG8
ACCIONES SEGRO PLC	GBP	864 537,48	-	646 915,40	(217 622,08)	GB00B5ZN1N88
ACCIONES SHURGARD SELF STORAG	EUR	207 214,85	-	177 206,55	(30 008,30)	GG00BQZCBZ44
ACCIONES SIMON PROPERTY GROUP	USD	1 723 414,04	-	2 115 656,32	392 242,28	US8288061091
ACCIONES SIRIUS REAL ESTATE	GBP	249 897,42	-	228 605,98	(21 291,44)	GG00B1W3VF54
ACCIONES STOCKLAND	AUD	395 406,14	-	441 583,36	46 177,22	AU000000SGP0
ACCIONES SUMITOMO REAL TY & D	JPY	640 087,01	-	767 797,03	127 710,02	JP3409000001
ACCIONES SUN COMMUNITIES INC	USD	1 035 903,40	-	896 173,72	(139 729,68)	US8666741041
ACCIONES SUN HUNG KAI PROPERT	HKD	659 612,68	-	551 786,29	(107 826,39)	HK0016000132
ACCIONES SUNSTONE HOTEL INVES	USD	299 777,28	-	308 574,21	8 796,93	US8678921011
ACCIONES SUNTEC REIT	SGD	294 265,51	-	298 290,44	4 024,93	SG1Q52922370
ACCIONES SWIRE PROPERTIES LTD	HKD	183 078,77	-	204 560,49	21 481,72	HK0000063609
ACCIONES TANGER INC	USD	348 968,45	-	429 319,99	80 351,54	US8754651060

CLASE B+



008856938

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Anexo I. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en euros)

Cartera Exterior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
ACCIONES THE UNITE GROUP PLC	GBP	432 775,32	-	379 102,86	(53 672,46)	GB0006928617
ACCIONES UNIBAIL-RODAMCO-WEST	EUR	307 534,15	-	338 584,32	31 050,17	FR0013326246
ACCIONES URBAN EDGE PROPERTIE	USD	572 034,40	-	651 873,85	79 839,45	US91704F1049
ACCIONES VENTAS INC	USD	1 027 962,07	-	1 080 986,73	53 024,66	US92276F1003
ACCIONES VICI PROPERTIES INC	USD	1 606 431,69	-	1 501 438,58	(104 993,11)	US9256521090
ACCIONES VONOVIA SE	EUR	652 822,50	-	783 899,52	131 077,02	DE000A1ML7J1
ACCIONES WELLTOWER INC	USD	2 259 785,36	-	3 765 926,86	1 506 141,50	US95040Q1040
ACCIONES WORKSPACE GROUP PLC	GBP	212 128,98	-	190 829,40	(21 299,58)	GB00B67G5X01
TOTALES Acciones admitidas cotización		51 300 824,79	-	56 022 802,71	4 721 977,92	
TOTAL Cartera Exterior		51 300 824,79	-	56 022 802,71	4 721 977,92	

CLASE 8.ª



008856939

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Anexo II. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en euros)

Cartera Interior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
Acciones admitidas cotización. ACCIONES MERLIN PROPERTIES	EUR	347 743,97	-	434 089,00	86 345,03	ES0105025003
TOTALES Acciones admitidas cotización.		347 743,97	-	434 089,00	86 345,03	
TOTAL Cartera Interior		347 743,97	-	434 089,00	86 345,03	

CLASE 8.ª



008856940

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Anexo II. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en euros)

Cartera Exterior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
Acciones admitidas cotización						
ACCIONES AEDIFICA SA	EUR	335 085,90	-	257 209,65	(77 876,25)	BE0003851681
ACCIONES AEDIFICA SA	EUR	0,00	-	0,00	-	BE6344703309
ACCIONES AGREE REALTY CORP	USD	692 712,17	-	659 381,15	(33 331,02)	US0084921008
ACCIONES ALEXANDRIA REIT	USD	1 023 216,72	-	898 265,19	(124 951,53)	US0152711091
ACCIONES AMERICAN HOMES 4 REN	USD	1 401 418,03	-	1 376 050,66	(25 367,37)	US02665T3068
ACCIONES AMERICAN TOWER CORP	USD	481 057,67	-	495 356,50	14 298,83	US03027X1000
ACCIONES AMERICOLD REALTY TRU	USD	616 768,05	-	611 624,56	(5 143,49)	US03064D1081
ACCIONES AVALONBAY COM INC	USD	1 339 487,47	-	1 417 845,09	78 357,62	US0534841012
ACCIONES BOARDWALK REAL ESTAT	CAD	441 643,59	-	503 225,38	61 581,79	CA0966311064
ACCIONES CAPITALAND INTEGRAT	SGD	339 922,66	-	345 878,64	5 955,98	SG1M51904654
ACCIONES CARETRUST REIT INC	USD	489 944,40	-	509 191,12	19 246,72	US14174T1079
ACCIONES CARMILA SA	EUR	272 775,39	-	299 151,58	26 376,19	FR0010828137
ACCIONES CASTELLUM AB	SEK	385 485,31	-	486 493,05	101 007,74	SE0000379190
ACCIONES CHARTWELL RETIREMENT	CAD	313 310,53	-	326 057,06	12 746,53	CA16141A1030
ACCIONES COMFORIA RESIDENTIAL	JPY	205 201,95	-	199 499,10	(5 702,85)	JP3047540004
ACCIONES CTP NV	EUR	221 242,20	-	247 963,84	26 721,64	NL00150006R6
ACCIONES DIGITAL REALTY TRUST	USD	1 514 237,11	-	1 554 637,34	40 400,23	US2538681030
ACCIONES EASTGROUP PROPRTIE	USD	476 607,33	-	501 621,69	25 014,36	US2772761019
ACCIONES EQUINIX INC	USD	2 510 173,38	-	2 790 666,50	280 493,12	US29444U7000
ACCIONES ESSEX PROPERTY TRUST	USD	1 159 927,34	-	1 200 731,26	40 803,92	US2971781057
ACCIONES EXTRA SPACE STORAGE	USD	1 464 601,91	-	1 729 513,22	264 911,31	US30225T1025
ACCIONES FEDERAL REALTY INVS	USD	587 093,84	-	628 904,66	41 810,82	US3137451015
ACCIONES FRASERS CENTREPOINT	SGD	333 697,63	-	334 470,07	772,44	SG1T60930966
ACCIONES GECINA SA	EUR	183 275,66	-	204 565,80	21 290,14	FR0010040865
ACCIONES GOODMAN GROUP	AUD	467 291,04	-	602 302,89	135 011,85	AU000000GMG2
ACCIONES HEIWA REAL ESTATE	JPY	258 512,93	-	222 143,59	(36 369,34)	JP3046220004
ACCIONES HILTON WORLDWIDE HOL	USD	273 374,90	-	311 923,35	38 548,45	US43300A2033
ACCIONES HOST HOTELS & RESORT	USD	619 676,38	-	629 357,74	9 681,36	US44107P1049
ACCIONES HULIC CO LTD	JPY	369 798,68	-	433 316,53	63 517,85	JP3360800001
ACCIONES IMPACT HEALTHCARE RE	GBP	219 654,61	-	183 425,03	(36 229,58)	GB00BYXVMJ03
ACCIONES INTERRENT REIT	CAD	528 477,09	-	463 110,23	(65 366,86)	CA46071W2058
ACCIONES INVINCIBLE INVESTMEN	JPY	565 433,39	-	626 374,26	60 940,87	JP3046190009
ACCIONES IRON MOUNTAIN INC	USD	181 418,42	-	209 705,44	28 287,02	US46284V1017
ACCIONES JAPAN HOTEL REIT INV	JPY	398 805,08	-	339 511,94	(59 293,14)	JP3046400002

CLASE B⁺



008856941

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Anexo II. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2023 (Expresado en euros)

Cartera Exterior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía / Plusvalía)	ISIN
ACCIONES JAPAN RETAIL FUND	JPY	245 592,66	-	215 945,29	(29 647,37)	JP3039710003
ACCIONES JAPAN RETAIL FUND IN	JPY	502 249,21	-	401 284,36	(100 964,85)	JP3027680002
ACCIONES KILROY REALTY CORP	USD	717 464,76	-	718 484,21	1 019,45	US49427F1084
ACCIONES KIMCO REALTY CORP	USD	909 396,72	-	908 556,16	(840,56)	US49446R1095
ACCIONES KITE REALTY GROUP TR	USD	425 127,70	-	499 445,13	74 317,43	US49803T3005
ACCIONES KLEPIERRE	EUR	221 832,97	-	243 048,64	21 215,67	FR0000121964
ACCIONES LEG IMMOBILIEN AG	EUR	410 547,35	-	541 041,72	130 494,37	DE000LEG1110
ACCIONES LINK REIT	HKD	872 566,37	-	687 033,02	(185 533,35)	HK0823032773
ACCIONES LONDONMETRIC PROP	GBP	266 420,19	-	265 077,22	(1 342,97)	GB00B4WFW713
ACCIONES MID-AMERICA APTMNT	USD	1 015 565,75	-	738 500,75	(277 065,00)	US59522J1034
ACCIONES MITSUBISHI ESTATE CO	JPY	187 050,35	-	175 933,09	(11 117,26)	JP3899600005
ACCIONES MITSUI FUDOSAN CO LT	JPY	987 104,50	-	1 189 847,79	202 743,29	JP3893200000
ACCIONES MITSUI FUDOSAN LOGIS	JPY	240 725,55	-	220 347,42	(20 378,13)	JP3048300002
ACCIONES MONTEA NV	EUR	283 289,01	-	334 456,00	51 166,99	BE0003853703
ACCIONES NATIONAL STORAGE REI	AUD	306 899,17	-	299 043,85	(7 855,32)	AU000000NSR2
ACCIONES NIPPON BUILDING FUND	JPY	383 037,07	-	306 049,32	(76 987,75)	JP3027670003
ACCIONES NIPPON PROLOGIS REIT	JPY	325 969,21	-	303 259,70	(22 709,51)	JP3047550003
ACCIONES PANDOX AB	SEK	271 503,62	-	343 715,48	72 211,86	SE0007100359
ACCIONES PROLOGIS INC	USD	2 718 280,44	-	3 245 134,70	526 854,26	US74340W1036
ACCIONES PSP SWISS PROPERTY	CHF	167 878,59	-	200 036,60	32 158,01	CH0018294154
ACCIONES PUBLIC STORAGE	USD	1 587 931,01	-	1 756 671,80	168 740,79	US74460D1090
ACCIONES REALTY INCOME CORP	USD	1 613 596,49	-	1 489 050,04	(124 546,45)	US7561091049
ACCIONES REGION GROUP	AUD	583 084,57	-	432 662,88	(150 421,69)	AU0000253502
ACCIONES REXFORD INDUSTRIAL	USD	808 114,31	-	758 739,92	(49 374,39)	US76169C1009
ACCIONES SEGRO PLC	GBP	914 907,20	-	803 343,77	(111 563,43)	GB00B5ZN1N88
ACCIONES SHURGARD SELF STORAG	EUR	288 637,99	-	301 907,80	13 269,81	GG00BQZCBZ44
ACCIONES SIMON PROPERTY GROUP	USD	1 507 300,25	-	1 593 603,70	86 303,45	US8288061091
ACCIONES SIRIUS REAL ESTATE	GBP	142 085,27	-	152 702,45	10 617,18	GG00B1W3VF54
ACCIONES STOCKLAND	AUD	487 255,16	-	532 518,84	45 263,68	AU000000SGP0
ACCIONES SUMITOMO REAL TY & D	JPY	790 452,09	-	872 627,79	82 175,70	JP3409000001
ACCIONES SUN COMMUNITIES INC	USD	906 304,10	-	742 163,69	(164 140,41)	US8666741041
ACCIONES SUN HUNG KAI PROPERT	HKD	632 594,00	-	538 347,81	(94 246,19)	HK0016000132
ACCIONES THE UNITE GROUP PLC	GBP	500 502,14	-	531 796,80	31 294,66	GB0006928617
ACCIONES UNIBAIL-RODAMCO-WEST	EUR	381 436,31	-	401 988,44	20 552,13	FR0013326246
ACCIONES URBAN EDGE PROPERTIE	USD	303 544,24	-	328 617,54	25 073,30	US91704F1049

CLASE B²



008856942

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Anexo II. Cartera de inversiones financieras al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en euros)

Cartera Exterior	Divisa	Valoración inicial	Intereses	Valor razonable	(Minusvalía) / Plusvalía	ISIN
ACCIONES VENTAS INC	USD	422 182,57	-	435 823,46	13 640,89	US92276F1003
ACCIONES VICI PROPERTIES INC	USD	1 335 539,57	-	1 246 898,16	(88 641,41)	US9256521090
ACCIONES VONOVIA SE	EUR	678 042,35	-	807 253,90	129 211,55	DE000A1ML7J1
ACCIONES WELLTOWER INC	USD	2 152 241,14	-	2 535 117,42	382 876,28	US95040Q1040
ACCIONES WHARF REAL ESTATE IN	HKD	381 734,65	-	246 628,88	(135 105,77)	KYG9593A1040
ACCIONES WORKSPACE GROUP PLC	GBP	216 026,89	-	211 334,97	(4 691,92)	GB00B67G5X01
TOTALES Acciones admitidas cotización		48 763 342,25	-	50 155 514,62	1 392 172,37	
TOTAL Cartera Exterior		48 763 342,25	-	50 155 514,62	1 392 172,37	

CLASE 8.ª



008856943



CLASE 8.ª



008856944

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

ENTORNO ECONÓMICO EN 2024 Y PERSPECTIVAS PARA 2025

En términos generales, 2024 ha sorprendido positivamente por la resiliencia del crecimiento en un entorno económico y geopolítico adverso, que ha sido posible por la fortaleza del empleo y el ahorro acumulado a nivel mundial.

Desde 2022 hasta mediados de 2024, los bancos centrales han aplicado políticas monetarias restrictivas para reconducir el fenómeno inflacionista que se produjo una vez finalizada la pandemia de la COVID-19, por los cambios en la demanda agregada, los bloqueos en las cadenas de suministros y el shock posterior de los precios de la energía y de la alimentación derivados de la invasión rusa de Ucrania. Estas políticas, han resultado eficaces en reconducir las tasas de inflación general hacia la estabilidad de precios deseada, sin frenar el avance económico mundial.

No obstante, las proyecciones para 2025, empiezan a tomar en consideración los múltiples riesgos que se vislumbran. En este sentido, no se pueden menospreciar los derivados de, un aumento de los conflictos geopolíticos, una inflación subyacente persistentemente elevada y que se podría agravar con el aumento del proteccionismo, el alto nivel de endeudamiento alcanzado a nivel mundial, una revalorización exagerada de los mercados financieros ante la relajación de los tipos oficiales iniciada durante el 2024 y las expectativas de recortes generadas.

Tampoco se deben soslayar los eventos climáticos adversos, cada vez más frecuentes y virulentos, como el vivido en España por la DANA, entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024.

Riesgos geopolíticos

Guerra Rusia-Ucrania

En 2024, se ha cumplido el tercer año desde que el 24 de febrero de 2022 se iniciase la invasión militar a gran escala de Ucrania por parte de Rusia. Durante este año, cualquier intento de negociación ha sido bloqueado por Ucrania, que no acepta, por el momento, ninguna propuesta que no pase por la retirada de Rusia de los territorios ocupados. Naturalmente, siempre y cuando mantenga el apoyo de la OTAN, capitaneado por los Estados Unidos.

No obstante, a partir de noviembre, el conflicto entró en una nueva fase. Por un lado, la participación de soldados norcoreanos en el ejército ruso provocó un cambio en la estrategia que los Estados Unidos están siguiendo en su apoyo a Ucrania. En este sentido, el presidente Joe Biden, levantó la prohibición a que el ejército ucraniano utilizase los misiles estadounidenses de largo alcance para atacar posiciones estratégicas en suelo ruso y acto seguido, el Kremlin cambió la doctrina sobre el uso de armamento nuclear, permitiendo el uso de armas nucleares con carácter disuasoria para repeler una agresión. Ese mismo día el ejército ucraniano atacó un arsenal logístico en la ciudad rusa de Karáchev y el 25 de diciembre, Rusia lanzó un ataque masivo, con más de 70 misiles y un centenar de drones contra infraestructuras energéticas en varias regiones de Ucrania.

Adicionalmente, el triunfo contundente de Donal Trump en las elecciones presidenciales del 6 de noviembre de 2024 y la victoria del partido republicano en el Senado pueden dar un giro a la resolución del conflicto si progresa la doctrina de su presidente en acabar lo antes posible con la guerra.



CLASE 8.ª



008856945

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Con este escenario, es posible que en 2025 sea inevitable una negociación que permita sentar las bases del alto el fuego, siendo probable la pérdida de territorio por parte de Ucrania. No obstante, Europa considera que Ucrania debería llegar en una posición suficientemente reforzada para alcanzar un acuerdo asumible por todas las partes.

Guerra en Oriente Próximo

El conflicto en Oriente Próximo, provocado tras el ataque de Hamas a Israel el 7 de octubre de 2023, no ha cesado de extenderse. Desde entonces, Israel ha devastado Gaza en su lucha contra Hamas, ha atacado a los rebeldes huzis en Yemen, a Hizbulah en el Líbano y a Irán, con el apoyo de los Estados Unidos y de Inglaterra.

Asimismo, en apenas 12 días, una coalición de fuerzas yihadistas apoyadas por Turquía ha derrocado el régimen de Bashar al-Assad en Siria poniendo fin a la dictadura de los Assad el 8 de diciembre, con la toma de Damasco. La caída de Assad pone de manifiesto, por un lado el debilitamiento de Rusia e Irán y por otro el fortalecimiento de Turquía que se posiciona como un actor decisivo en la zona.

Elecciones presidenciales de los Estados Unidos

Los comicios tuvieron lugar el 5 de noviembre para elegir al Presidente de los Estados Unidos por un mandato de cuatro años, siendo los protagonistas Donald Trump del partido republicano y Kamala Harris por los demócratas, después de la renuncia de Joe Biden en julio. El escrutinio dio como ganador, tanto en votos como en delegados a Donald Trump, que reedita mandato por segunda vez no consecutiva. Los republicanos también obtuvieron la mayoría en el Senado y en el Congreso, asegurándose el control del poder legislativo.

Las principales líneas de actuación esgrimidas durante el proceso electoral se refieren a la política migratoria, con la intención de llevar a cabo deportaciones masivas de los extranjeros indocumentados; en economía, con bajadas de impuestos y aumento del proteccionismo y en política exterior, se apunta la retirada paulatina de la contribución americana en la OTAN, así como la finalización de los conflictos armados entre Rusia y Ucrania y en Oriente Próximo.

Actividad económica global

En 2024, se puede concluir que, a pesar del entorno geopolítico adverso y de las políticas monetarias restrictivas durante una buena parte del año, la economía mundial se ha mantenido resistente, aunque con notables divergencias entre países y sectores.

En este sentido, el Fondo Monetario Internacional (FMI), en su último informe de 2024, pronostica un crecimiento estable de la economía mundial que se puede situar en el entorno del 3,2% para 2024 y 2025. No obstante, las economías avanzadas crecerían de forma similar en ambos años, en el entorno al 1,8%, mientras que para la Unión Europea se proyecta un crecimiento menor del 0,8% y 1,2%, respectivamente. La zona en la que se espera un mayor crecimiento es Asia, con un crecimiento esperado del 5% para los dos años.



CLASE 8.ª



008856946

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Inflación y precios de la energía

Durante 2024, ha continuado el proceso de desinflación de los índices de precios generales en la mayoría de los países, beneficiados por la relajación de los precios de los alimentos y de la energía que son los componentes más volátiles. Sin embargo, los precios de los servicios persisten en niveles elevados, dificultando el retorno de la inflación subyacente a los niveles objetivos que definen las políticas monetarias aplicadas por los bancos centrales. Las principales causas que dificultan su control se atribuyen a varios factores: mayor proteccionismo, rigidez del mercado laboral, bajo nivel de desempleo y políticas fiscales expansivas.

En este contexto, las últimas proyecciones realizadas por la OCDE consideran que la inflación general continuará cayendo en la mayoría de los países que la integran, estimando una inflación general promedio en el entorno del 5,2% y 3,7%, en 2024 y 2025, respectivamente (para el G20 se situaría en el entorno del 5,4% y 3,5%, respectivamente).

No obstante, las tasas de inflación divergen entre las principales economías. Así, en la Unión Europea finalizó 2024 en el 2,7%, 2,9% en los Estados Unidos y en Japón, 0,1% en la deprimida económica de China y 5,22% en la India.

En cuanto a la evolución de los precios energéticos durante 2024, el precio del petróleo Brent se ha reducido en un 3,2%, cerrando en los 74,65\$ por barril, con un precio medio anual en el entorno de los 80\$ respecto de los 82\$ en 2023. El mercado petrolero está cambiando, ya que, a pesar de los recortes de la producción de la OPEP y de la situación geopolítica en la zona, los precios no consiguen remontar. Las principales causas se atribuyen a la baja demanda por parte de China, las divergencias en el seno de los países de la OPEP y la mayor producción de otros operadores en América. Por su parte, los precios del gas natural TTF han recuperado parte de lo perdido en 2023, situándose en los 48,9€/ MWh al cierre de 2024 (2023: 32€/MWh), con un incremento del 53% como consecuencia de la caída de las reservas de almacenamiento de GNL europeas y el corte de suministro de gas ruso a través del gaseoducto ucraniano.

Políticas monetarias, tipos de interés y tipos de cambio

En este escenario, los bancos centrales comenzaron a girar gradualmente las políticas monetarias restrictivas hacia condiciones más acomodaticias, manteniéndose atentos a los datos para asegurar un control de la inflación compatible con el aterrizaje suave de la economía.

En Europa, el BCE realizó su primer movimiento a la baja el 6 de junio de 2024, con un recorte de 25 puntos básicos de los tipos de interés oficiales que ha ido ampliando en cada una de las reuniones sucesivas hasta situar los tipos de interés de las operaciones principales de financiación en el 3,15%.

Esta política, se ha trasladado al Euribor, con bajadas continuas. Así, el Euribor a 12 meses, principal referencia de las hipotecas en España se situó en diciembre de 2024 en el 2,44% en promedio mensual (2023: 3,68%), lo que supone una disminución interanual de 124 pb.

Sin embargo, el Banco de Inglaterra (BoE) adoptó una flexibilización de su política monetaria más cauta, por la presión de los salarios, iniciando las bajadas de los tipos de interés en agosto, con 2 reducciones de 25 puntos básicos hasta situar el tipo de interés oficial en el 4,75% en noviembre de 2024.



CLASE B²



008856947

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

En Estados Unidos, la Reserva Federal (FED, por sus siglas en inglés) esperó a septiembre para tomar la decisión, recortando los tipos en 50 puntos básicos hasta el intervalo del 4,75%-5% y en diciembre, en su última reunión anual decidió otro recorte de 25 puntos básicos, situándolos en el intervalo del 4,25%-4,50%. No obstante, ante la solidez de los datos económicos y la persistencia de la inflación subyacente, las expectativas de recortes en 2025 se han moderado, esperando solo dos bajadas hasta el 3,75%-4%.

En Asia, los principales países a nivel económico presentan situaciones divergentes en la aplicación de sus políticas monetarias. En el caso de China, que está atravesando un fuerte estancamiento deflacionario, el Banco Popular de China, continúa con su política de recortes graduales de los tipos de interés iniciada en 2007, fecha en la que se situaban en el 7,47% hasta el 3,10% en octubre. En cambio, el tipo de interés oficial del Banco Central de Japón (BOJ), en marzo de 2024, subió los tipos de interés a corto plazo, poniendo fin a su política de tipos de interés negativos de más de 17 años, situándolos en el 0,25%.

Mercados financieros

En 2024, los mercados financieros han continuado con la tendencia alcista post-COVID19 en la medida en que las políticas monetarias y fiscales ha permitido reconducir el proceso inflacionario sin afectar seriamente la actividad económica. Sin embargo, el año no ha estado exento de correcciones en momentos de alta incertidumbre, como el experimentado en agosto ante la debilidad mostrada por los datos de empleo en Estados Unidos y por el aumento de los tipos de interés en Japón, que provocaron el repunte brusco de la volatilidad y fuertes correcciones de los precios. Estas situaciones puntuales fueron de mayor o menor intensidad pero no han impedido que los índices continúen con la tendencia al alza de medio plazo.

Así, el índice MSCI WORLD, que representa la evolución de los mercados a nivel mundial, alcanza una revalorización del 17%. El S&P 500, que superó sus máximos históricos durante el año, finalizó con una revalorización del 23,35, situándose en 5.881,63 puntos, por el ascenso imparable de las empresas tecnológicas, con una más que notable concentración en los denominados "siete magníficos" que representan en torno al 35% del índice. La tasa de crecimiento anual compuesta CARG (5 años) ha sido del 9,4%.

En la zona euro, el EURO STOXX 50 se sitúa en 4895,98 puntos, lo que representa una subida del 8,3% por la desaceleración económica en los principales países Francia y Alemania.

En Asia, el índice japonés NIKKEI 225 superó el máximo histórico de 1989, durante la burbuja económica del país, cerrando en los 39.894,54 puntos, lo que supone una revalorización del 19,2%. Por su parte, el Hang Seng de la bolsa China (HSC) se situó en los 20.059,95 puntos, con una revalorización en el año del 17,7%.

En cuanto al sentimiento general del mercado americano es positivo si tenemos en cuenta que el índice VIX (también conocido como "índice del pánico") que mide la volatilidad de los precios de las opciones del índice S&P 500, se situó ligeramente por encima de los 17 puntos. Por debajo de 20 se considera una zona de confort, en contraste con un rango entre 40-60 que indica miedo y entre 60-80 gran incertidumbre ante la posibilidad de que la economía entre en recesión.



CLASE B7



008856948

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

En relación con los mercados de renta fija, en 2024 han empezado a reducir paulatinamente las altas rentabilidades que alcanzó la deuda a largo plazo, al considerar que la relajación de la política monetaria va a continuar, aunque se ha producido un repunte en la última parte del año ante las expectativas de una moderación en el ritmo de recortes de los tipos de interés oficiales por parte de los bancos centrales. De esta forma, la rentabilidad del bono americano a 10 años finalizó el 2024 en el 4,33%, con un aumento anual del 9%. En la zona Euro, las rentabilidades del bono italiano, español y alemán a 10 años se situaron al cierre del año en el 4,06%, 3,41% y 2,45%, respectivamente.

Política de inversiones efectivamente seguida

La cartera tuvo un rendimiento inferior respecto al índice de referencia en el semestre finalizado el 31 de diciembre. Los principales contribuyentes de la cartera a la rentabilidad relativa durante el periodo fueron la sobreponderación del sector en centros de datos de EE. UU. (sobreponderada en Equinix y Digital Realty Trust), la sobreponderación del sector en alquiler de viviendas unifamiliares en EE. UU. (sobreponderada en American Homes for Rent), la sobreponderación del sector en vivienda para personas mayores de EE. UU. (sobreponderada en Welltower) y la infraponderación del país en Suecia.

Estas contribuciones se vieron más que compensadas por los principales detractores, incluida la posición fuera de referencia en los operadores de atención médica de EE. UU. (PACS Group), que fue el mayor detractor de la cartera durante el mes. PACS Group tuvo un rendimiento significativamente inferior tras un informe negativo de Hindenburg Research que decía que PACS Group era demasiado agresivo en sus prácticas de reembolso, lo que fue seguido por un anuncio de la empresa de que estaban siendo investigados. Otros detractores fueron la selección de valores en Japón, la sobreponderación del sector en el sector Industrial de almacenamiento en frío de EE. UU. (Lineage y AmeriCold) y la selección de valores en el Reino Unido.

Los cambios en la cartera se realizan según se justifique en función de la clasificación de valoración relativa de los valores en el universo de inversión, que se supervisa a diario.

Durante el semestre finalizado el 31 de diciembre, en términos de cambios significativos en la cartera, se aumentó la exposición en Simon Property Group (centros comerciales regionales de EE. UU.), Kite Realty (centros comerciales de EE. UU.), Mid-America Apartment Communities (apartamentos en EE. UU.) y American Homes for Rent (alquiler unifamiliar en EE. UU.) y establecimos nuevas posiciones en Regency Centers (centros comerciales de EE. UU.), Sunstone Hotels (hoteles de EE. UU.), Healthpeak Properties (ciencias de la vida de EE. UU.) y Ventas (viviendas para personas mayores de EE. UU.).

Se eliminó de la cartera las posiciones en Federal Realty (centros comerciales de EE. UU.), Rexford Industrial (industrial de EE. UU.), Hilton Hotels (hoteles de EE. UU.), Essex Properties (apartamentos de EE. UU.) y Alexandria Real Estate (ciencias de la vida de EE. UU.) y se redujo la posición en Iron Mountain (centros de datos de EE. UU.), Extra Space (almacenamiento de EE. UU.) y Public Storage (almacenamiento en EE. UU.).

Remuneración obtenida por la liquidez mantenida por el fondo

La liquidez del Fondo en euros se remunera al precio oficial del BCE menos el 0,5%. La cuenta en dólares se remunera al precio oficial de la FED menos 1% y las cuentas de libras el precio oficial BOE menos 1%.



CLASE 8.ª



008856949

Mediolanum Real Estate Global, F.I.

Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Riesgo de contraparte

No existen riesgos de contraparte al tratarse de mercados organizados.

Investigación y desarrollo

Nada que reseñar dado el objeto social de la sociedad.

Uso de instrumentos financieros

Dada su actividad, el uso de instrumentos financieros por el Fondo, tal y como se describe en la memoria adjunta, está destinado a la consecución de su objeto social, ajustando sus objetivos y políticas de gestión de los riesgos de mercado, crédito, y liquidez de acuerdo con los límites y coeficientes establecidos por la Ley 35/2003 y desarrollados por el Real Decreto 1082/2012.

Gastos de I+D y medioambiente

A lo largo del ejercicio 2024 no ha existido actividad en materia de investigación y desarrollo.

En la contabilidad del Fondo correspondiente a las cuentas anuales del ejercicio 2024 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental.

Periodo medio de pago a proveedores

Durante el ejercicio 2024, el Fondo no ha realizado pagos que acumularan aplazamientos superiores a los legalmente establecidos diferentes a los descritos en la memoria. Asimismo, al cierre del ejercicio 2024, el Fondo no tiene saldo alguno pendiente de pago que acumule un aplazamiento superior al plazo legal establecido.

Acciones propias

Al Fondo no le aplica lo referente a las acciones propias.

Acontecimientos posteriores al cierre al 31 de diciembre de 2024

Desde el cierre del ejercicio, al 31 de diciembre de 2024, hasta la fecha de este informe de gestión, no se han producido hechos posteriores de especial relevancia que no se señalen en la memoria.