

COMUNICATO STAMPA

Dati fondi immobiliari 1° semestre 2005

Fondi immobiliari. Cresce il patrimonio, giunto a quota 8,4 miliardi di euro (+3,6%). Aumenta il numero di fondi presenti sul mercato, con un ruolo di primo piano per i fondi ad apporto. Nella classifica per area geografica si incrementa la quota degli investimenti compiuti nel Sud e nelle Isole, ma la leadership resta all'area Nord-Ovest.

Non si arresta la crescita del **patrimonio** dei fondi immobiliari italiani, che passa da 8.084 milioni di euro del Dicembre 2004 a **8.379 milioni di euro** alla fine di Giugno 2005. Rispetto ad un anno fa è stato registrato un **incremento del patrimonio pari al 51,7%**, mentre sono oggi **35** (5 in più di Dicembre 2004) **i fondi operativi presenti sul mercato**.

Al termine del primo semestre dell'anno il patrimonio dei **fondi retail** si è attestato a quota 5.259 milioni di euro, mentre quello dei **fondi riservati** è pari a 3.120 milioni di euro, per i quali il peso degli investimenti in immobili è più elevato (88,2% contro 80%) e che hanno registrato un tasso di crescita maggiore rispetto ai fondi destinati agli investitori del mercato retail.

Nel complesso il **totale delle attività** dei fondi immobiliari ammonta, a fine Giugno, a **12.607 milioni di euro**, in crescita del 2,4% rispetto allo scorso semestre. Rapportando le ultime rilevazioni ai dati di un anno fa è possibile notare come **il totale delle attività sia aumentato del 71,2%**, grazie soprattutto all'ingresso di nuovi fondi e al ricorso alla **leva finanziaria**, il cui grado di utilizzo a fine Giugno è pari al 57,5%.

Analizzando la **composizione delle attività**, risulta evidente il peso degli **Immobili e Diritti Reali Immobiliari** (83,9%). I **Valori Mobiliari e Liquidità** rappresentano l'11,4%, seguiti dalle **altre attività** con il 2,9% e le **Partecipazioni** con l'1,8%.

L'ammontare di **acquisti e conferimenti** di immobili e partecipazioni immobiliari, dopo il boom del secondo semestre 2004, si è riallineato al normale andamento degli anni precedenti, facendo registrare una movimentazione pari a **350 milioni di euro**, di cui 42 generati da fondi nati nel semestre.

Il **Nord-Ovest** del Paese, con una quota pari al **40,4% del totale**, si conferma al primo posto nella classifica per area geografica. Il **Centro** con il **36,8%** perde leggermente terreno rispetto al semestre precedente, a favore del **Nord Est (10,9%)** e del **Sud e Isole**, che sfiorano il **10% del totale**: solo un anno fa quest'area raccoglieva il 5,7% degli investimenti

totali. Soltanto il 2,2% del patrimonio è rappresentato da immobili all'Estero.

Dal punto di vista della **destinazione degli immobili** nei quali investono i fondi, al primo posto si colloca la categoria degli **Uffici** con il **67,5%** del totale, seguita da quella **Commerciale** con il **12,7%**. Le altre destinazioni d'uso rappresentano ancora una volta percentuali marginali: **Industriale** (3,3%); **Turistico/Ricreativo** (2,4%); **Logistica** (2%); **Residenziale** (1,4%); **Residenze Sanitarie Assistenziali** (1,4%). Aumenta il peso della categoria residuale delle **altre destinazioni**, nella quale rientra il 9,3% degli immobili. Sia per i fondi retail che per quelli riservati la principale destinazione degli immobili è rappresentata dagli uffici.

Milano, 28 Settembre 2005



ASSEGESTIONI

associazione del risparmio gestito

Fondi immobiliari

- *Rapporto semestrale* -

GIUGNO 2005

Il rapporto semestrale evidenzia le principali caratteristiche dei fondi immobiliari. In esso è possibile trovare informazioni sull'evoluzione del settore, sulle caratteristiche del portafoglio immobiliare nonché notizie sulle società di gestione Associate e sulle peculiarità dei loro prodotti.

INDICE

Analisi del mercato dei fondi immobiliari

Dati di sintesi

- Patrimonio, sottoscrizioni, proventi e rimborsi, numero di fondi
- Composizione delle attività
- Movimentazione del portafoglio immobiliare
- Asset allocation immobiliare per:
 - area geografica
 - destinazione d'uso

Dati per gruppo finanziario, società e fondo

- Società di gestione – Tabella di sintesi delle attività gestite
- Società di gestione – Attività e composizione dei fondi promossi
- Società di gestione – Composizione % delle attività dei fondi promossi
- Società di gestione – Movimentazione del portafoglio immobiliare nel corso del semestre dei fondi promossi
- Società di gestione – Asset allocation immobiliare obiettivo e reale dei fondi promossi

Dati per fondo e per tipologia di clientela

- Informazioni anagrafiche
- Evoluzione del valore della quota, dei proventi distribuiti e dei rimborsi anticipati

Guida alla lettura del comunicato semestrale sui fondi immobiliari



Analisi del mercato dei fondi immobiliari

1. Dati di sintesi e tendenze in atto

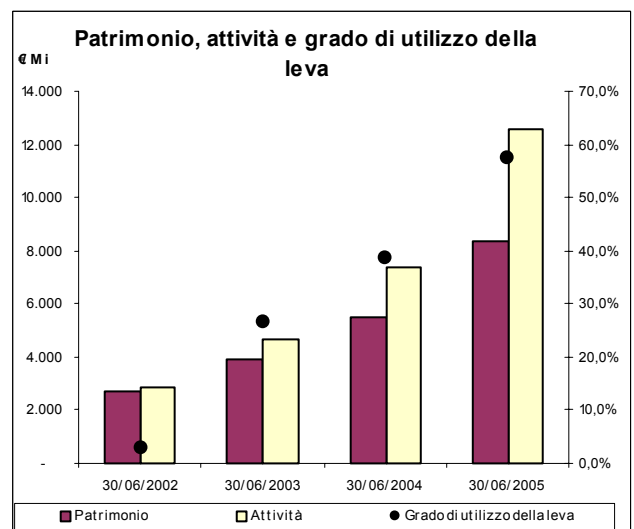
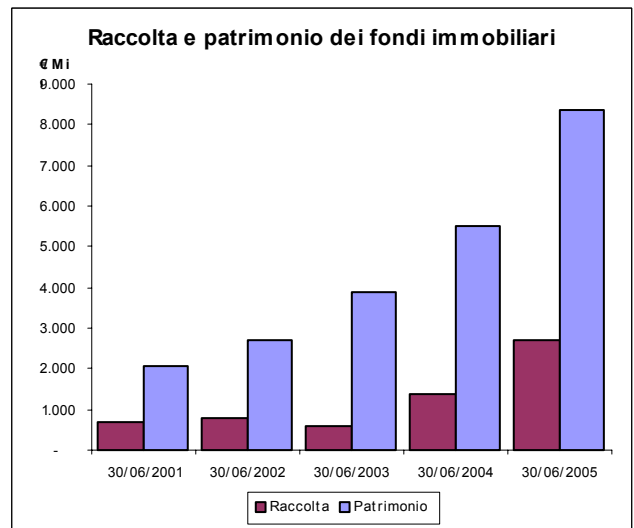
Dall'anno dell'esordio nel panorama finanziario italiano (1999) i fondi immobiliari hanno sperimentato una crescita notevole influenzata dall'evoluzione positiva del quadro normativo di riferimento. La possibilità di istituire fondi mediante apporto privato, di ricorrere all'indebitamento per acquistare o valorizzare gli immobili o effettuare rimborsi anticipati, nonché la possibilità di istituire fondi cd. semi-aperti sono fattori che hanno contribuito alla crescita dell'industria che ora rappresenta il 1,5% del patrimonio degli OICR aperti presenti sul mercato. Dopo un 2004 molto positivo dove il sistema ha raccolto oltre 3 miliardi di euro, anche il primo semestre del 2005 ha visto la nascita di nuovi prodotti e l'ingresso di nuovi operatori.

I fondi immobiliari, introdotti nel panorama finanziario italiano con la legge n.86/1994 "Istituzione e disciplina dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi", hanno subito, nel corso degli ultimi anni, interessanti modifiche alla normativa di riferimento che è stata quasi integralmente abrogata a seguito dell'approvazione del d.lgs. n.58/1998 (TUF) e dei provvedimenti di attuazione dello stesso predisposti dalla Banca d'Italia, dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e dalla Consob.

Essi sono oggi disciplinati da quanto rimane della legge istitutiva n.86/1994 (artt. 14-bis e 15 sui fondi ad apporto e disposizioni tributarie), dal DM n.228/1999 e successive modifiche (criteri a cui devono uniformarsi i fondi comuni di investimento, fondi semi-aperti, operazioni in conflitto di interessi, indebitamento, sottoscrizione delle quote mediante conferimento di beni), dal Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005 (in materia di SGR, limiti agli investimenti, criteri di valutazione del patrimonio e prospetti contabili dei fondi) e dai Regolamenti della Consob n.11522/1998 e n. 11971/1999 e successive modifiche (prospetto di sollecitazione e/o quotazione).

Il **patrimonio**, pari al 30 giugno 2005 a 8.378,9 milioni di euro, è cresciuto del 3,6% rispetto a fine anno e rispettivamente del 51,7% e del 178,5% rispetto all'anno scorso e a tre anni fa. La crescita dello stesso, influenzata sia dall'ingresso di nuovi prodotti, sia dalla rivalutazione dei beni e dei titoli componenti il portafoglio, non tiene però conto dei **proventi distribuiti e dei rimborsi anticipati effettuati a fronte di disinvestimenti** nel corso degli anni, pari a più di 1.100 milioni di euro. Nell'ipotesi in cui i fondi immobiliari non avessero proceduto ad effettuare le suddette distribuzioni ai partecipanti il patrimonio degli stessi avrebbe superato, a fine giugno, i 9,5 miliardi di euro.

Similmente al patrimonio anche il totale delle **attività**, ossia il controvalore dell'insieme dei beni componenti il portafoglio del fondo al lordo dei finanziamenti ottenuti dallo stesso, è aumentato fino a raggiungere, al 30 giugno 2005, quota di 12.606,5 milioni di euro (+2,4% rispetto a fine anno, +71,2% rispetto all'anno precedente e +300% rispetto a tre anni fa). La crescita delle attività superiore alla crescita del patrimonio è legata all'incremento dei finanziamenti richiesti dai fondi, e quindi al ricorso sempre più frequente alla **leva finanziaria**, il cui **grado di utilizzo** rispetto al massimo potenziale è passato rispettivamente dal 3% di fine giugno 2002 al 57,5% di fine giugno 2005.

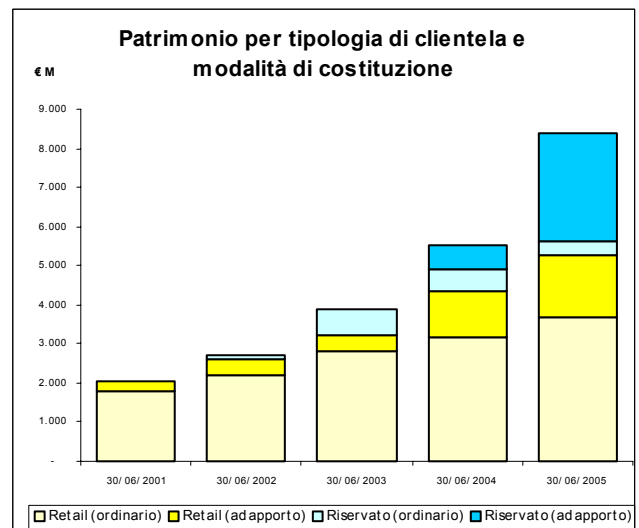
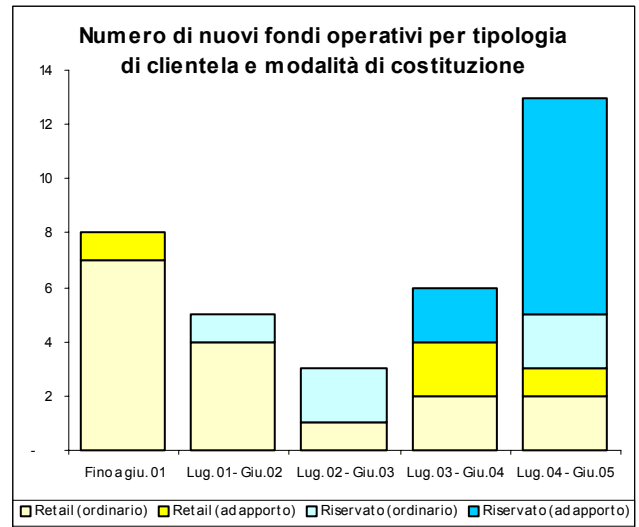




Il **numero dei fondi immobiliari** è cresciuto mediamente di quattro unità all'anno, ad eccezione dell'ultimo anno dove hanno fatto il loro ingresso sul mercato 13 nuovi prodotti aventi le seguenti caratteristiche:

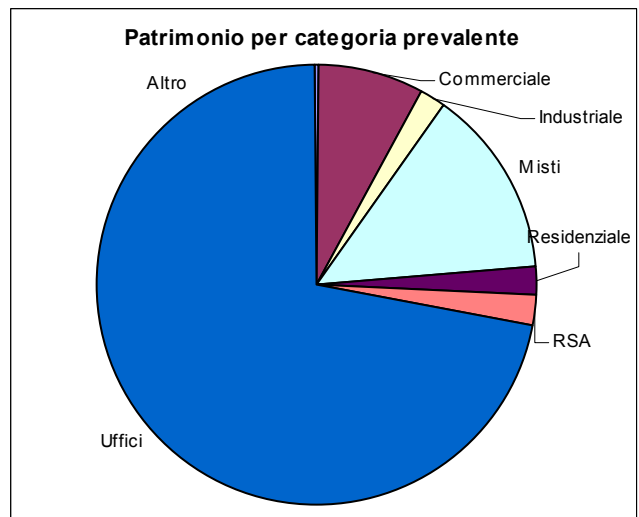
- la durata media, pari a 14,2 anni, è ritornata, dopo un periodo di riduzione, in linea con quella dei prodotti offerti fino a giugno 2001;
- la maggior parte dei fondi è rappresentata da fondi riservati ad apporto e caratterizzati dal richiamo degli impegni contestuale alla realizzazione degli investimenti (drawdown al perfezionamento degli investimenti);
- sei fondi semi-aperti caratterizzati cioè da emissioni successive di quote e da rimborsi anticipati diversi da quelli effettuati a fronte di disinvestimenti, fanno il loro ingresso nel panorama finanziario. Cinque di essi sono dedicati a investitori qualificati.

I fondi operativi al 30 giugno 2005 sono 35, 5 in più rispetto a fine dicembre: 20 sono destinati alla generalità degli investitori (cd. **fondi retail**) e rappresentano il 63% del patrimonio, mentre 15 sono destinati ad investitori qualificati (cd. **fondi riservati**) e rappresentano il 37% del patrimonio. Suddividendo i fondi in base alla modalità di costituzione del portafoglio immobiliare tra **fondi ad apporto e non** (cd. fondi ordinari), si osserva che, nel corso dell'ultimo anno, la prima modalità di istituzione è preferita nel 69% dei casi. A fine giugno questi fondi rappresentano il 40% dei fondi operativi e il 51% del patrimonio complessivo.



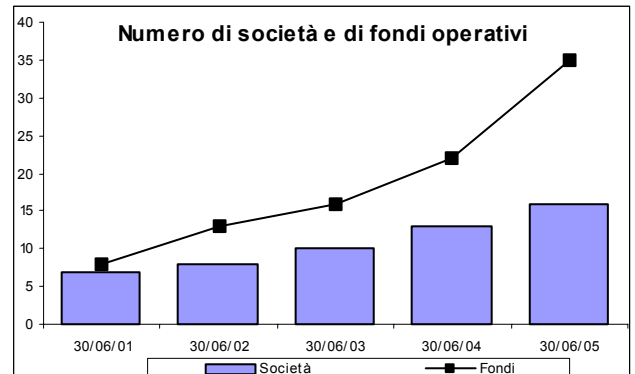
Considerando la **destinazione d'uso prevalente degli immobili** presenti nel portafoglio dei singoli fondi a fine giugno, si osservano 18 prodotti specializzati nel settore degli Uffici, 3 nel Commerciale, 2 nel Residenziale, 2 nell'Industriale, un solo fondo orientato sul settore delle Residenze Sanitarie Assistenziali, mentre 5 diversificano i propri investimenti in più settori (cd misti). Infine un solo fondo è esposto al 100% su investimenti rientranti nella categoria Altro per fattori contingenti.

Dei 32 fondi che hanno un investimento immobiliare 11 fondi sono specializzati esclusivamente in un unico settore: 5 in Uffici, 2 nel Commerciale, 2 nell'Industriale, 1 nel Residenziale e 1 in Altro.



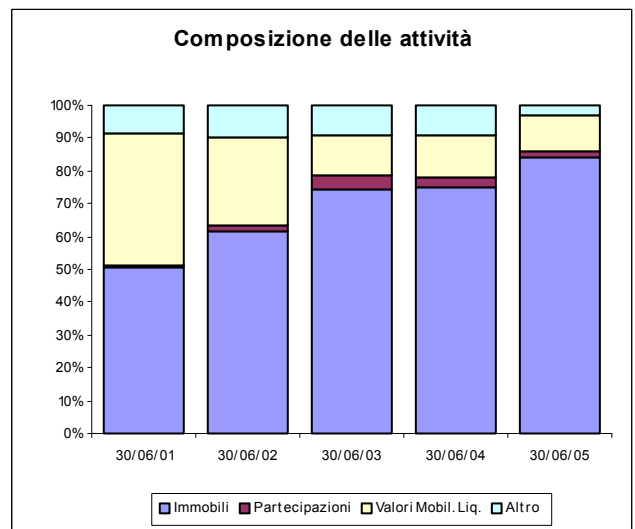


Le **società** impegnate nella promozione e gestione di fondi immobiliari operativi al 30 giugno 2005 sono pari a 16 (+ 2 rispetto a dicembre, +5 e + 7 rispetto ad un anno e a tre anni fa). Di queste, ben 10 si dedicano esclusivamente all'attività di promozione e gestione di fondi immobiliari. Delle SGR operative 6 sono specializzate nella costituzione di fondi destinati alla clientela retail, 5 invece si dedicano alla clientela istituzionale mentre le rimanenti 5 offrono entrambe le tipologie di prodotti.

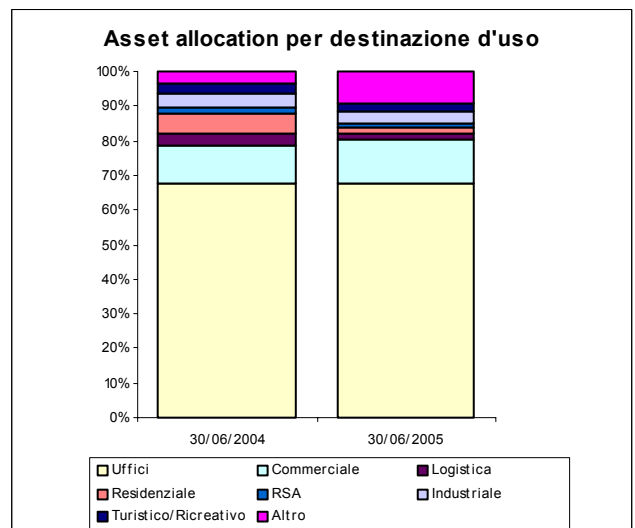


Nel corso del tempo la quota delle attività rappresentata dall'investimento in **immobili** è gradualmente aumentata attestandosi a fine giugno 2005 all'84% per due fattori:

- l'acquisto di immobili da parte dei fondi operativi non ad apporto che entro 24 mesi dall'inizio dell'operatività devono raggiungere la composizione richiesta dalla normativa al fine mantenere la qualifica di "immobiliari";
- l'ingresso sul mercato di nuovi fondi ad apporto caratterizzati fin dalla costituzione da un cospicuo patrimonio immobiliare di base.



Al 30 giugno 2005 i fondi investono 10.830,6 milioni di euro in **immobili**, detenuti anche indirettamente, ossia tramite l'acquisto di partecipazioni di controllo in società immobiliari. Il portafoglio immobiliare è esposto principalmente nel settore Uffici (che costituisce il 67,5% del totale) e Commerciale (12,7%). Rispetto all'anno scorso si osserva una riduzione importante del peso del settore Residenziale (da 5,6% a 1,4%), per effetto soprattutto di dismissioni operate da fondi specializzati nel settore residenziale, a fronte delle quali gli stessi hanno effettuato rimborsi anticipati di quote.

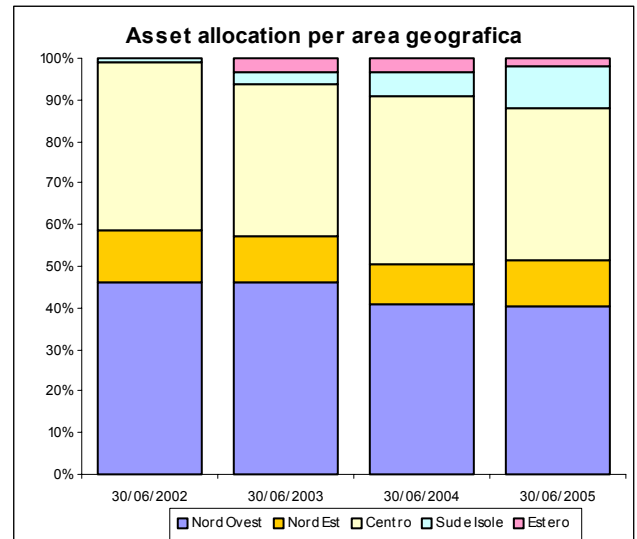




Per quanto concerne la ripartizione degli investimenti per **area geografica**, invece, più del 40% degli investimenti sono localizzati nel Nord Ovest e quasi il 37% nel Centro Italia.

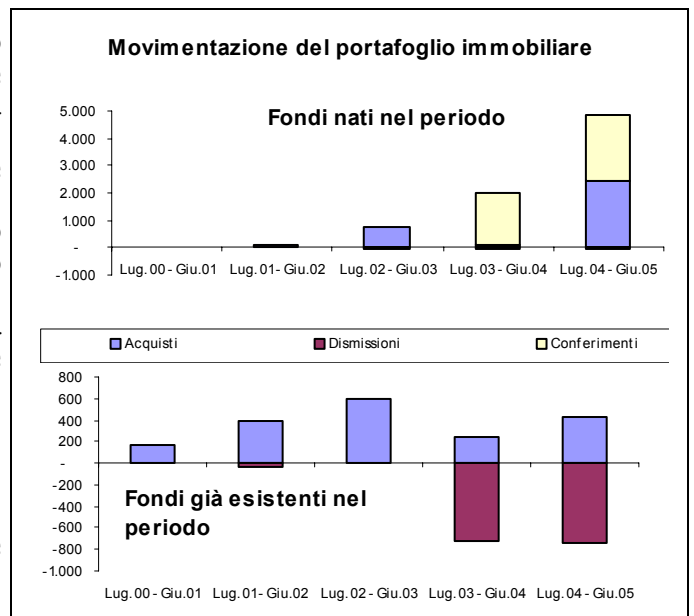
L'investimento nel Sud e nelle Isole è cresciuto notevolmente: al 30 giugno 2005, infatti, quasi il 10% degli investimenti immobiliari è localizzato in tale area, mentre solo un anno e tre anni fa era rispettivamente pari al 5,7% e all'1,1% degli investimenti immobiliari complessivi.

L'investimento nel Nord Est si mantiene, invece, pressoché costante sotto l'11%. Gli investimenti all'estero, infine, che rappresentano poco più del 2% dell'investimento complessivo in immobili, in genere sono realizzati attraverso partecipazioni di controllo in società immobiliari.

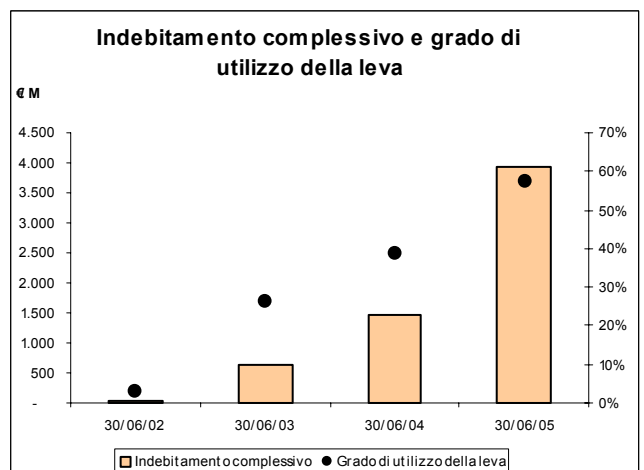


I fondi immobiliari hanno movimentato il proprio portafoglio nel tempo attraverso acquisti e dismissioni di immobili e partecipazioni in società immobiliari. Il boom delle **movimentazioni** in termini di volumi si è avuto nel secondo semestre 2004, quando i fondi hanno acquistato immobili per più di 2.000 milioni di euro e ne hanno venduti per più di 700 milioni di euro. Nel corso del primo semestre del 2005, invece, gli acquisti sono stati leggermente inferiori alla media fatta registrare negli anni precedenti. E' possibile osservare come buona parte delle movimentazioni annue sia costituita da quelle operate da fondi istituiti nel periodo, volte alla costituzione del patrimonio immobiliare del fondo.

Le movimentazioni operate da fondi non nati nell'anno (cd preesistenti) sono in generale volte alla ricomposizione del portafoglio immobiliare e al rimborso anticipato delle quote.



La realizzazione di sempre maggiori investimenti è stata resa possibile anche dall'opportunità conferita ai fondi immobiliari di far ricorso alla **leva finanziaria**. Essi, infatti, possono assumere prestiti, direttamente e indirettamente tramite società partecipate, nella misura del 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari, e del 20% degli altri beni. Al 30 giugno 2005 fanno uso della leva 20 fondi, 7 riservati e 13 retail, che complessivamente si sono indebitati per 3.935,6 milioni di euro. Il grado di utilizzo della leva, cioè il rapporto tra quanto ciascun fondo si è indebitato e quanto potenzialmente avrebbe potuto indebitarsi (range 0-100%), è variabile dal 7 al 99,8%. 8 sono i fondi che si sono indebitati per meno del 25% del livello massimo; 5 tra il 25% e il 50%; i restanti 7 oltre il 50%. L'intero sistema si è indebitato per il 57,5% della possibilità massima.





2. Fondi retail vs fondi riservati

Al 30 giugno 2005 sono presenti sul mercato 20 fondi destinati alla generalità degli investitori (cd. fondi retail), di cui uno costituito nella forma semi-aperta, e 15 fondi riservati ad investitori qualificati (di cui cinque costituiti in forma semi-aperta).

I fondi retail detengono un patrimonio di 5.259,4 milioni di euro, pari al 63% del totale mentre le attività, pari a 6.681,1 milioni di euro, rappresentano il 53% di quelle complessive. Nel corso degli ultimi anni è aumentato il numero e il peso dei fondi riservati. Il numero di fondi è cresciuto in tre anni di 14 unità, mentre nell'ultimo anno sono divenuti operativi nuovi 10 fondi. Il patrimonio di questi prodotti, ora pari al 37% del totale era un anno e tre anni fa rispettivamente il 21,6% e il 4% del valore complessivo.

Suddividendo i fondi retail per destinazione d'uso prevalente del portafoglio immobiliare si osserva che 12 fondi sono specializzati nel settore Uffici, 2 nel Commerciale, 1 nell'RSA, mentre 4 non sono caratterizzati da una destinazione d'uso prevalente.

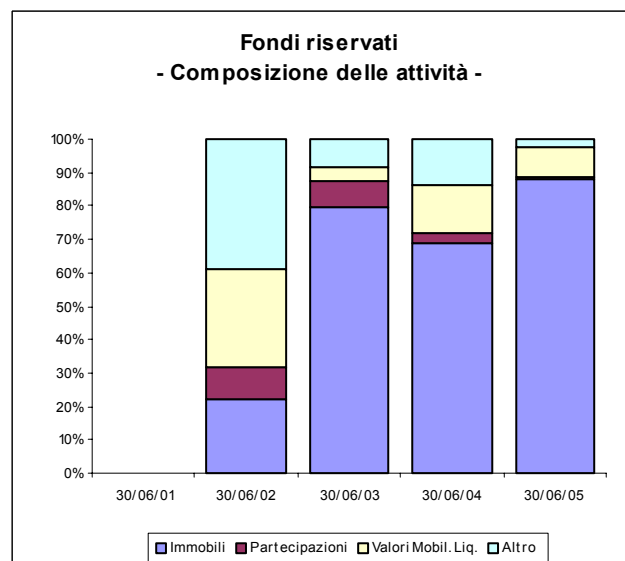
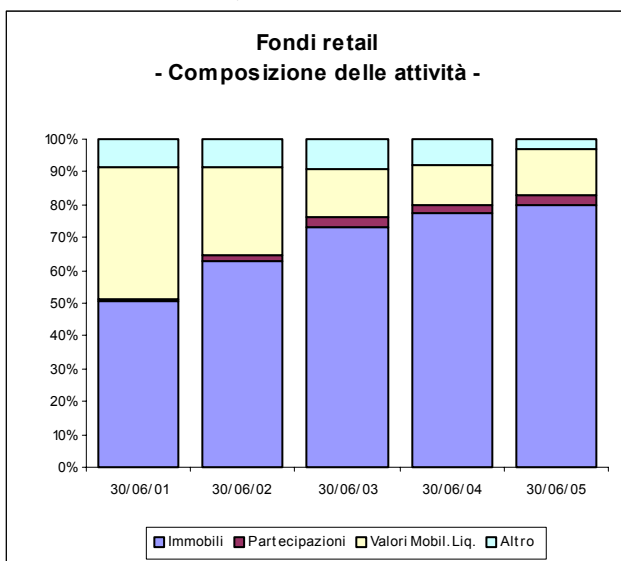
A differenza dei fondi retail, dove solo 2 di essi hanno il portafoglio interamente investito in un unico settore, ben 9 fondi riservati detengono a fine giugno investimenti in un solo settore (precisamente 4 in Uffici, 2 in Industriale, 1 in Residenziale e 1 in Altro) a motivo per alcuni della specializzazione in dei comparti determinati, per altri del recente ingresso nel mercato o dalle poche movimentazioni effettuate.

I fondi retail privilegiano per la costituzione del patrimonio immobiliare quella "ordinaria" (16 fondi su 20) ossia raccolgono le somme di denaro presso gli investitori prima di effettuare un investimento, mentre i fondi riservati lo costituiscono principalmente mediante apporto pubblico, privato o misto (10 fondi su 15 utilizzano questa modalità).

Riguardo invece alla durata complessiva inizialmente prevista, i fondi retail presentano la forbice meno ampia ma più concentrata, cioè compresa tra 7 e 15 anni, con una prevalenza di 15 anni (9 fondi); quelli riservati, invece, oscillano tra 3 e 30 anni, con una prevalenza di due durate, 7 e 15 anni, per 4 fondi ciascuna. La durata residua media è più elevata per i fondi riservati (10,9 anni) rispetto ai fondi retail (8,7 anni);

Composizione delle attività

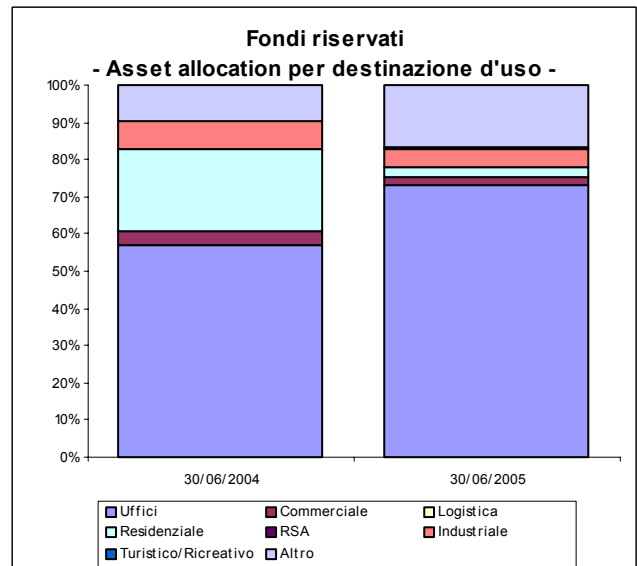
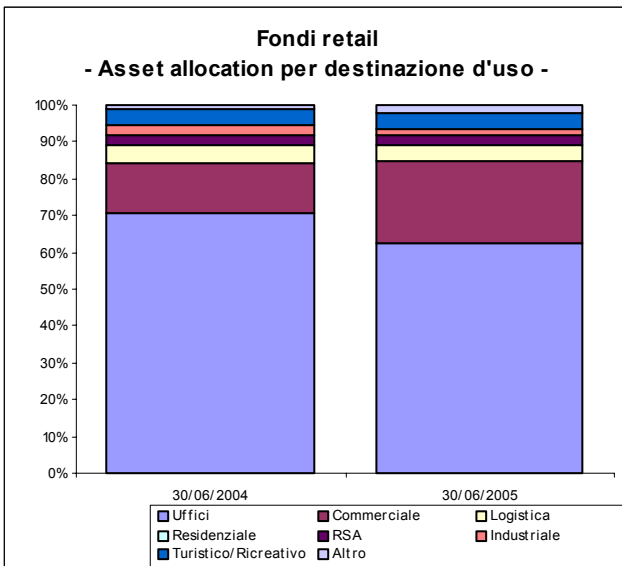
La differente modalità di costituzione del portafoglio immobiliare utilizzata dai fondi riservati influenza il peso dell'investimento in immobili detenuti in portafoglio, più elevato per i fondi riservati (88,2% contro 80%). L'investimento in immobili tramite partecipazioni di controllo è invece maggiormente rinvenibile nei fondi retail i quali detengono partecipazioni per il 3,1% delle loro attività contro lo 0,3% dei fondi riservati.



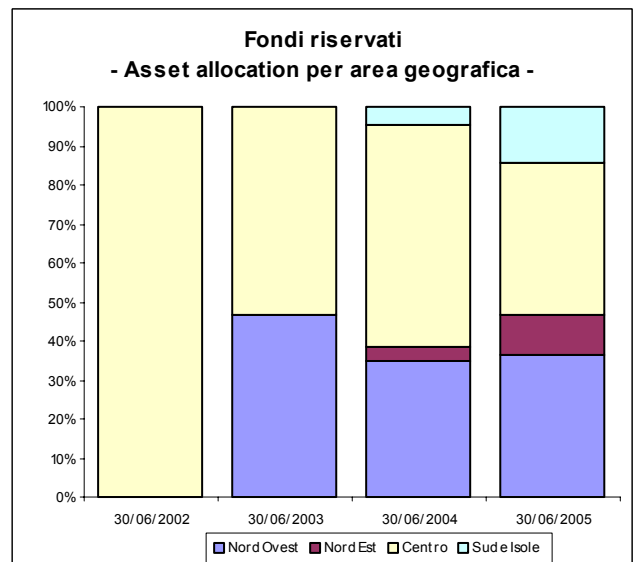
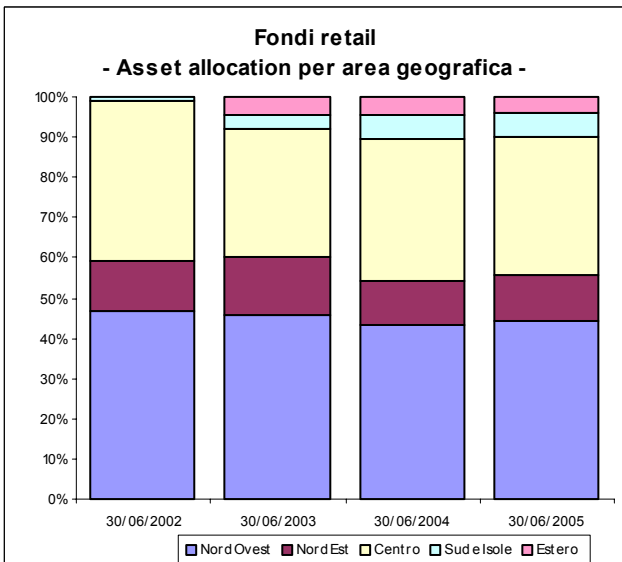


Investimenti complessivi in immobili e asset allocation

Confrontando i fondi retail coi fondi riservati risulta maggiore per questi ultimi il peso del settore Uffici (72,8% contro 62,5%), in crescita di 15 punti percentuali, per effetto, soprattutto, dell'ingresso sul mercato alla fine del 2004 di due fondi specializzati in questo settore. Il settore Residenziale per i fondi riservati, poi, subisce una drastica riduzione principalmente per effetto delle dismissioni operate da fondi specializzati nel settore stesso.



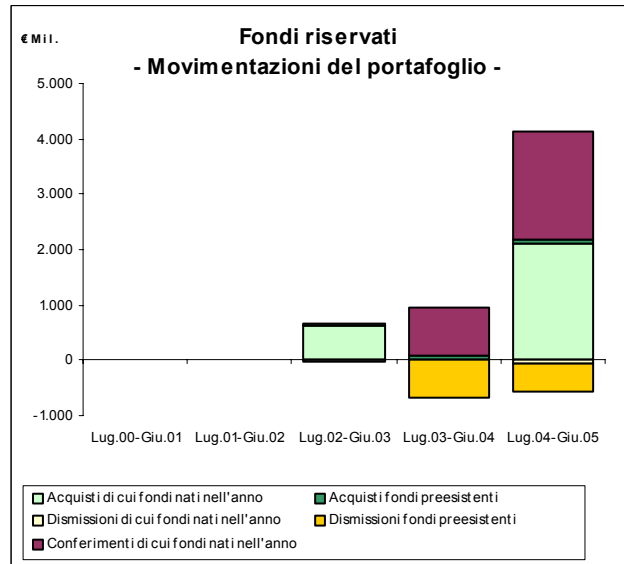
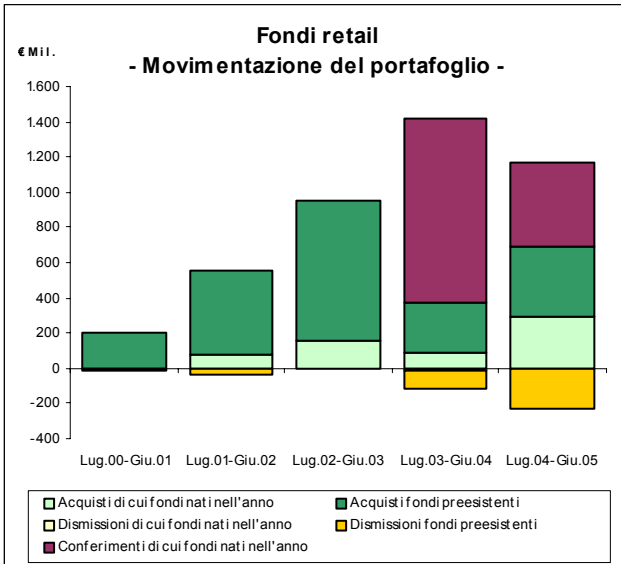
Per quanto concerne la ripartizione degli investimenti per area geografica gli investimenti dei fondi retail sono maggiormente concentrati nel Nord Ovest (44,1%) mentre quelli dei fondi riservati sono concentrati nel Centro (38,9%). Nessun fondo riservato detiene investimenti all'Estero.





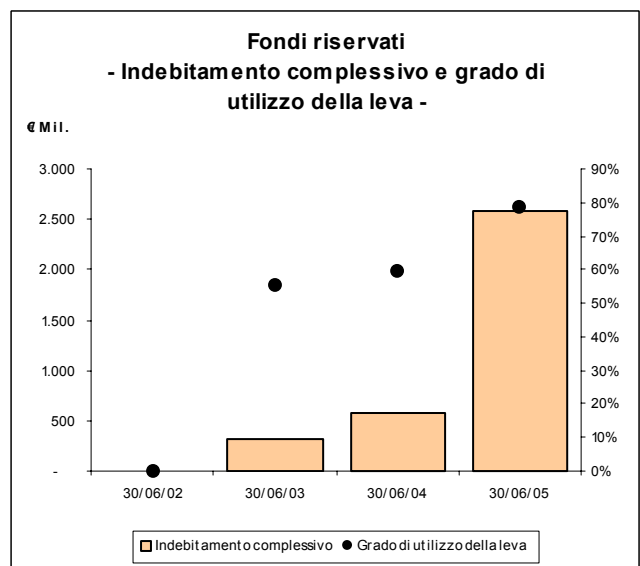
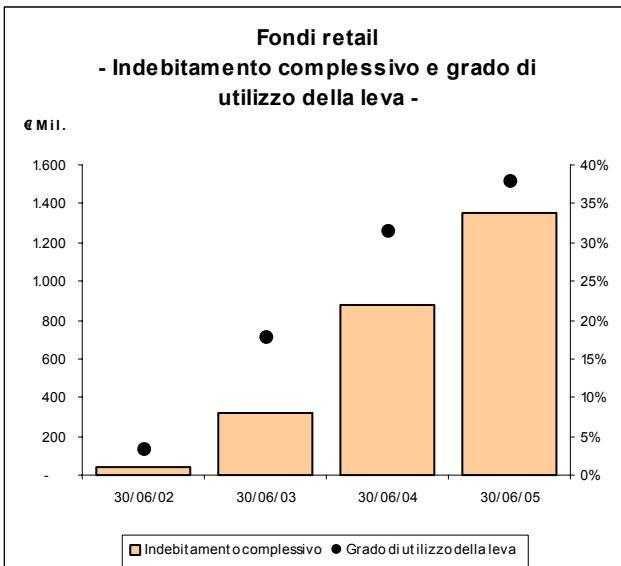
Movimentazioni del portafoglio immobiliare

Gli acquisti mediamente effettuati dai fondi retail sono stati superiori a 400 milioni di euro all'anno, mentre i fondi riservati hanno acquistato mediamente poco più 230 milioni di immobili l'anno fino al 2003 e più di 2.000 milioni da giugno 2004 (imputabili per la maggioranza ad un unico grande fondo riservato nato in quell'anno).



Indebitamento

Il 65,7% dell'indebitamento complessivo è riferibile ai fondi riservati, i quali, al 30 giugno 2005 si sono indebitati per 2.588,4 milioni di euro. Dei fondi riservati indebitati tre hanno un grado di utilizzo della leva superiore all'80%. I fondi retail fanno un uso minore della leva, che risulta essere poco meno del 38%, mentre i fondi riservati ne utilizzano quasi il 79%.





3. Fondi apporto vs fondi ordinari

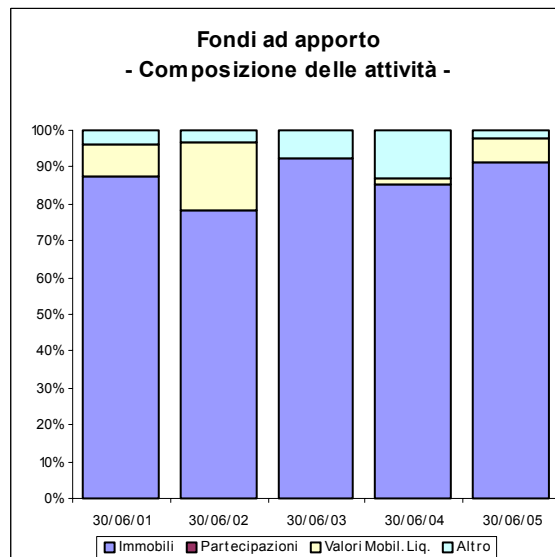
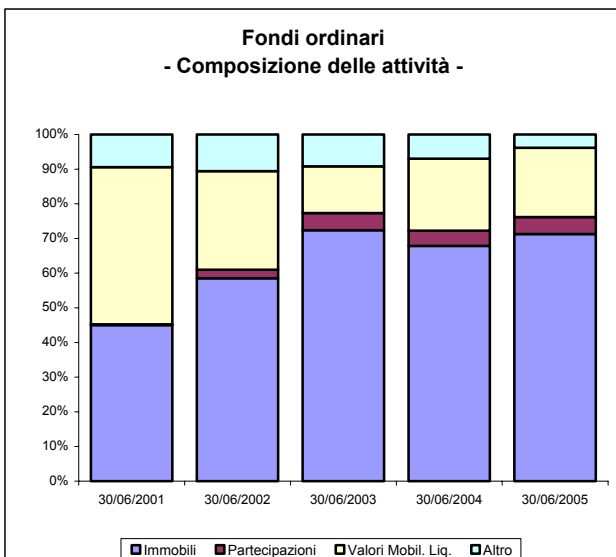
I fondi ad apporto fanno la loro comparsa nel panorama finanziario italiano nel 2001. Inizialmente costituiti per apporto pubblico e destinati alla clientela retail, dal 2004 sono entrati sul mercato fondi costituiti per apporto privato e destinati alla clientela qualificata. Nel corso dell'intero 2004 i fondi ad apporto privato hanno contribuito al sistema con 1.373,1 milioni di euro, poco meno dei fondi ad apporto pubblico che hanno aggiunto 1.597,7 milioni di euro. I fondi ad apporto misto, cioè quelli che prevedono richiami degli impegni anche mediante conferimenti in natura, invece, nello stesso periodo hanno raccolto 50,6 milioni di euro.

Al 30 giugno 2005 sono presenti sul mercato 21 fondi ordinari (di cui 2 semi-aperti) e 14 fondi ad apporto (di cui 4 semi-aperti). I fondi ad apporto detengono un patrimonio pari a 4.293,7 milioni di euro (il 51% del totale); solo un anno fa e tre anni fa il numero di fondi operativi era 5 e 1 e il patrimonio rappresentava rispettivamente il 32,2% e il 12,9% del patrimonio complessivo.

Volendo provare a classificare i fondi rispetto alla destinazione d'uso prevalente degli immobili, laddove presenti nel portafoglio, emerge il seguente quadro: 11 sono i fondi ordinari specializzati negli immobili con destinazione d'uso Uffici (di cui 3 esposti al 100% in tale settore), 2 sono specializzati negli immobili con destinazione d'uso Commerciale (entrambi al 100%), un solo fondo è orientato maggiormente sul settore delle Residenze Sanitarie Assistenziali, i rimanenti 4 non possiedono immobili caratterizzati da una destinazione d'uso prevalente. Un solo fondo è esposto al 100% su investimenti rientranti nella categoria "Altro", ma solo per effetto di recenti dismissioni di cespiti caratterizzati da una destinazione d'uso differente finalizzate alla liquidazione anticipata del fondo. Per quanto riguarda i fondi ad apporto, 7 hanno destinazione d'uso prevalente Uffici (di cui 2 al 100%), 2 Industriale (entrambi al 100%), 2 in prevalenza Residenziale (di cui uno al 100%) e 1 Commerciale.

Composizione delle attività

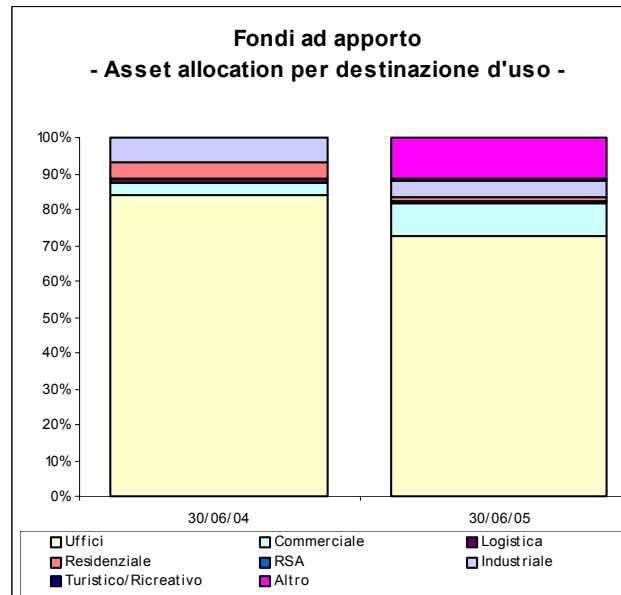
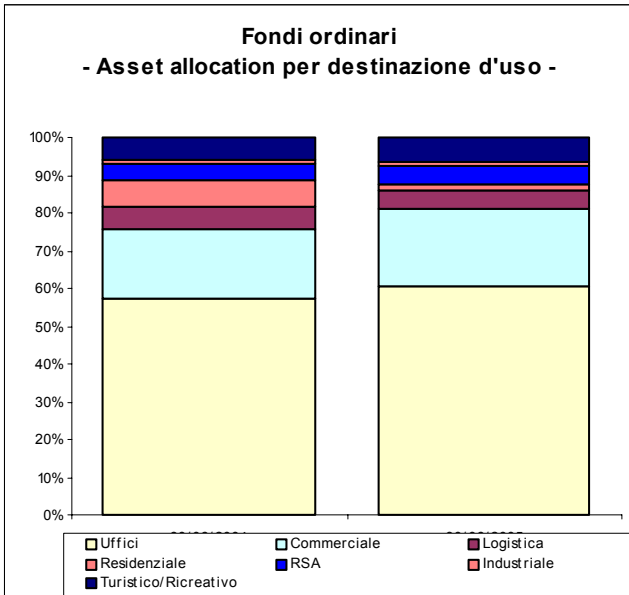
Come prevedibile, la % di attivo investita in immobili è per i fondi ad apporto superiore rispetto a quella dei fondi ordinari (91,2% rispetto a 71,3%). Ci sono tuttavia alcuni fondi ad apporto che al 30 giugno 2005 detengono il 100% in valori mobiliari e liquidità: si tratta di fondi neo costituiti ad apporto misto, che alla data del presente rapporto hanno richiamato solo impegni in denaro.



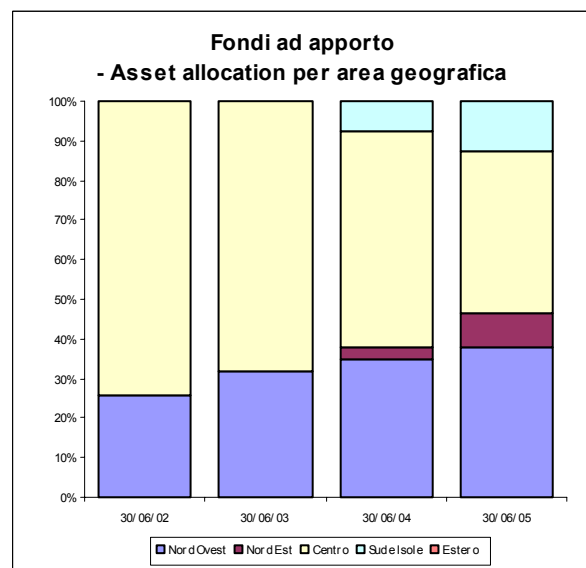
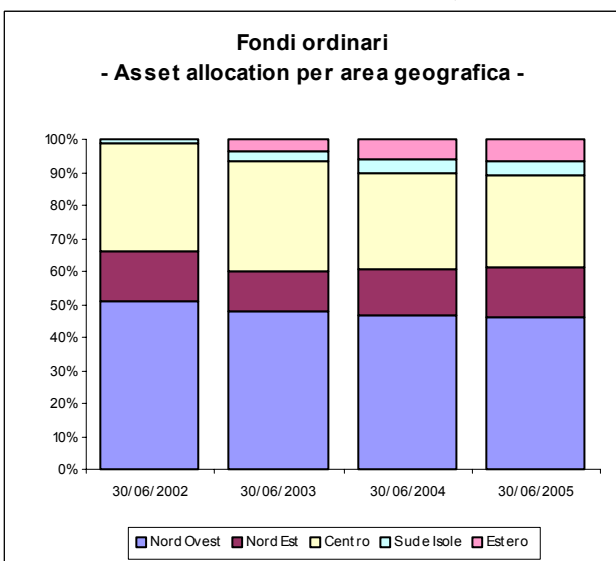


Investimenti complessivi in immobili e asset allocation

Solo il 57,8% degli immobili dei fondi ordinari è costituito da Uffici, mentre lo è il 72,3% di quelli dei fondi ad apporto. Entrambe le tipologie di fondi hanno variato l'asset allocation a favore dell'investimento nel settore Commerciale, variazione più evidente per i fondi ad apporto dove la % passa dal 3% dell'investimento complessivo a giugno 2004 al 9,2% del totale a giugno 2005. Nessun fondo ad apporto al 30 giugno 2005 deteneva immobili destinati a RSA.



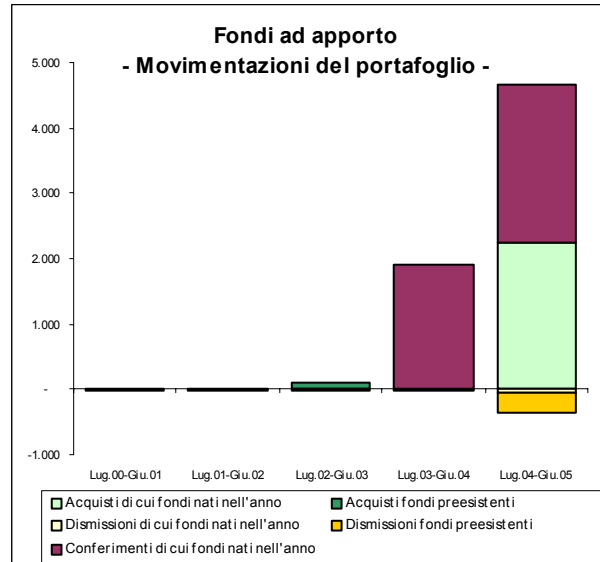
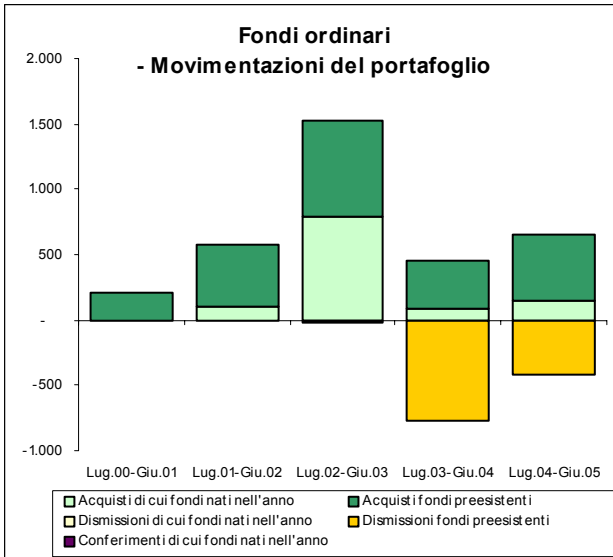
Per quanto concerne la ripartizione degli investimenti per area geografica è interessante osservare come nessun fondo ad apporto abbia investimenti immobiliari all'Estero. La maggioranza degli investimenti dei fondi ad apporto è concentrata, invece, nel Centro (41,2%); mentre per i fondi ordinari nel Nord Ovest (45,9%). Per i fondi ad apporto la % investita nel Centro si è comunque ridotta notevolmente nel corso degli ultimi quattro anni, a favore sia del Nord Ovest (37,8%) sia del Sud e delle Isole (12,4%). Anche i fondi ordinari hanno aumentato gli investimenti nel Sud e nelle Isole (4,3% del totale).





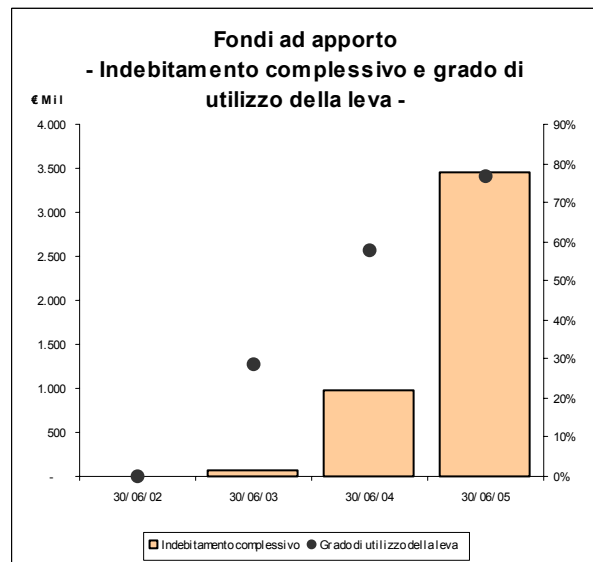
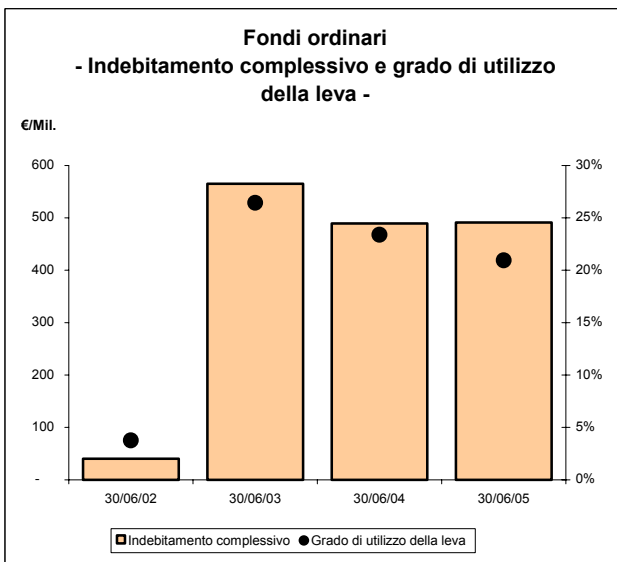
Movimentazioni del portafoglio immobiliare

I fondi immobiliari hanno movimentato il proprio portafoglio nel tempo attraverso acquisti e dismissioni di immobili e partecipazioni in società immobiliari. I fondi ordinari hanno tra il 2001 e il 2003 guidato la quasi totalità degli acquisti effettuati dal sistema, passando il testimone nel 2004 ai fondi ad apporto; per quanto riguarda le vendite i fondi ordinari hanno effettuato i maggiori volumi di dismissioni tra il 2003 e il 2005.



Indebitamento

L'87,5% dell'indebitamento complessivo è riferibile ai fondi ad apporto, i quali, al 30 giugno 2005 si sono indebitati per 3.444,4 milioni di euro. Dei fondi ad apporto indebitati ben 5 hanno un grado di utilizzo della leva superiore all'80%: così, mentre i fondi ordinari utilizzano poco meno del 21% dell'ammontare massimo consentito, i fondi ad apporto ne utilizzano più del 75%.



Fondi immobiliari
Patrimonio, sottoscrizioni, proventi e rimborsi, numero di fondi

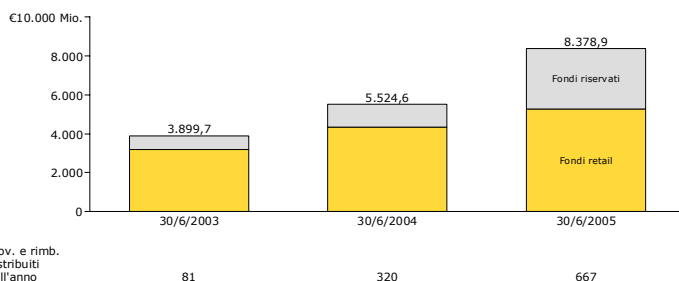
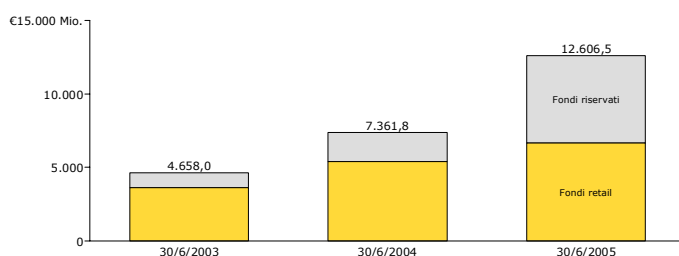
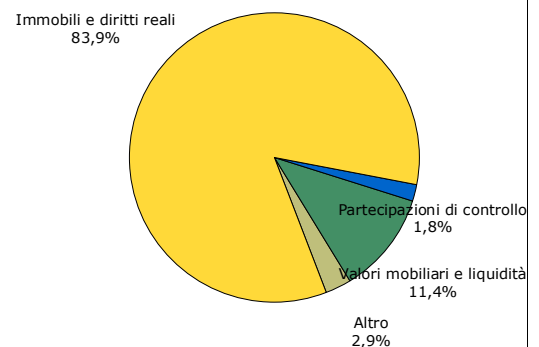
	31/12/2003	30/06/2004	31/12/2004	30/06/2005
Patrimonio	4.414,1	5.524,6	8.084,2	8.378,9
Fondi Retail	3.435,3	4.330,2	5.107,6	5.259,4
Fondi Riservati	978,7	1.194,4	2.976,6	3.119,5
Patrimonio sottoscritto	344,9	1.010,8	2.414,6	300,3
Fondi Retail	141,0	712,3	544,5	130,7
Fondi Riservati	203,9	298,5	1.870,1	169,6
Proventi e rimborsi	21,0	298,6	255,4	411,5
Fondi Retail	0,0	86,6	34,7	139,0
Fondi Riservati	21,0	212,0	220,6	272,4
Numero fondi	18	22	30	35
Fondi Retail	14	17	19	20
Fondi Riservati	4	5	11	15

Composizione delle attività

	31/12/2004		30/06/2005	
	Milioni euro	In %	Milioni euro	In %
Immobili e diritti reali	10.520,2	85,5%	10.574,6	83,9%
Partecipazioni di controllo	197,4	1,6%	227,6	1,8%
Strumenti rappresentativi. operaz. cartolarizzazione	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Valori mobiliari e liquidità	1.229,3	10,0%	1.442,4	11,4%
Altro	361,8	2,9%	362,0	2,9%
Totale	12.308,7	100,0	12.606,5	100,0%

Movimentazione del portafoglio immobiliare

	31/12/2004		30/06/2005	
	Immobili	Partecip.	Immobili	Partecip.
Acquisti e conferimenti	4.900,0	36,9	350,3	20,0
di cui fondi nati nel semestre	4.628,2	0,0	42,2	0,0
Vendite	328,5	75,7	379,3	0,4
di cui fondi nati nel semestre	0,0	0,0	0,0	0,0

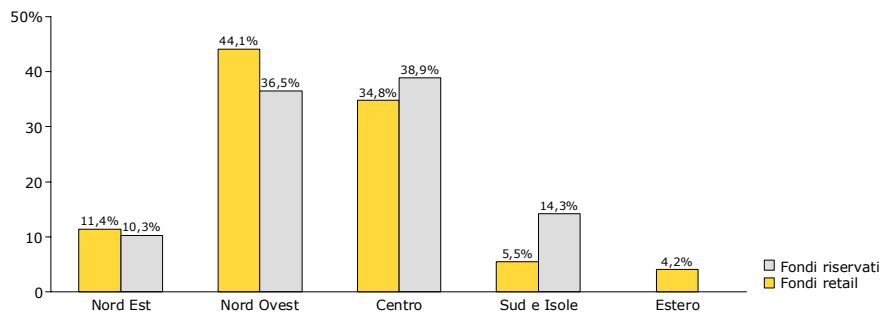
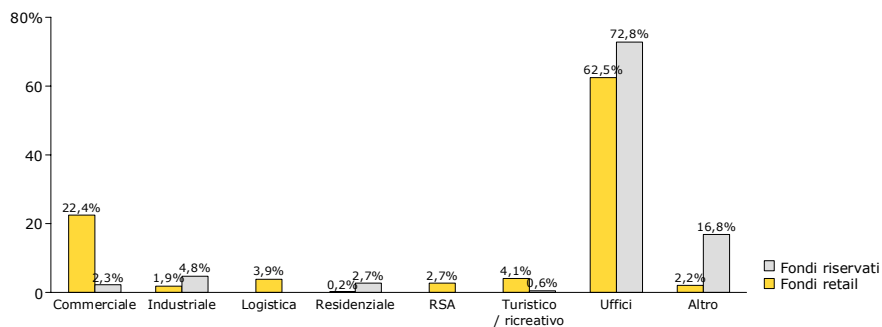
Evoluzione annuale del patrimonio e dei proventi/rimborsi

Evoluzione annuale delle attività

Composizione delle attività


Fondi immobiliari
Asset allocation immobiliare per area geografica

	31/12/2004		30/06/2005	
	Milioni euro	In %	Milioni euro	In %
Nord Est	1.126,8	10,5%	1.176,5	10,9%
Nord Ovest	4.334,5	40,3%	4.380,9	40,4%
Centro	4.036,5	37,5%	3.983,3	36,8%
Sud e Isole	1.046,2	9,7%	1.057,1	9,8%
Estero	214,6	2,0%	232,9	2,2%
Totale	10.758,5	100,0%	10.830,6	100,0%

Asset allocation immobiliare per destinazione d'uso

	31/12/2004		30/06/2005	
	Milioni euro	In %	Milioni euro	In %
Commerciale	1.215,5	11,3%	1.371,3	12,7%
Industriale	476,0	4,4%	359,3	3,3%
Logistica	218,8	2,0%	218,1	2,0%
Residenziale	226,8	2,1%	155,3	1,4%
Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA)	121,2	1,1%	151,4	1,4%
Turistico/Ricreativo	253,7	2,4%	257,0	2,4%
Uffici	7.177,4	66,7%	7.315,0	67,5%
Altro	1.069,2	9,9%	1.003,3	9,3%
Totale	10.758,5	100,0%	10.830,6	100,0%

Asset allocation immobiliare dei fondi retail e riservati per area geografica

Asset allocation immobiliare dei fondi retail e riservati per destinazione d'uso


Fondi Immobiliari
Società di gestione - tabella di sintesi delle attività gestite
(Dati in milioni di euro)

Gruppo / Società / Tipologia fondo	Fondi promossi		Attività gestite
	Patrimonio netto	Totale attività	
1 PIRELLI & C. REAL ESTATE	1.389,3	2.820,4	3.899,2
<i>PIRELLI & C. REAL ESTATE SGR SpA</i>			
Fondi retail	844,3	1.741,0	1.741,0
Fondi riservati	545,0	1.079,4	2.158,2
2 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO	1.090,8	1.337,8	2.421,4
<i>BNL FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.</i>			
Fondi retail	934,8	1.152,7	1.152,7
Fondi riservati	155,9	185,1	1.268,7
3 BANCA FINNAT EURAMERICA	1.521,1	3.656,9	1.494,5
<i>INVESTIRE IMMOBILIARE SGR SPA</i>			
Fondi riservati	1.521,1	3.656,9	1.494,5
4 CAPITALIA	721,7	825,6	825,6
<i>FONDI IMMOBILIARI ITALIANI SGR S.p.A.</i>			
Fondi retail	711,7	815,6	815,6
Fondi riservati	10,0	10,0	10,0
5 BENI STABILI	518,5	557,9	557,9
<i>BENI STABILI GESTIONI</i>			
Fondi retail	486,4	506,1	506,1
Fondi riservati	32,0	51,8	51,8
6 PIONEER INVESTMENTS - Gr. UNICREDITO IT.	482,4	517,6	517,6
<i>PIONEER INVESTMENT MANAGEMENT SGR p.A.</i>			
Fondi retail	482,4	517,6	517,6
7 DEUTSCHE BANK	466,2	510,3	510,3
<i>DEUTSCHE BANK FONDIIMMOBILIARI SGR</i>			
Fondi retail	466,2	510,3	510,3
8 GRUPPO FONDIARIA - SAI	487,5	507,6	507,6
<i>SAI INVESTIMENTI SGR SpA</i>			
Fondi riservati	487,5	507,6	507,6
9 GRUPPO INTESA	424,8	473,1	473,1
<i>NEXTRA INVESTMENT MANAGEMENT SGR</i>			
Fondi retail	424,8	473,1	473,1
10 SORGENTE	288,9	365,8	365,8
<i>SORGENTE SGR SPA</i>			
Fondi retail	135,0	170,6	170,6
Fondi riservati	153,9	195,3	195,3
11 POLIS	312,3	321,0	321,0
<i>POLIS FONDI SGRpA</i>			
Fondi retail	312,3	321,0	321,0
12 VEGAGEST	284,5	285,7	285,7
<i>VEGAGEST SGR</i>			
Fondi retail	284,5	285,7	285,7
13 GRUPPO BIPIEMME	177,1	187,5	187,5
<i>BIPIEMME REAL ESTATE</i>			
Fondi retail	177,1	187,5	187,5
14 BANCA ESPERIA	68,2	92,2	92,2
<i>DUEMME SGR SPA</i>			
Fondi riservati	68,2	92,2	92,2
15 GRUPPO MEDIOLANUM	87,2	87,9	87,9
<i>MEDIOLANUM GESTIONE FONDI</i>			

Fondi Immobiliari
Società di gestione - tabella di sintesi delle attività gestite
(Dati in milioni di euro)

Gruppo / Società / Tipologia fondo	Fondi promossi		Attività gestite
	Patrimonio netto	Totale attività	
Fondi riservati	87,2	87,9	87,9
16 RAS	58,6	59,3	59,3
<i>RAS ASSET MANAGEMENT SGR</i>			
Fondi riservati	58,6	59,3	59,3
Totale	8.378,9	12.606,5	12.606,5
<i>Fondi retail</i>	<i>5.259,4</i>	<i>6.681,1</i>	<i>6.681,1</i>
<i>Fondi riservati</i>	<i>3.119,5</i>	<i>5.925,4</i>	<i>5.925,4</i>

NOTA: Criterio di ordinamento: attività gestite dal gruppo (decrescente)

Fondi Immobiliari
Società di gestione - attività e composizione dei fondi promossi°
(Dati in milioni di euro)

	Gruppo / Società / Fondo	Attività				Investimento complessivo in immobili	Indebitam. "complessivo"	Indebitamento ^A		Patrimonio	
		Totale Attività	Immobili e diritti reali		Partecipazioni di controllo			Indebitam. da rendiconto	Grado utilizzo indebit. corrente (0-100%)		
			Totale	di cui in conflitto	Totale						di cui in conflitto
1	BANCA FINNAT EURAMERICA	3.656,9	3.368,5	-	-	-	3.368,5	2.035,8	2.035,8	1.521,1	
	<i>INVESTIRE IMMOBILIARE SGR SPA</i>										
	INVESTIRE RESIDENZIALE 1*	45,0	13,2	-	-	-	13,2	5,5	5,5	38,8	14,5
	INVESTIRE RESIDENZIALE 2*	134,4	99,2	-	-	-	99,2	36,7	36,7	57,1	67,6
	FIP - FONDO IMMOBILI PUBBLICI*	3.477,5	3.256,2	-	-	-	3.256,2	1.993,6	1.993,6	99,8	1.439,0
2	PIRELLI & C. REAL ESTATE	2.820,4	2.649,9	-	-	-	2.649,9	1.372,2	1.372,2	1.389,3	
	<i>PIRELLI & C. REAL ESTATE SGR SpA</i>										
	TECLA FONDO UFFICI	960,5	923,8	-	-	-	923,8	462,9	462,9	82,4	479,6
	PIRELLI RE OFFICE FUND CLOE*	851,1	757,7	-	-	-	757,7	388,9	388,9	82,2	432,0
	OLINDA - FONDO SHOPS	780,5	746,2	-	-	-	746,2	409,3	409,3	90,0	364,7
	CLARICE - FONDO LIGHT INDUSTRIAL*	228,3	222,2	-	-	-	222,2	111,3	111,3	82,7	113,0
3	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO	1.337,8	1.007,3	-	18,9	-	1.110,1	245,1	197,0	1.090,8	
	<i>BNL FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.</i>										
	BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE	514,4	433,3	-	16,2	-	536,2	195,1	147,0	72,3	363,7
	PORTFOLIO IMMOBILIARE CRESCITA	287,1	238,4	-	2,5	-	238,4	50,0	50,0	34,6	220,6
	ESTENSE - GRANDE DISTRIBUZIONE	220,4	200,8	-	,3	-	200,8	-	-	0,0	220,0
	FONDO LAZIO*	185,1	134,7	-	-	-	134,7	-	-	0,0	155,9
	IMMOBILIARE DINAMICO	130,8	-	-	-	-	-	-	-	0,0	130,6
4	CAPITALIA	825,6	672,9	-	-	-	672,9	65,8	65,8	721,7	
	<i>FONDI IMMOBILIARI ITALIANI SGR S.p.A.</i>										
	FONDO ALPHA	473,4	440,6	-	-	-	440,6	65,8	65,8	24,3	390,4
	FONDO BETA	342,1	232,3	-	-	-	232,3	-	-	0,0	321,4
5	BENI STABILI	557,9	396,1	-	5,3	-	403,8	10,4	8,6	518,5	
	<i>BENI STABILI GESTIONI</i>										
	SECURFONDO	198,6	156,3	-	5,3	-	163,9	10,4	8,6	11,0	189,7
	IMMOBILIUM 2001	146,7	113,6	-	-	-	113,6	-	-	0,0	146,2
	INVEST REAL SECURITY	160,8	84,5	-	-	-	84,5	-	-	0,0	150,6
6	GRUPPO FONDARIA - SAI	507,6	469,3	-	-	-	469,3	-	-	487,5	
	<i>SAI INVESTIMENTI SGR SpA</i>										
7	PIONEER INVESTMENTS - Gr. UNICREDITO IT.	517,6	376,0	-	40,5	-	376,0	30,5	30,5	482,4	
	<i>PIONEER INVESTMENT MANAGEMENT SGR p.A.</i>										
	UNICREDITO IMMOBILIARE UNO	517,6	376,0	-	40,5	-	376,0	30,5	30,5	7,3	482,4
8	DEUTSCHE BANK	510,3	436,1	-	-	-	436,1	37,8	37,8	466,2	
	<i>DEUTSCHE BANK FONDIIMMOBILIARI SGR</i>										
	VALORE IMMOBILIARE GLOBALE	204,7	153,8	-	-	-	153,8	20,5	20,5	20,8	178,5
	PIRAMIDE GLOBALE	305,6	282,3	-	-	-	282,3	17,3	17,3	10,0	287,7
9	GRUPPO INTESA	473,1	297,5	-	126,6	-	401,0	43,3	34,2	424,8	
	<i>NEXTRA INVESTMENT MANAGEMENT SGR</i>										
	NEXTRA SVILUPPO IMMOBILIARE	245,7	231,2	-	-	-	231,2	34,2	34,2	24,1	205,0
	NEXTRA IMMOBILIARE EUROPA	227,3	66,4	-	126,6	-	169,8	9,2	-	7,5	219,8
10	POLIS	321,0	263,1	-	-	-	263,1	-	-	312,3	
	<i>POLIS FONDI SGRpA</i>										
	POLIS	321,0	263,1	-	-	-	263,1	-	-	0,0	312,3
11	SORGENTE	365,8	214,1	-	36,3	-	256,1	73,9	73,9	288,9	
	<i>SORGENTE SGR SPA</i>										
	MICHELANGELO*	195,3	87,4	-	17,9	-	108,9	39,7	39,7	48,9	153,9
	CARAVAGGIO	170,6	126,7	-	18,3	-	147,3	34,2	34,2	36,9	135,0

°I totali indicati per società di gestione e gruppo possono non corrispondere alla somma dei dati dei singoli fondi

(segue)

^A Grado di utilizzo dell'indebitamento corrente: indicatore sintetico sul grado di utilizzo dell'indebitamento corrente da parte del fondo (0-100%): 0% il fondo non si è indebitato; 100% il fondo si è indebitato per la misura massima.

* Fondo riservato

Fondi Immobiliari
Società di gestione - attività e composizione dei fondi promossi°
(Dati in milioni di euro)

	Gruppo / Società / Fondo	Attività				Investimento complessivo in immobili	Indebitam. "complessivo"	Indebitamento [^]		Patrimonio	
		Totale Attività	Immobili e diritti reali		Partecipazioni di controllo			Indebitam. da rendiconto	Grado utilizzo indebit. corrente (0-100%)		
			Totale	di cui in conflitto	Totale						di cui in conflitto
12	VEGAGEST	285,7	109,0	-	-	109,0	-	-	284,5		
	<i>VEGAGEST SGR</i>										
	EUROPA IMMOBILIARE N° 1	285,7	109,0	-	-	109,0	-	-	284,5		
13	GRUPPO BIPIEMME	187,5	167,5	-	-	167,5	8,0	8,0	177,1		
	<i>BIPIEMME REAL ESTATE</i>										
	INVESTIETICO	187,5	167,5	-	-	167,5	8,0	8,0	177,1		
14	GRUPPO MEDIOLANUM	87,9	62,7	-	-	62,7	-	-	87,2		
	<i>MEDIOLANUM GESTIONE FONDI</i>										
15	BANCA ESPERIA	92,2	37,6	-	-	37,6	12,8	12,8	68,2		
	<i>DUEMME SGR SPA</i>										
16	RAS	59,3	47,0	-	-	47,0	-	-	58,6		
	<i>RAS ASSET MANAGEMENT SGR</i>										
	ANTARES*	59,3	47,0	-	-	47,0	-	-	58,6		
	TOTALE	12.606,5	10.574,6	-	227,6	10.830,6	3.935,6	3.876,6	8.378,9		
	<i>Fondi Retail</i>	6.681,1	5.345,7	-	209,6	5.580,2	1.347,2	1.288,2	5.259,4		
	<i>Fondi Riservati</i>	5.925,4	5.228,9	-	17,9	5.250,4	2.588,4	2.588,4	3.119,5		

°I totali indicati per società di gestione e gruppo possono non corrispondere alla somma dei dati dei singoli fondi

[^] Grado di utilizzo dell'indebitamento corrente: indicatore sintetico sul grado di utilizzo dell'indebitamento corrente da parte del fondo (0-100%): 0% il fondo non si è indebitato; 100% il fondo si è indebitato per la misura massima.

* Fondo riservato

Fondi Immobiliari
Società di gestione - Composizione % delle attività dei fondi promossi*

	Istitutore / Fondo	Composizione delle attività								
		Gruppo / Società / Fondo	Patrimonio (milioni di euro)	Data di richiamo degli impegni	Attività (milioni di euro)	Immobili e diritti reali	Partecipazioni di controllo	Composizione delle attività (in %) Strum.rappres. oper.cartolarizz.	Valori mobiliari e liquidità	Altro
1	BANCA FINNAT EURAMERICA	1.521,1			3.656,9	92,1%	-	-	5,2%	2,7%
	<i>INVESTIRE IMMOBILIARE SGR SpA</i>									
	INVESTIRE RESIDENZIALE 1*	14,5	10/12/2002	45,0	29,3%	-	-	69,9%	0,8%	
	INVESTIRE RESIDENZIALE 2*	67,6	16/06/2003	134,4	73,8%	-	-	25,2%	1,0%	
	FIP - FONDO IMMOBILI PUBBLICI*	1.439,0	28/12/2004	3.477,5	93,6%	-	-	3,6%	2,7%	
2	PIRELLI & C. REAL ESTATE	1.389,3			2.820,4	94,0%	-	-	4,5%	1,5%
	<i>PIRELLI & C. REAL ESTATE SGR SpA</i>									
	TECLA FONDO UFFICI	479,6	01/03/2004	960,5	96,2%	-	-	3,4%	0,4%	
	PIRELLI RE OFFICE FUND CLOE*	432,0	29/06/2004	851,1	89,0%	-	-	9,5%	1,4%	
	OLINDA - FONDO SHOPS	364,7	06/12/2004	780,5	95,6%	-	-	1,0%	3,4%	
	CLARICE - FONDO LIGHT INDUSTRIAL*	113,0	16/12/2004	228,3	97,3%	-	-	2,7%	-	
3	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO	1.090,8			1.337,8	75,3%	1,4%	-	21,6%	1,7%
	<i>BNL FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.</i>									
	BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE	363,7	19/05/2000	514,4	84,2%	3,1%	-	9,7%	3,0%	
	PORTFOLIO IMMOBILIARE CRESCITA	220,6	19/12/2001	287,1	83,0%	0,9%	-	15,0%	1,1%	
	ESTENSE - GRANDE DISTRIBUZIONE	220,0	10/06/2003	220,4	91,1%	0,1%	-	8,5%	0,3%	
	FONDO LAZIO*	155,9	30/12/2003	185,1	72,8%	-	-	26,2%	1,1%	
	IMMOBILIARE DINAMICO	130,6	20/04/2005	130,8	-	-	-	99,1%	0,9%	
4	CAPITALIA	721,7			825,6	81,5%	-	-	14,3%	4,2%
	<i>FONDI IMMOBILIARI ITALIANI SGR S.p.A.</i>									
	FONDO ALPHA	390,4	01/03/2001	473,4	93,1%	-	-	3,0%	3,9%	
	FONDO BETA	321,4	01/01/2004	342,1	67,9%	-	-	27,5%	4,6%	
5	BENI STABILI	518,5			557,9	71,0%	0,9%	-	24,2%	3,8%
	<i>BENI STABILI GESTIONI</i>									
	SECURFONDO	189,7	09/12/1999	198,6	78,7%	2,7%	-	17,3%	1,4%	
	IMMOBILIUM 2001	146,2	14/06/2002	146,7	77,5%	-	-	22,3%	0,3%	
	INVEST REAL SECURITY	150,6	29/09/2003	160,8	52,6%	-	-	36,1%	11,4%	
6	GRUPPO FONDIARIA - SAI	487,5			507,6	92,5%	-	-	7,0%	0,6%
	<i>SAI INVESTIMENTI SGR SpA</i>									
7	PIONEER INVESTMENTS - Gr. UNICREDITO IT.	482,4			517,6	72,6%	7,8%	-	17,5%	2,0%
	<i>PIONEER INVESTMENT MANAGEMENT SGR p.A.</i>									
	UNICREDITO IMMOBILIARE UNO	482,4	09/12/1999	517,6	72,6%	7,8%	-	17,5%	2,0%	
8	DEUTSCHE BANK	466,2			510,3	85,5%	-	-	9,5%	5,1%
	<i>DEUTSCHE BANK FONDIIMMOBILIARI SGR</i>									
	VALORE IMMOBILIARE GLOBALE	178,5	15/02/1999	204,7	75,1%	-	-	15,7%	9,2%	
	PIRAMIDE GLOBALE	287,7	06/07/2000	305,6	92,4%	-	-	5,3%	2,3%	
9	GRUPPO INTESA	424,8			473,1	62,9%	26,8%	-	10,1%	0,2%
	<i>NEXTRA INVESTMENT MANAGEMENT SGR</i>									
	NEXTRA SVILUPPO IMMOBILIARE	205,0	31/03/2001	245,7	94,1%	-	-	5,5%	0,4%	
	NEXTRA IMMOBILIARE EUROPA	219,8	11/10/2001	227,3	29,2%	55,7%	-	15,1%	-	
10	POLIS	312,3			321,0	81,9%	-	-	16,0%	2,0%
	<i>POLIS FONDI SGRpA</i>									
	POLIS	312,3	17/06/2000	321,0	81,9%	-	-	16,0%	2,0%	
11	SORGENTE	288,9			365,8	58,5%	9,9%	-	23,1%	8,5%
	<i>SORGENTE SGR SPA</i>									
	MICHELANGELO*	153,9	10/12/2001	195,3	44,7%	9,2%	-	41,7%	4,4%	
	CARAVAGGIO	135,0	22/01/2004	170,6	74,3%	10,7%	-	1,8%	13,2%	
12	VEGAGEST	284,5			285,7	38,1%	-	-	53,3%	8,5%
	<i>VEGAGEST SGR</i>									
	EUROPA IMMOBILIARE N° 1	284,5	01/12/2004	285,7	38,1%	-	-	53,3%	8,5%	
13	GRUPPO BIPIEMME	177,1			187,5	89,3%	-	-	2,2%	8,5%
	<i>BIPIEMME REAL ESTATE</i>									
	INVESTIETICO	177,1	01/03/2002	187,5	89,3%	-	-	2,2%	8,5%	
14	GRUPPO MEDIOLANUM	87,2			87,9	71,3%	-	-	15,9%	12,8%
	<i>MEDIOLANUM GESTIONE FONDI</i>									
15	BANCA ESPERIA	68,2			92,2	40,8%	-	-	53,5%	5,7%
	<i>DUEMME SGR SPA</i>									

* Fondo riservato

† I totali indicati per società di gestione e gruppo possono non corrispondere alla somma dei dati dei singoli fondi

Fondi Immobiliari
Società di gestione - Composizione % delle attività dei fondi promossi*

Istitutore / Fondo	Composizione delle attività								
	Gruppo / Società / Fondo	Patrimonio (milioni di euro)	Data di richiamo degli impegni	Attività (milioni di euro)	Immobili e diritti reali	Partecipazioni di controllo	Strum.rappres. oper.cartolarizz.	Valori mobiliari e liquidità	Altro
16	RAS	58,6		59,3	79,2%	-	-	6,0%	14,7%
	<i>RAS ASSET MANAGEMENT SGR</i>								
	ANTARES*	58,6	26/04/2005	59,3	79,2%	-	-	6,0%	14,7%
	Totale	8.378,9		12.606,5	83,9%	1,8%	-	11,4%	2,9%
	<i>Fondi Retail</i>	5.259,4		6.681,1	80,0%	3,1%	-	13,7%	3,2%
	<i>Fondi Riservati</i>	3.119,5		5.925,4	88,2%	0,3%	-	9,0%	2,5%

* Fondo riservato

*I totali indicati per società di gestione e gruppo possono non corrispondere alla somma dei dati dei singoli fondi

Fondi Immobiliari
Società di gestione - Movimentazione del portafoglio immobiliare nel corso del semestre dei fondi promossi*
(Dati in milioni di euro)

	Gruppo / Società / Fondo	Acquisizioni				Dismissioni				Conferimenti			
		Immobili		Partecipazioni		Immobili		Partecipazioni		Immobili		Partecipazioni	
		Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto
1	BANCA FINNAT EURAMERICA	-	-	-	-	73,4	-	-	-	-	-	-	
	<i>INVESTIRE IMMOBILIARE SGR SPA</i>												
	INVESTIRE RESIDENZIALE 1*	-	-	-	-	44,6	-	-	-	-	-	-	
	INVESTIRE RESIDENZIALE 2*	-	-	-	-	28,8	-	-	-	-	-	-	
	FIP - FONDO IMMOBILI PUBBLICI*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	PIRELLI & C. REAL ESTATE	-	-	-	-	119,0	-	-	-	-	-	-	
	<i>PIRELLI & C. REAL ESTATE SGR SpA</i>												
	TECLA FONDO UFFICI	-	-	-	-	8,8	-	-	-	-	-	-	
	PIRELLI RE OFFICE FUND CLOE*	-	-	-	-	110,0	-	-	-	-	-	-	
	OLINDA - FONDO SHOPS	-	-	-	-	0,2	-	-	-	-	-	-	
	CLARICE - FONDO LIGHT INDUSTRIAL*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO	42,7	-	2,7	-	88,2	-	-	-	-	-	-	
	<i>BNL FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.</i>												
	BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE	19,5	-	-	-	13,5	-	-	-	-	-	-	
	PORTFOLIO IMMOBILIARE CRESCITA	4,1	-	2,5	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ESTENSE - GRANDE DISTRIBUZIONE	19,1	-	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	
	FONDO LAZIO*	-	-	-	-	74,7	-	-	-	-	-	-	
	IMMOBILIARE DINAMICO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4	CAPITALIA	-	-	-	-	9,9	-	-	-	-	-	-	
	<i>FONDI IMMOBILIARI ITALIANI SGR S.p.A.</i>												
	FONDO ALPHA	-	-	-	-	8,2	-	-	-	-	-	-	
	FONDO BETA	-	-	-	-	1,6	-	-	-	-	-	-	
5	BENI STABILI	27,5	-	-	-	1,5	-	-	-	-	-	-	
	<i>BENI STABILI GESTIONI</i>												
	SECURFONDO	-	-	-	-	1,5	-	-	-	-	-	-	
	IMMOBILIUM 2001	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	INVEST REAL SECURITY	27,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6	GRUPPO FONDIARIA - SAI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	<i>SAI INVESTIMENTI SGR SpA</i>												
7	PIONEER INVESTMENTS - Gr. UNICREDITO IT.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	<i>PIONEER INVESTMENT MANAGEMENT SGR p.A.</i>												
	UNICREDITO IMMOBILIARE UNO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
8	DEUTSCHE BANK	11,8	-	-	-	37,2	-	-	-	-	-	-	
	<i>DEUTSCHE BANK FONDIIMMOBILIARI SGR</i>												
	VALORE IMMOBILIARE GLOBALE	11,8	-	-	-	37,2	-	-	-	-	-	-	
	PIRAMIDE GLOBALE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
9	GRUPPO INTESA	-	-	17,4	-	-	-	-	-	-	-	-	
	<i>NEXTRA INVESTMENT MANAGEMENT SGR</i>												
	NEXTRA SVILUPPO IMMOBILIARE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	NEXTRA IMMOBILIARE EUROPA	-	-	17,4	-	-	-	-	-	-	-	-	
10	POLIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	<i>POLIS FONDI SGRpA</i>												
	POLIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11	SORGENTE	-	-	-	-	-	-	0,4	-	-	-	-	
	<i>SORGENTE SGR SPA</i>												
	MICHELANGELO*	-	-	-	-	-	-	0,4	-	-	-	-	
	CARAVAGGIO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
12	VEGAGEST	109,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	<i>VEGAGEST SGR</i>												
	EUROPA IMMOBILIARE N° 1	109,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
13	GRUPPO BIPIEMME	27,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	<i>BIPIEMME REAL ESTATE</i>												
	INVESTIETICO	27,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
14	GRUPPO MEDIOLANUM	60,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	<i>MEDIOLANUM GESTIONE FONDI</i>												
15	BANCA ESPERIA	28,7	-	-	-	50,0	-	-	-	-	-	-	
	<i>DUEMME SGR SPA</i>												

* Fondo riservato

* I totali indicati per società di gestione e gruppo possono non corrispondere alla somma dei dati dei singoli fondi

(segue)

Fondi Immobiliari
Società di gestione - Movimentazione del portafoglio immobiliare nel corso del semestre dei fondi promossi*
(Dati in milioni di euro)

Gruppo / Società / Fondo	Acquisizioni				Dismissioni				Conferimenti			
	Immobili		Partecipazioni		Immobili		Partecipazioni		Immobili		Partecipazioni	
	Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto
16 RAS	42,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>RAS ASSET MANAGEMENT SGR</i>												
<i>ANTARES*</i>	42,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE	350,3	-	20,0	-	379,3	-	0,4	-	-	-	-	-
<i>Fondi Retail</i>	218,6	-	20,0	-	71,2	-	-	-	-	-	-	-
<i>Fondi Riservati</i>	131,7	-	-	-	308,2	-	0,4	-	-	-	-	-

* Fondo riservato

°I totali indicati per società di gestione e gruppo possono non corrispondere alla somma dei dati dei singoli fondi
 NOTA:

NEXTRA IMMOBILIARE EUROPA: In data 16 maggio 2005 il fondo ha venduto l'immobile di 1/3 Royal Exchange London detenuto per il tramite di una partecipazione, al prezzo di GBP 15.750.000.

PIRAMIDE GLOBALE: Il fondo ha sostenuto nel corso del semestre oneri incrementativi degli immobili in portafoglio per 233.747 euro.

UNICREDITO IMMOBILIARE UNO: Nel mese di gennaio 2005 il fondo ha ceduto un contratto preliminare di acquisto di cosa futura per un importo complessivo di 1.350.000 euro oltre IVA.

VALORE IMMOBILIARE GLOBALE: Il fondo ha sostenuto nel corso del semestre oneri incrementativi degli immobili in portafoglio e versato un acconto per un contratto preliminare di compravendita per totali 3.366.037 euro

Fondi Immobiliari
Società di gestione - Asset allocation immobiliare obiettivo e reale dei fondi promossi*

	Gruppo / Società / Fondo	Investimento complessivo in immobili (milioni euro)	Asset Allocation obiettivo dell'investimento immobiliare per destinazione d'uso	Suddivisione per destinazione d'uso (in %)							Suddivisione per area geografica (in %)					
				Commerciale	Industriale	Logistica	Residenziale	RSA	Turistico/Ricreativo	Uffici	Altro	Nord Est	Nord Ovest	Centro	Sud e Isole	Estero
1	BANCA FINNAT EURAMERICA	3.368,5		-	-	-	1,4%	-	-	73,5%	25,2%	12,6%	35,9%	33,2%	18,4%	-
	<i>INVESTIRE IMMOBILIARE SGR SPA</i>															
	INVESTIRE RESIDENZIALE 1*	13,2	Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari nel settore residenziale, nonché commerciale e terziario	-	-	-	-	-	-	-	100,0%	-	38,0%	62,0%	-	-
	INVESTIRE RESIDENZIALE 2*	99,2	Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari nel settore residenziale, nonché commerciale e terziario	-	-	-	46,0%	-	-	-	54,0%	-	64,0%	36,0%	-	-
	FIP - FONDO IMMOBILI PUBBLICI*	3.256,2	Immobili di provenienza pubblica ad uso diverso da quello residenziale.	-	-	-	-	-	-	76,0%	24,0%	13,0%	35,0%	33,0%	19,0%	-
2	PIRELLI & C. REAL ESTATE	2.649,9		21,4%	11,0%	-	-	-	-	67,6%	-	6,8%	46,0%	36,5%	10,7%	-
	<i>PIRELLI & C. REAL ESTATE SGR SpA</i>															
	TECLA FONDO UFFICI	923,8	Prevalentemente immobili uso uffici o riconvertibili a tale uso	-	7,6%	-	-	-	-	92,4%	-	1,7%	46,7%	37,5%	14,1%	-
	PIRELLI RE OFFICE FUND CLOE*	757,7	Prevalentemente immobili uso uffici o riconvertibili a tale uso	-	-	-	-	-	-	100,0%	-	5,6%	35,1%	50,6%	8,8%	-
	OLINDA - FONDO SHOPS	746,2	Prevalentemente immobili uso retail & entertainment riconvertibili a tale uso	76,0%	-	-	-	-	-	24,0%	-	14,7%	57,5%	24,5%	3,3%	-
	CLARICE - FONDO LIGHT INDUSTRIAL*	222,2	Terziario/"light Industrial"-ovvero riconvertibili a tale uso	-	100,0%	-	-	-	-	-	-	5,3%	41,7%	24,7%	28,3%	-
3	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO	1.110,1		38,1%	-	5,2%	7,9%	-	-	48,8%	-	26,3%	27,1%	32,2%	3,5%	10,9%
	<i>BNL FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.</i>															
	BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE	536,2	Il fondo investe principalmente in beni immobili ad uso uffici, commerciale, logistica	24,4%	-	10,5%	-	-	-	65,1%	-	23,6%	39,4%	17,9%	-	19,2%
	PORTFOLIO IMMOBILIARE CRESCITA	238,4	Il fondo investe principalmente in beni immobili ad uso uffici, commerciale, logistica	18,7%	-	0,6%	-	-	-	80,7%	-	-	37,5%	53,2%	1,7%	7,7%
	ESTENSE - GRANDE DISTRIBUZIONE	200,8	Commerciale	100,0%	-	-	-	-	-	-	-	82,7%	-	-	17,3%	-
	FONDO LAZIO*	134,7	Residenziale, Commerciale	35,0%	-	-	65,0%	-	-	-	-	-	-	100,0%	-	-
	IMMOBILIARE DINAMICO	-	Beni immobili a carattere direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, industriale, residenziale, assistenziale e sanitario	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	CAPITALIA	672,9		4,6%	-	6,2%	-	-	-	84,4%	4,8%	3,6%	14,8%	81,5%	-	-
	<i>FONDI IMMOBILIARI ITALIANI SGR S.p.A.</i>															
	FONDO ALPHA	440,6	Beni immobili e diritti reali immobiliari prevalentemente con destinazione di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale	3,5%	-	9,5%	-	-	-	87,0%	-	4,8%	19,8%	75,4%	-	-
	FONDO BETA	232,3	Beni immobili di qualsiasi tipo o natura, prevalentemente in edifici con destinazione di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale, residenziale, e/o in diritti reali su tale tipologia di immobili	6,6%	-	-	-	-	-	79,6%	13,8%	1,4%	5,4%	93,2%	-	-

* Fondo riservato

(segue)

*I totali indicati per società di gestione e gruppo possono non corrispondere alla somma dei dati dei singoli fondi

Fondi Immobiliari
Società di gestione - Asset allocation immobiliare obiettivo e reale dei fondi promossi*

Gruppo / Società / Fondo	Investimento complessivo in immobili (milioni euro)	Asset Allocation obiettivo dell'investimento immobiliare per destinazione d'uso	Suddivisione per destinazione d'uso (in %)								Suddivisione per area geografica (in %)				
			Commerciale	Industriale	Logistica	Residenziale	RSA	Turistico/Ricreativo	Uffici	Altro	Nord Est	Nord Ovest	Centro	Sud e Isole	Estero
5 BENI STABILI	403,8		10,8%	-	5,6%	-	2,2%	1,9%	79,4%	-	11,1%	54,0%	30,6%	4,3%	-
<i>BENI STABILI GESTIONI</i>															
SECURFONDO	163,9	Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari prevalentemente di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale	14,1%	-	-	-	5,5%	4,7%	75,7%	-	17,0%	44,5%	27,9%	10,7%	-
IMMOBILIUM 2001	113,6	Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari prevalentemente di utilizzo terziario, direzionale e commerciale, nonché alberghiero, universitario, museale e di ricerca.	-	-	20,0%	-	-	-	80,1%	-	10,5%	41,5%	48,0%	-	-
INVEST REAL SECURITY	84,5	Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari nei settori terziario, in centri commerciali e logistici, in alberghi.	24,5%	-	-	-	-	-	75,5%	-	5,9%	94,1%	-	-	-
6 GRUPPO FONDIARIA - SAI	469,3		5,2%	-	-	0,6%	-	6,2%	80,8%	7,2%	-	48,6%	51,4%	-	-
<i>SAI INVESTIMENTI SGR SpA</i>															
7 PIONEER INVESTMENTS - Gr. UNICREDITO IT. PIONEER INVESTMENT MANAGEMENT SGR p.A.	376,0		26,8%	9,7%	-	3,3%	10,9%	6,1%	43,3%	-	17,5%	31,4%	41,1%	10,1%	-
UNICREDITO IMMOBILIARE UNO	376,0	Uffici 35%-Commerciale 35%-Ricettivo/Turistico 6%-RSA 6%-Residenziale 3%-Logistico/Produttivo 10%-Altro5%	26,8%	9,7%	-	3,3%	10,9%	6,1%	43,3%	-	17,5%	31,4%	41,1%	10,1%	-
8 DEUTSCHE BANK	436,1		18,6%	-	6,3%	-	-	14,9%	49,1%	11,0%	-	73,6%	26,4%	-	-
<i>DEUTSCHE BANK FONDIIMMOBILIARI SGR</i>															
VALORE IMMOBILIARE GLOBALE	153,8	Uffici 50% - Commerciale 25% - Logistica 25%	29,0%	-	18,0%	-	-	-	53,0%	-	-	84,0%	16,0%	-	-
PIRAMIDE GLOBALE	282,3	Uffici 45% - Commerciale 25% - Logistica 10% - Hotel 10% - Altro 10%	13,0%	-	-	-	-	23,0%	47,0%	17,0%	-	68,0%	32,0%	-	-
9 GRUPPO INTESA	401,0		13,1%	-	7,8%	-	-	8,4%	70,7%	-	12,7%	41,1%	4,9%	13,4%	27,9%
<i>NEXTRA INVESTMENT MANAGEMENT SGR</i>															
NEXTRA SVILUPPO IMMOBILIARE	231,2	Commerciale min. 20% - max 25%; Uffici centrali min. 15% - max 20%; Uffici non centrali min. 35% - max 40%; Industriale/Logistica min. 20% - max 25%; Altro min. 5% - max 10%	14,8%	-	7,3%	-	-	14,5%	63,4%	-	14,1%	54,1%	8,5%	23,3%	-
NEXTRA IMMOBILIARE EUROPA	169,8	Commerciale min. 10% - max 15%; Uffici centrali min. 40% - max 45%; Uffici non centrali min. 30% - max 35%; Industriale/Logistica min. 10% - max 15%; Altro min. 0% - max 10%	10,9%	-	8,6%	-	-	-	80,5%	-	10,9%	23,3%	-	-	65,8%
10 POLIS	263,1		-	-	14,0%	-	-	13,0%	73,0%	-	12,5%	53,5%	34,1%	-	-
<i>POLIS FONDI SGRpA</i>															
POLIS	263,1	Imm. terz. min.40% - max 60%; Imm. comm. min.10% - max 25%; Imm. logistica max 20%; Imm.alberghiero max 15%	-	-	14,0%	-	-	13,0%	73,0%	-	12,5%	53,5%	34,1%	-	-
11 SORGENTE	256,1		-	-	-	-	-	25,3%	58,6%	16,1%	-	32,8%	64,9%	2,3%	-
<i>SORGENTE SGR SPA</i>															
MICHELANGELO*	108,9	Immobili ad uso terziario a reddito min 50% max 70%; immobili ad uso ufficio e/o abitazione da ristrutturare e vendere min 0 max 5%	-	-	-	-	-	-	100,0%	-	-	19,0%	81,0%	-	-
CARAVAGGIO	147,3	immobili ad uso terziario a reddito min 60% max 80%; immobili ad uso terziario da restaurare e locare min 0 max 20%; immobili ad uso ufficio e/o abitazione da restaurare e vendere min 0% max 15%	-	-	-	-	-	44,0%	28,0%	28,0%	-	43,0%	53,0%	4,0%	-
12 VEGAGEST	109,0		-	-	-	-	-	-	100,0%	-	-	60,0%	40,0%	-	-
<i>VEGAGEST SGR</i>															
EUROPA IMMOBILIARE N° 1	109,0	Beni immobili e diritti reali immobiliari nei settori: terziario, commerciale, industriale/logistico e residenziale in via residuale.	-	-	-	-	-	-	100,0%	-	-	60,0%	40,0%	-	-

* Fondo riservato

(segue)

*I totali indicati per società di gestione e gruppo possono non corrispondere alla somma dei dati dei singoli fondi

Fondi Immobiliari
Società di gestione - Asset allocation immobiliare obiettivo e reale dei fondi promossi*

Gruppo / Società / Fondo	Investimento complessivo in immobili (milioni euro)	Asset Allocation obiettivo dell'investimento immobiliare per destinazione d'uso	Suddivisione per destinazione d'uso (in %)							Suddivisione per area geografica (in %)					
			Commerciale	Industriale	Logistica	Residenziale	RSA	Turistico/Ricreativo	Uffici	Altro	Nord Est	Nord Ovest	Centro	Sud e Isole	Estero
13 GRUPPO BIPIEMME	167,5	Prevalentemente Immobili a contenuto etico	-	-	-	-	60,5%	-	39,5%	-	-	77,0%	23,0%	-	-
<i>BIPIEMME REAL ESTATE</i>															
INVESTIETICO	167,5		-	-	-	-	60,5%	-	39,5%	-	-	77,0%	23,0%	-	-
14 GRUPPO MEDIOLANUM	62,7		-	-	-	-	-	-	100,0%	-	100,0%	-	-	-	-
<i>MEDIOLANUM GESTIONE FONDI</i>															
15 BANCA ESPERIA	37,6		-	81,2%	-	18,8%	-	-	-	-	-	100,0%	-	-	-
<i>DUEMME SGR SPA</i>															
16 RAS	47,0	Beni immobili prevalentemente ubicati in Italia, con destinazione ad uso terziario, logistico, commerciale, residenziale, ricettivo e, in misura marginale, in beni immobili appartenenti ad altri settori.	100,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	100,0%	-	-	-
<i>RAS ASSET MANAGEMENT SGR</i>															
ANTARES*	47,0		100,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	100,0%	-	-	-
TOTALE	10.830,6		12,7%	3,3%	2,0%	1,4%	1,4%	2,4%	67,5%	9,3%	10,9%	40,4%	36,8%	9,8%	2,2%
<i>Fondi Retail</i>	5.580,2		22,4%	1,9%	3,9%	0,2%	2,7%	4,1%	62,5%	2,2%	11,4%	44,1%	34,8%	5,5%	4,2%
<i>Fondi Riservati</i>	5.250,4		2,3%	4,8%	-	2,7%	-	0,6%	72,8%	16,8%	10,3%	36,5%	38,9%	14,3%	-

* Fondo riservato

*I totali indicati per società di gestione e gruppo possono non corrispondere alla somma dei dati dei singoli fondi

Fondi Immobiliari

Informazioni anagrafiche^o

Caratteristiche dei soggetti istitutori			Caratteristiche del fondo										
Fondo (Società)	Tipo fondo	Data di richiamo degli impegni	Durata residua indicativa (in anni)*	Informazioni sul patrimonio del fondo e sul numero dei partecipanti				Modalità di distribuzione / accumulazione dei proventi	Obiettivo di rendimento per la ripartizione del risultato netto [^]	Data prima valorizzazione	Data prima quotazione	Mercato di quotazione	Asset Allocation obiettivo per tipologia di immobili
				Num. quote	Valore iniz. quote (in euro)	Patrimonio (in milioni di euro)	Num. partecipanti						
Fondi immobiliari operativi													
VALORE IMMOBILIARE GLOBALE (DEUTSCHE BANK FONDIIMMOBILIARI SGR)	For	15/02/99	9	30.850	5.165	159,3	6.214	Dal 5° anno a distribuzione dei proventi (prima solo in via straordinaria)	5% annuo composto	30/06/99	29/11/99	MTF	Uffici 50% - Commerciale 25% - Logistica 25%
SECURFONDO (BENI STABILI GESTION)	For	09/12/99	9	60.000	2.500	150,0	3.555	Ad accumulazione e distribuzione dei proventi	4,5% annuo semplice	31/12/99	05/02/01	MTF	Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari prevalentemente di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale
UNICREDITO IMMOBILIARE UNO (PIONEER INVESTMENT MANAGEMENT SGR p.A.)	For	09/12/99	9	160.000	2.500	400,0	24.986	A distribuzione dei proventi	5% annuo composto	31/12/99	04/06/01	MTF	Uffici 35%-Commerciale 35%-Ricettivo/Turistico 6%-RSA 6%-Residenziale 3%-Logistico/Produttivo 10%-Altro5%
BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE (BNL FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.)	For	19/05/00	5	122.000	2.500	305,0	20.741	A distribuzione dei proventi	ISTAT + 3% (annuo composto)	30/06/00	02/01/02	MTF	Il fondo investe principalmente in beni immobili ad uso uffici, commerciale, logistica
POLIS (POLIS FONDI SGRpA)	For	17/06/00	7	129.000	2.000	258,0	16.080	Ad accumulazione e con facoltà di distribuzione dei proventi	5% netto annuo composto	30/06/00	20/04/01	MTF	Imm. terz. min.40% - max 60%; Imm. comm. min.10% - max 25%; Imm. logistica max 20%; Imm.alberghiero max 15%
PIRAMIDE GLOBALE (DEUTSCHE BANK FONDIIMMOBILIARI SGR)	For	06/07/00	10	125.000	2.000	250,0	8.205	Ad accumulazione dei proventi	5% annuo composto	31/12/00	26/11/02	MTF	Uffici 45% - Commerciale 25% - Logistica 10% - Hotel 10% - Altro 10%
FONDO ALPHA (FONDI IMMOBILIARI ITALIANI SGR S.p.A.)	Apu	01/03/01	10	103.875	2.500	259,7	18.476	Ad accumulazione e distribuzione dei proventi	Indice c.I. BTP MTS + 0,75%	30/06/01	04/07/02	MTF	Beni immobili e diritti reali immobiliari prevalentemente con destinazione di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale
NEXTRA SVILUPPO IMMOBILIARE (NEXTRA INVESTMENT MANAGEMENT SGR)	For	31/03/01	11	66.679	2.500	166,7	18.496	A distribuzione dei proventi	-	30/06/01	03/06/02	MTF	Commerciale min. 20% - max 25%; Uffici centrali min. 15% - max 20%; Uffici non centrali min. 35% - max 40%; Industriale/Logistica min. 20% - max 25%; Altro min. 5% - max 10%

(segue)

* Durata residua indicativa: non si tiene conto dell'eventuale periodo di grazia previsto dalla normativa e dai regolamenti di gestione dei fondi. Per i fondi in collocamento, durata complessiva prevista

^ Obiettivo di risultato minimo per il calcolo della commissione di overperformance ai fini del riparto finale

NOTA: Criterio di ordinamento: fondi operativi o in fase di sottoscrizione delle quote o che non hanno ancora richiamato gli impegni, retail o riservati, ordinati per data di richiamo degli impegni (crescente)

° I fondi elencati possono non corrispondere al totale dei fondi operativi

Fondi Immobiliari
Informazioni anagrafiche^o

Caratteristiche dei soggetti istitutori				Caratteristiche del fondo									
Fondo (Società)	Tipo fondo	Data di richiamo degli impegni	Durata residua indicativa (in anni)*	Informazioni sul patrimonio del fondo e sul numero dei partecipanti				Modalità di distribuzione / accumulazione dei proventi	Obiettivo di rendimento per la ripartizione del risultato netto [^]	Data prima valorizzazione	Data prima quotazione	Mercato di quotazione	Asset Allocation obiettivo per tipologia di immobili
				Num. quote	Valore iniz. quote (in euro)	Patrimonio (in milioni di euro)	Num. partecipanti						
NEXTRA IMMOBILIARE EUROPA (NEXTRA INVESTMENT MANAGEMENT SGR)	For	11/10/01	11	84.853	2.500	212,1	18.306	A distribuzione dei proventi	ISTAT + 3%	31/12/01	17/11/03	MTF	Commerciale min. 10% - max 15%; Uffici centrali min. 40% - max 45%; Uffici non centrali min. 30% - max 35%; Industriale/Logistica min. 10% - max 15%; Altro min. 0% - max 10%
PORTFOLIO IMMOBILIARE CRESCITA (BNL FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.)	For	19/12/01	3	69.200	2.500	173,0	12.291	Ad accumulazione dei proventi	7,5% annuo composto	31/12/01	01/07/03	MTF	Il fondo investe principalmente in beni immobili ad uso uffici, commerciale, logistica
INVESTIETICO (BIPIEMME REAL ESTATE)	For	01/03/02	7	61.504	2.500	153,8	14.366	A distribuzione dei proventi	5% annuo semplice	30/06/02	01/11/04	MTF	Prevalentemente Immobili a contenuto etico
IMMOBILIUM 2001 (BENI STABILI GESTION)	For	14/06/02	12	26.000	5.000	130,0	2.851	Ad accumulazione e distribuzione dei proventi	5% annuo semplice	28/06/02	29/10/03	MTF	Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari prevalentemente di utilizzo terziario, direzionale e commerciale, nonché alberghiero, universitario, museale e di ricerca.
ESTENSE - GRANDE DISTRIBUZIONE (BNL FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.)	For	10/06/03	8	82.800	2.500	207,0	6.339	A distribuzione dei proventi	5,5% annuo composto	30/06/03	03/08/04	MTF	Commerciale
INVEST REAL SECURITY (BENI STABILI GESTION)	For	29/09/03	8	56.400	2.500	141,0	20.873	Ad accumulazione per i primi due anni e distribuzione annuale a partire dalla fine del secondo anno	5% annuo semplice	31/12/03	24/01/05	MTF	Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari nei settori terziario, in centri commerciali e logistici, in alberghi.
FONDO BETA (FONDI IMMOBILIARI ITALIANI SGR S.p.A.)	Apu	01/01/04	6	268.474	1.000	268,0	1	Ad accumulazione e distribuzione dei proventi	ISTAT + 3% (annuo composto)	30/06/04			Beni immobili di qualsiasi tipo o natura, prevalentemente in edifici con destinazione di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale, residenziale, e/o in diritti reali su tale tipologia di immobili
CARAVAGGIO (SORGENTE SGR SPA)	For	22/01/04	7	48.224	2.500	120,6	1.504	Ad accumulazione e distribuzione parziale dal 3° anno	7% annuo composto	30/06/04			immobili ad uso terziario a reddito min 60% max 80%; immobili ad uso terziario da restaurare e locare min 0 max 20%; immobili ad uso ufficio e/o abitazione da restaurare e vendere min 0% max 15%

(segue)

* Durata residua indicativa: non si tiene conto dell'eventuale periodo di grazia previsto dalla normativa e dai regolamenti di gestione dei fondi. Per i fondi in collocamento, durata complessiva prevista

^ Obiettivo di risultato minimo per il calcolo della commissione di overperformance ai fini del riparto finale

NOTA: Criterio di ordinamento: fondi operativi o in fase di sottoscrizione delle quote o che non hanno ancora richiamato gli impegni, retail o riservati, ordinati per data di richiamo degli impegni (crescente)

° I fondi elencati possono non corrispondere al totale dei fondi operativi

Fondi Immobiliari

Informazioni anagrafiche^o

Caratteristiche dei soggetti istitutori				Caratteristiche del fondo									
Fondo (Società)	Tipo fondo	Data di richiamo degli impegni	Durata residua indicativa (in anni)*	Informazioni sul patrimonio del fondo e sul numero dei partecipanti				Modalità di distribuzione / accumulazione dei proventi	Obiettivo di rendimento per la ripartizione del risultato netto [^]	Data prima valorizzazione	Data prima quotazione	Mercato di quotazione	Asset Allocation obiettivo per tipologia di immobili
				Num. quote	Valore iniz. quote (in euro)	Patrimonio (in milioni di euro)	Num. partecipanti						
TECLA FONDO UFFICI (PIRELLI & C. REAL ESTATE SGR SpA)	Apr	01/03/04	6	646.590	500	323,3	37.396	A distribuzione semestrale dei proventi	8% annuo composto	30/06/04	04/03/04	MTF	Prevalentemente immobili uso uffici o riconvertibili a tale uso
EUROPA IMMOBILIARE N° 1 (VEGAGEST SGR)	For	01/12/04	9	113.398	2.500	283,5	60.172	Ad accumulazione per il primo anno con distribuzione di proventi dall'inizio del secondo anno	7% annuo composto	31/12/04			Beni immobili e diritti reali immobiliari nei settori: terziario, commerciale, industriale/logistico e residenziale in via residuale.
OLINDA - FONDO SHOPS (PIRELLI & C. REAL ESTATE SGR SpA)	Apr	06/12/04	6	522.107	500	261,1	64.004	A distribuzione semestrale dei proventi	8% annuo composto	31/12/04	09/12/04	MTF	Prevalentemente immobili uso retail & entertainment riconvertibili a tale uso
IMMOBILIARE DINAMICO (BNL FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.)	For	20/04/05	15	522.800	250	130,7	9.139	A distribuzione dei proventi	5,5% annuo composto	30/06/05			Beni immobili a carattere direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, industriale, residenziale, assistenziale e sanitario
DOLOMIT (DEUTSCHE BANK FONDIIMMOBILIARI SGR)	For	04/07/05	8	104.670	1.000	104,7	4.375	Ad accumulazione per i primi due anni, dal terzo anno a distribuzione dei proventi con cadenza annuale	4,5 % annuo composto	31/12/05			Beni immobili prevalentemente ad uso terziario, commerciale, logistico/distributivo, alberghiero e residenziale
BERENICE - FONDO UFFICI (PIRELLI & C. REAL ESTATE SGR SpA)	Apr	14/07/05	7	600.003	500	300,0	64.447	A distribuzione semestrale dei proventi	7% annuo composto	31/12/05	19/07/05	MTF	Prevalentemente immobili uso uffici o riconvertibili a tale uso
Fondi immobiliari riservati agli investitori qualificati operativi													
MICHELANGELO (SORGENTE SGR SPA)	For	10/12/01	4	1.050	100.000	105,0	12	Ad accumulazione dei proventi	6,5% annuo composto	31/12/01			Immobili ad uso terziario a reddito min 50% max 70%; immobili ad uso ufficio e/o abitazione da ristrutturare e vendere min 0 max 5%
INVESTIRE RESIDENZIALE 1 (INVESTIRE IMMOBILIARE SGR SPA)	For	10/12/02	2	8.400	25.000	210,0	-	A distribuzione dei proventi	8% annuo semplice	31/12/02			Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari nel settore residenziale, nonché commerciale e terziario

(segue)

* Durata residua indicativa: non si tiene conto dell'eventuale periodo di grazia previsto dalla normativa e dai regolamenti di gestione dei fondi. Per i fondi in collocamento, durata complessiva prevista

^ Obiettivo di risultato minimo per il calcolo della commissione di overperformance ai fini del riparto finale

NOTA: Criterio di ordinamento: fondi operativi o in fase di sottoscrizione delle quote o che non hanno ancora richiamato gli impegni, retail o riservati, ordinati per data di richiamo degli impegni (crescente)

° I fondi elencati possono non corrispondere al totale dei fondi operativi

Fondi Immobiliari

Informazioni anagrafiche^o

Caratteristiche dei soggetti istitutori				Caratteristiche del fondo									
Fondo (Società)	Tipo fondo	Data di richiamo degli impegni	Durata residua indicativa (in anni)*	Informazioni sul patrimonio del fondo e sul numero dei partecipanti				Modalità di distribuzione / accumulazione dei proventi	Obiettivo di rendimento per la ripartizione del risultato netto [^]	Data prima valorizzazione	Data prima quotazione	Mercato di quotazione	Asset Allocation obiettivo per tipologia di immobili
				Num. quote	Valore iniz. quote (in euro)	Patrimonio (in milioni di euro)	Num. partecipanti						
INVESTIRE RESIDENZIALE 2 (INVESTIRE IMMOBILIARE SGR SPA)	For	16/06/03	3	370	500.000	185,0	-	A distribuzione dei proventi	8% annuo semplice	30/06/03			Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari nel settore residenziale, nonché commerciale e terziario
FONDO LAZIO (BNL FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.)	Apu	30/12/03	1	2.039	100.000	203,9	-	Le caratteristiche del Fondo rendono il dato non significativo	Le caratteristiche del Fondo rendono il dato non significativo	31/12/03			Residenziale, Commerciale
PIRELLI RE OFFICE FUND CLOE (PIRELLI & C. REAL ESTATE SGR SpA)	Apr	29/06/04	6	1.194	250.000	298,5	64	A distribuzione semestrale dei proventi	10% IRR a vita intera	30/06/04			Prevalentemente immobili uso uffici o riconvertibili a tale uso
CLARICE - FONDO LIGHT INDUSTRIAL (PIRELLI & C. REAL ESTATE SGR SpA)	Apr	16/12/04	16	360	250.000	90,0	3	A distribuzione trimestrale dei proventi	10% /13% IRR a vita intera	31/12/04			Terziario/light Industrial"-ovvero riconvertibili a tale uso
FIP - FONDO IMMOBILI PUBBLICI (INVESTIRE IMMOBILIARE SGR SPA)	Apu	28/12/04	14	13.292	100.000	1.329,2	-	A distribuzione dei proventi	-	31/12/04			Immobili di provenienza pubblica ad uso diverso da quello residenziale.
ANTARES (RAS ASSET MANAGEMENT SGR)	For	26/04/05	15	216	250.000	54,0	3	A distribuzione semestrale a partire dal 3° anno	5% annuo composto	30/06/05			Beni immobili prevalentemente ubicati in Italia, con destinazione ad uso terziario, logistico, commerciale, residenziale, ricettivo e, in misura marginale, in beni immobili appartenenti ad altri settori.
DIOMIRA - FONDO RESIDENZIALE (PIRELLI & C. REAL ESTATE SGR SpA)	Apr	18/07/05	5	281	250.000	70,3	4	A distribuzione trimestrale dei proventi	n.d.	30/09/05			Prevalentemente residenziale
Fondi immobiliari riservati agli investitori qualificati in fase di sottoscrizione delle quote o che non hanno ancora richiamato gli impegni													
RAFFAELLO (SORGENTE SGR SPA)	Ami	Il Fondo ha ottenuto l'autorizzazione il 4/06/2004		5.000	100.000	500,0	-	Ad accumulazione e distribuzione parziale dal 4° anno	6% annuo composto				Imm.uso direzionale situati preval.nelle aree di Roma e Milano min50% - max60%; Imm.uso direzionale da sviluppare e/o valorizzare situati preval.nelle province di Roma e Milano min30% - max40%; Imm.uso residenziale da sviluppare e/o valorizz.min10%-max20%

(segue)

* Durata residua indicativa: non si tiene conto dell'eventuale periodo di grazia previsto dalla normativa e dai regolamenti di gestione dei fondi. Per i fondi in collocamento, durata complessiva prevista

^ Obiettivo di risultato minimo per il calcolo della commissione di overperformance ai fini del riparto finale

NOTA: Criterio di ordinamento: fondi operativi o in fase di sottoscrizione delle quote o che non hanno ancora richiamato gli impegni, retail o riservati, ordinati per data di richiamo degli impegni (crescente)

°I fondi elencati possono non corrispondere al totale dei fondi operativi

Fondi Immobiliari

Informazioni anagrafiche^o

Caratteristiche dei soggetti istitutori		Caratteristiche del fondo											
Fondo (Società)	Tipo fondo	Data di richiamo degli impegni	Durata residua indicativa (in anni)*	Informazioni sul patrimonio del fondo e sul numero dei partecipanti				Modalità di distribuzione / accumulazione dei proventi	Obiettivo di rendimento per la ripartizione del risultato netto [^]	Data prima valorizzazione	Data prima quotazione	Mercato di quotazione	Asset Allocation obiettivo per tipologia di immobili
				Num. quote	Valore iniz. quote (in euro)	Patrimonio (in milioni di euro)	Num. partecipanti						
DONATELLO (SORGENTE SGR SPA)	Ami	Il Fondo ha ottenuto l'autorizzazione il 12/01/2005		2.000	100.000	200,0	-	Ad accumulazione e distribuzione parziale dal 3° anno	7% annuo composto				

* Durata residua indicativa: non si tiene conto dell'eventuale periodo di grazia previsto dalla normativa e dai regolamenti di gestione dei fondi. Per i fondi in collocamento, durata complessiva prevista

[^] Obiettivo di risultato minimo per il calcolo della commissione di overperformance ai fini del riparto finale

NOTA: Criterio di ordinamento: fondi operativi o in fase di sottoscrizione delle quote o che non hanno ancora richiamato gli impegni, retail o riservati, ordinati per data di richiamo degli impegni (crescente)

^o I fondi elencati possono non corrispondere al totale dei fondi operativi

NOTA:

ANTARES: Trattasi di fondo soggetto a drawdown al perfezionamento degli investimenti

DIOMIRA - FONDO RESIDENZIALE: A emissioni e rimborsi successivi di quote non contestuali.

DOLOMIT: Dal 2° sino al 6° anno di vita del fondo facoltà di riapertura con cadenza annuale. Dal 3° al 6° anno in coincidenza e con la medesima frequenza delle riaperture possibilità di rimborso anticipato.

IMMOBILIARE DINAMICO: Fondo con riaperture semestrali per nuove sottoscrizioni e riscatti

INVESTIRE RESIDENZIALE 1: Il fondo Investire Residenziale 1 è stato posto in liquidazione anticipata lo scorso mese di marzo 2005.

Fondi Immobiliari
Evoluzione del valore della quota, dei proventi distribuiti e dei rimborsi anticipati dell'ultimo anno*
(Dati in unità di euro)

Fondo (Società)	Data	Valore della quota	Provento distribuito pro quota	Rimborsi anticipati pro quota
Fondi immobiliari operativi				
VALORE IMMOBILIARE GLOBALE (DEUTSCHE BANK FONDIIMMOBILIARI SGR)	30/06/2004	5.817,92	-	-
	31/12/2004	5.890,85	-	-
	10/03/2005	-	220,00	-
	30/06/2005	5.785,10	-	-
SECURFONDO (BENI STABILI GESTIONI)	30/06/2004	3.004,00	-	-
	31/12/2004	3.279,70	-	-
	24/03/2005	-	200,00	-
	30/06/2005	3.160,88	-	-
UNICREDITO IMMOBILIARE UNO (PIONEER INVESTMENT MANAGEMENT SGR p.A.)	30/06/2004	2.820,17	-	-
	31/12/2004	2.989,09	-	-
	24/03/2005	-	75,99	-
	30/06/2005	3.015,03	-	-
BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE (BNL FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.)	30/06/2004	2.940,60	-	-
	31/12/2004	2.997,32	-	-
	24/03/2005	-	90,00	-
	30/06/2005	2.980,83	-	-
POLIS (POLIS FONDI SGRpA)	30/06/2004	2.359,62	-	-
	31/12/2004	2.511,20	-	-
	14/03/2005	-	160,00	-
	30/06/2005	2.420,62	-	-
PIRAMIDE GLOBALE (DEUTSCHE BANK FONDIIMMOBILIARI SGR)	30/06/2004	2.302,69	-	-
	31/12/2004	2.353,12	-	-
	10/03/2005	-	100,00	-
	30/06/2005	2.301,59	-	-
FONDO ALPHA (FONDI IMMOBILIARI ITALIANI SGR S.p.A.)	30/06/2004	3.669,82	-	-
	13/09/2004	-	120,50	-
	31/12/2004	3.763,89	-	-
	21/03/2005	-	154,20	-
	30/06/2005	3.757,90	-	-
NEXTRA SVILUPPO IMMOBILIARE (NEXTRA INVESTMENT MANAGEMENT SGR)	29/09/2005	-	131,90	-
	30/06/2004	3.083,87	-	-
	31/12/2004	3.141,81	-	-
	17/03/2005	-	134,00	-
NEXTRA IMMOBILIARE EUROPA (NEXTRA INVESTMENT MANAGEMENT SGR)	30/06/2005	3.074,41	-	-
	30/06/2004	2.538,53	-	-
	12/08/2004	-	27,50	-
	31/12/2004	2.534,78	-	-
PORTFOLIO IMMOBILIARE CRESCITA (BNL FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.)	17/03/2005	-	33,50	-
	30/06/2005	2.590,16	-	-
	25/08/2005	-	9,75	-
	30/06/2004	3.041,82	-	-
	31/12/2004	3.101,95	-	-
	30/06/2005	3.187,37	-	-

(segue)

NOTA: Criterio di ordinamento: fondi operativi retail o riservati, ordinati per data di richiamo degli impegni (crescente)

* Dall'ultimo anno antecedente la data di riferimento della segnalazione fino all'ultima delibera del CdA del fondo in sede di approvazione del rendiconto annuale / relazione semestrale o successiva.

Fondi Immobiliari
Evoluzione del valore della quota, dei proventi distribuiti e dei rimborsi anticipati dell'ultimo anno*
(Dati in unità di euro)

Fondo (Società)	Data	Valore della quota	Provento distribuito pro quota	Rimborsi anticipati pro quota
INVESTIETICO (BIPIEMME REAL ESTATE)	30/06/2004	2.743,88	-	-
	31/12/2004	2.859,65	-	-
	24/03/2005	-	85,00	-
	30/06/2005	2.879,11	-	-
IMMOBILIUM 2001 (BENI STABILI GESTIONI)	30/06/2004	5.611,17	-	-
	31/12/2004	5.779,51	-	-
	24/03/2005	-	250,00	-
	30/06/2005	5.623,56	-	-
ESTENSE - GRANDE DISTRIBUZIONE (BNL FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.)	30/06/2004	2.642,18	-	-
	31/12/2004	2.690,83	-	-
	24/03/2005	-	91,00	-
	30/06/2005	2.656,84	-	-
INVEST REAL SECURITY (BENI STABILI GESTIONI)	30/06/2004	2.538,89	-	-
	31/12/2004	2.603,63	-	-
	24/03/2005	-	21,00	-
	30/06/2005	2.669,41	-	-
FONDO BETA (FONDI IMMOBILIARI ITALIANI SGR S.p.A.)	30/06/2004	1.043,26	-	-
	31/12/2004	1.127,17	-	-
	30/06/2005	1.197,02	-	-
CARAVAGGIO (SORGENTE SGR SPA)	30/06/2004	2.500,44	-	-
	31/12/2004	2.714,12	-	-
	30/06/2005	2.799,42	-	-
TECLA FONDO UFFICI (PIRELLI & C. REAL ESTATE SGR SpA)	30/06/2004	739,73	-	-
	02/08/2004	-	15,21	15,53
	31/12/2004	730,74	-	-
	07/02/2005	-	18,24	6,05
	30/06/2005	741,77	-	-
	04/08/2005	-	22,43	2,75
EUROPA IMMOBILIARE N° 1 (VEGAGEST SGR)	31/12/2004	2.501,98	-	-
	30/06/2005	2.508,48	-	-
OLINDA - FONDO SHOPS (PIRELLI & C. REAL ESTATE SGR SpA)	31/12/2004	673,03	-	-
	30/06/2005	698,46	-	-
	04/08/2005	-	16,90	-
IMMOBILIARE DINAMICO (BNL FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.)	30/06/2005	249,82	-	-

(segue)

NOTA: Criterio di ordinamento: fondi operativi retail o riservati, ordinati per data di richiamo degli impegni (crescente)

* Dall'ultimo anno antecedente la data di riferimento della segnalazione fino all'ultima delibera del CdA del fondo in sede di approvazione del rendiconto annuale / relazione semestrale o successiva.

Fondi Immobiliari
Evoluzione del valore della quota, dei proventi distribuiti e dei rimborsi anticipati dell'ultimo anno*
(Dati in unità di euro)

Fondo (Società)	Data	Valore della quota	Provento distribuito pro quota	Rimborsi anticipati pro quota
Fondi immobiliari riservati agli investitori qualificati operativi				
MICHELANGELO (SORGENTE SGR SPA)	30/06/2004	136.363,72	-	-
	31/12/2004	142.508,12	-	-
	30/06/2005	146.538,68	-	-
INVESTIRE RESIDENZIALE 1 (INVESTIRE IMMOBILIARE SGR SPA)	30/06/2004	16.755,00	-	-
	13/08/2004	-	3.469,00	5.531,00
	31/12/2004	6.976,00	-	-
	11/03/2005	-	1.483,00	3.197,00
INVESTIRE RESIDENZIALE 2 (INVESTIRE IMMOBILIARE SGR SPA)	30/06/2005	1.730,00	-	-
	30/06/2004	760.432,00	-	-
	13/08/2004	-	166.656,00	225.344,00
	31/12/2004	370.223,00	-	-
	11/03/2005	-	79.594,00	106.406,00
FONDO LAZIO (BNL FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.)	30/06/2005	182.574,00	-	-
	11/08/2005	-	30.861,00	42.139,00
	30/06/2004	100.901,71	-	-
	31/12/2004	102.393,32	-	-
	05/02/2005	-	-	2.364,10
	05/03/2005	-	-	7.894,61
	10/03/2005	-	-	40.861,01
	05/04/2005	-	-	1.864,29
	05/05/2005	-	-	5.513,96
	05/06/2005	-	-	10.127,45
PIRELLI RE OFFICE FUND CLOE (PIRELLI & C. REAL ESTATE SGR SpA)	30/06/2005	76.475,45	-	-
	05/07/2005	-	-	13.096,60
	30/06/2004	354.567,86	-	-
	31/12/2004	369.741,07	-	-
	04/03/2005	-	15.107,48	-
CLARICE - FONDO LIGHT INDUSTRIAL (PIRELLI & C. REAL ESTATE SGR SpA)	30/06/2005	361.777,40	-	-
	09/08/2005	-	26.810,55	32.782,80
	31/12/2004	306.197,09	-	-
	08/02/2005	-	894,14	-
	31/03/2005	310.933,38	-	-
	04/05/2005	-	5.630,44	-
FIP - FONDO IMMOBILI PUBBLICI (INVESTIRE IMMOBILIARE SGR SPA)	30/06/2005	313.887,78	-	-
	04/08/2005	-	5.751,49	-
	31/12/2004	99.787,51	-	-
	30/06/2005	108.261,13	-	-
ANTARES (RAS ASSET MANAGEMENT SGR)	12/09/2005	-	6.400,00	-
	30/06/2005	271.431,53	-	-

NOTA: Criterio di ordinamento: fondi operativi retail o riservati, ordinati per data di richiamo degli impegni (crescente)

* Dall'ultimo anno antecedente la data di riferimento della segnalazione fino all'ultima delibera del CdA del fondo in sede di approvazione del rendiconto annuale / relazione semestrale o successiva.

Guida alla lettura del comunicato semestrale sui fondi immobiliari

Nel rapporto si possono trovare informazioni sull'evoluzione del settore dei fondi immobiliari, sulle caratteristiche del portafoglio immobiliare nonché notizie sulle società di gestione e sulle peculiarità dei loro prodotti.

- Novità -

1. distinzione tra fondi destinati alla generalità degli investitori (*cd. fondi retail*) e fondi riservati agli investitori qualificati;
2. miglior evidenziazione delle informazioni dei fondi in fase di sottoscrizione delle quote all'interno della tavola "Informazioni anagrafiche";
3. introduzione di una tavola di sintesi sulle attività realmente gestite da ogni società di gestione;
4. inserimento di una tavola specifica contenente le valorizzazioni delle quote, i proventi distribuiti (o da distribuire) e i rimborsi anticipati liquidati (o da liquidare);
5. introduzione di grafici per facilitare la lettura del comunicato;
6. introduzione di un'analisi del mercato dei fondi immobiliari.

- Caratteristiche principali dei dati -

Date contenute nel rapporto: le tavole sono aggiornate alla fine del semestre di riferimento (31 dicembre / 30 giugno). La tavola "Informazioni anagrafiche" è invece aggiornata ai due mesi immediatamente successivi. La tavola "Evoluzione del valore della quota, dei proventi distribuiti e dei rimborsi anticipati dell'ultimo anno" contiene l'evoluzione dei dati dall'ultimo anno antecedente la data di riferimento della segnalazione all'ultima delibera del CdA del fondo in sede di approvazione dell'ultimo rendiconto annuale / relazione semestrale o successiva.

Patrimonio e numero fondi operativi: dati relativi alla fine di ciascuno dei quattro semestri di riferimento.

Patrimonio richiamato nel periodo: dati sull'ammontare richiamato in ciascuno dei quattro semestri di riferimento (per esempio nel semestre di riferimento 31/12/2004 si considera il patrimonio richiamato nel periodo 1° luglio 2004 - 31 dicembre 2004).

Evoluzione annuale del patrimonio e delle attività (grafici - dati annuali): dati relativi alla fine di ciascuno dei tre periodi di riferimento distinti tra fondi retail e fondi riservati.

Proventi e rimborsi (tavola - dati semestrali): dati sui proventi distribuiti e i rimborsi liquidati ai partecipanti nel corso di ciascuno dei quattro semestri di riferimento (per esempio nel semestre di riferimento 31/12/2004 sono inclusi i proventi la cui distribuzione è stata deliberata dal CdA che ha approvato il rendiconto/relazione semestrale al 30/06/2004, e che vengono distribuiti il 18 agosto 2004).

Evoluzione dei proventi e dei rimborsi (grafico - dati annuali): dati sui proventi distribuiti e i rimborsi liquidati ai partecipanti nell'intervallo annuale compreso tra l'anno precedente e la fine di ciascun periodo di riferimento (per esempio, nel periodo di riferimento 31/12/2004 sono compresi i proventi la cui distribuzione è stata deliberata dai CdA che hanno approvato i rendiconti/relazioni semestrali al 31/12/2003 e al 30/06/2004, e che vengono distribuiti rispettivamente il 15 marzo e il 18 agosto 2004).

Composizione delle attività (tavola): dati relativi alla fine di ciascuno dei due semestri di riferimento.

Composizione delle attività (grafico): dati relativi alla fine dell'ultimo semestre di riferimento.

Acquisti, conferimenti e vendite, di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni: movimentazioni del portafoglio intervenute nel corso di ciascuno dei due semestri di riferimento, con distinzione di quelle effettuate dai fondi nati nel medesimo periodo.

Asset allocation immobiliare (tavole): dati relativi alla fine di ciascuno dei due semestri di riferimento inerenti all'investimento complessivo in beni immobili.

Asset allocation immobiliare (grafici): dati relativi alla fine dell'ultimo semestre di riferimento distinti tra fondi retail e fondi riservati.

- Definizioni -

Asset allocation obiettivo: programma di ripartizione del portafoglio immobiliare definito dal CdA della società di gestione del fondo. In caso di variazione della politica di investimento successiva alla data di riferimento della rilevazione, l'asset allocation obiettivo indicata nella tavola "Informazioni anagrafiche" può differire da quella indicata nella tavola "Asset allocation obiettivo e reale". Si ricorda, infatti, che quest'ultima tavola è aggiornata alla data dell'ultimo rendiconto / relazione semestrale, mentre la tavola "Informazioni anagrafiche" è aggiornata ai due mesi immediatamente successivi.

Asset allocation reale: ripartizione effettiva, alla data della rilevazione, del portafoglio immobiliare per destinazione d'uso degli immobili e per area geografica.

Attività / Totale attività: somma algebrica delle seguenti voci: strumenti finanziari (es. partecipazioni in società immobiliari), immobili e diritti reali immobiliari, crediti (es. strumenti rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione), depositi bancari, altri beni, posizione netta di liquidità e altre attività (es. crediti di imposta).

Attività gestite: attività gestite dalla società di gestione. Esse risultano dal controvalore delle attività dei fondi promossi, ridotto del controvalore delle attività dei fondi affidati in delega, e incrementato del controvalore delle attività dei fondi ricevuti in delega. Vengono considerate le sole deleghe di gestione inerenti il portafoglio immobiliare, e non anche ad es. le eventuali deleghe relative alla gestione della liquidità.

Categoria dei fondi / Classificazione: classificazione dei fondi rispetto alla destinazione d'uso prevalente degli immobili presenti nel portafoglio (minimo 60% dell'investimento complessivo in immobili).

Durata residua indicativa: il termine "indicativa" deriva dal fatto che la durata residua pubblicata può non corrispondere a quella effettiva in quanto, per il calcolo della stessa, non si è tenuto conto dell'eventuale periodo di grazia previsto dalla normativa ed, eventualmente, dai regolamenti di gestione dei fondi per lo smobilizzo degli investimenti. La durata viene calcolata come differenza tra il numero di anni corrispondenti alla durata complessiva del fondo e il numero di anni trascorsi tra l'istituzione e/o il richiamo degli impegni del fondo e la data di riferimento della segnalazione. Esempio: durata complessiva prevista = 10 anni; anni trascorsi dall'istituzione del fondo alla data della segnalazione = 3; durata residua "indicativa" = 7 anni.

Fondi immobiliari in fase di sottoscrizione delle quote o che non hanno ancora richiamato gli impegni: fondi che hanno ottenuto l'autorizzazione da Banca d'Italia, ma che non hanno ancora chiuso le sottoscrizioni o richiamato gli impegni.

Fondi immobiliari operativi: fondi che hanno già richiamato gli impegni.

Fondi "retail": fondi destinati alla generalità degli investitori (sia retail sia istituzionali).

Fondi riservati: fondi riservati agli investitori qualificati.

Grado di utilizzo dell'indebitamento corrente: indicatore sintetico sul grado di utilizzo dell'indebitamento corrente da parte del fondo (0-100%): 0% il fondo non si è indebitato; 100% il fondo si è indebitato per la misura massima. Esso mostra in che misura il fondo, alla data di rilevazione, sia ricorso e può ancora ricorrere al finanziamento.

Immobili e diritti reali immobiliari: investimento diretto in immobili e diritti reali immobiliari. Può non coincidere con l'investimento complessivo in immobili.

Indebitamento "complessivo": controvalore dei finanziamenti complessivamente ricevuti, sia direttamente, sia indirettamente tramite partecipazioni di controllo in società immobiliari. Esso risulta dalla somma del valore dei finanziamenti ricevuti direttamente dal fondo e del valore (proporzionale alla quota di partecipazione detenuta) dei finanziamenti ricevuti dalle società controllate. Il valore viene indicato per sole finalità di rappresentazione statistiche e non viene considerato per determinare il grado di utilizzo dell'indebitamento corrente.

Indebitamento da rendiconto: controvalore dei finanziamenti ricevuti direttamente dal fondo.

Investimento complessivo in immobili: controvalore degli immobili in cui complessivamente il fondo investe, sia direttamente, sia indirettamente, ad es. tramite partecipazioni di controllo in società immobiliari. Esso risulta dalla somma del valore degli immobili acquistati direttamente dal fondo e del valore degli investimenti immobiliari indiretti. Ad es. nel caso delle partecipazioni, viene sommato il valore (proporzionale alla quota di partecipazione detenuta) degli immobili presenti nel patrimonio delle società partecipate, rivalutati secondo le previsioni del regolamento di Banca d'Italia del 14 aprile 2005 (titolo V, capitolo IV paragrafi 2.4.5 e 2.5). Esso può non coincidere con il valore degli immobili.

Obiettivo di rendimento per la ripartizione del risultato netto: obiettivo di risultato minimo per il calcolo della commissione di overperformance ai fini del riparto finale, indicato nel regolamento del fondo.

Partecipazioni di controllo in società immobiliari: partecipazioni di controllo in società di capitali che svolgono attività di costruzione, valorizzazione, acquisto, alienazione e gestione di immobili.

Passività: somma algebrica dei finanziamenti ricevuti (es. finanziamenti ipotecari), degli strumenti finanziari derivati, dei debiti verso i partecipanti e delle altre passività (es. provvigioni).

Patrimonio promosso: controvalore del patrimonio dei fondi istituiti (promossi) dalla società di gestione.

Patrimonio (netto): differenza tra attività e passività del fondo.

Patrimonio sottoscritto / Sottoscrizioni: ammontare o controvalore del patrimonio raccolto nel periodo di riferimento.

Periodo di riferimento (semestre di riferimento): periodo di tempo/data a cui si riferiscono i valori pubblicati. Tutte le tavole, ad eccezione delle informazioni anagrafiche, sono aggiornate alla fine del semestre di riferimento (31 dicembre / 30 giugno) ciò comporta che i dati di stock si riferiscono all'ultimo giorno del semestre, mentre i dati di flusso all'intero semestre. La tavola "Informazioni anagrafiche" è invece aggiornata ai due mesi immediatamente successivi alla fine del semestre di riferimento.

Portafoglio immobiliare: vedi investimento complessivo in immobili.

Proventi: nelle tavole di sintesi iniziali si fa riferimento ai proventi complessivi deliberati dalla società di gestione del fondo e già distribuiti ai partecipanti. Nella tavola "Evoluzione del valore della quota, dei proventi distribuiti e dei rimborsi anticipati dell'ultimo anno" si fa riferimento sia ai proventi pro quota già distribuiti sia a quelli ancora da distribuire.

Rimborsi: nelle tavole di sintesi iniziali si fa riferimento ai rimborsi complessivi deliberati dalla società di gestione del fondo e già liquidati ai partecipanti. Nella tavola "Evoluzione del valore della quota, dei proventi distribuiti e dei rimborsi anticipati dell'ultimo anno" si fa riferimento sia ai rimborsi pro quota già liquidati sia a quelli ancora da liquidare.

Tipo fondo: ordinario (FOr), ad apporto pubblico (APu), ad apporto privato (APr), ad apporto misto (AMi). Quest'ultima definizione evidenzia, ai soli fini di rappresentazione statistica, i fondi che ammettono la sottoscrizione di quote tramite conferimenti in natura.