

SCENARI IMMOBILIARI[®]
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

I FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA E ALL'ESTERO



AGGIORNAMENTO RAPPORTO 2019

I FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA E ALL'ESTERO

AGGIORNAMENTO RAPPORTO 2019



Novembre 2019

Si tratta di un Rapporto riservato. Nessuna parte di esso può essere riprodotta, memorizzata in un sistema di ricerca automatica, inserita all'interno di un sito Internet, trasmessa in qualsiasi forma o tramite qualsiasi supporto (meccanico, fotocopiatura o altro), escluse le citazioni giornalistiche, senza autorizzazione scritta di SCENARI IMMOBILIARI.

*Questo Rapporto è stato realizzato da:
Scenari Immobiliari: Francesca Zirnstein (prima parte) e
Studio Casadei: Gottardo Casadei, Francesca Spano (seconda parte)
Coordinamento redazionale di Graziella Gianquinto*

Rapporto edito nel mese di novembre 2019

Rapporto realizzato con il contributo e la collaborazione delle seguenti Sgr:



Allianz



Amundi Real Estate Italia



AXA Real Estate Investment Managers



Bnp Paribas Reim Italy



Castello



Cdp Investimenti



Coima



Fabrica Immobiliare



DeA Capital Real Estate



Generali Real Estate



Investire



Invimit



Polis Fondi Immobiliari



Prelios



Ream



Sorgente



Torre

INDICE

<i>Prima parte</i>	
Fondi immobiliari e Reit in Europa e nel resto del mondo	1
1. Introduzione	1
2. I fondi immobiliari in Europa	6
3. I Reit nel mondo	14
3.1. Europa	17
3.2. Stati Uniti	21
3.3. Asia	23
<i>Seconda parte</i>	
I fondi immobiliari in Italia	27
4. I fondi aderenti al Gruppo di lavoro di Scenari Immobiliari	27
- Alpha - <i>DeA Capital Real Estate</i>	28
- Amundi Re Europa - <i>Amundi Re Italia</i>	31
- Amundi Re Italia - <i>Amundi Re Italia</i>	34
- Areef 1 Italy - <i>Prelios</i>	37
- Ariel - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	40
- Armilla - <i>Prelios</i>	43
- Asset Bancari - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	46
- Asset Bancari II - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	49
- Asset Bancari III - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	52
- Asset Bancari IV - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	55
- Asset Bancari V - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	58
- Asset Bancari VI - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	61
- Atlantic 1 - <i>DeA Capital Real Estate</i>	64
- Caesar - <i>Axa Real Estate</i>	68
- Centro delle Alpi Real Estate - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	70
- Clarice Light Industrial - <i>Prelios</i>	73
- Clesio - <i>Castello</i>	76
- Consortium - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	79
- Cosimo I - <i>Castello</i>	82
- Fedora - <i>Prelios</i>	84
- Il Ruscello - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	87
- Immobiliare Dinamico - <i>Bnp Paribas Reim</i>	90
- Italy Retail Fund - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	93
- Le Brughiere - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	96
- Likizo - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	99
- Neopolis - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	102
- Nexus I - <i>Amundi Re Italia</i>	105
- Opportunità Italia - <i>Torre</i>	108
- Patrimonio Uno - <i>Bnp Paribas Reim</i>	111

- Polis - Polis Fondi Immobiliari	114
- Polis 3 - Polis Fondi Immobiliari	117
- Poliscare - Polis Fondi Immobiliari	120
- Primo Re - Prelios	123
- Star 1 - Polis Fondi Immobiliari	126
- UniCredito Immobiliare Uno - Torre	129
- Valore Immobiliare Globale - Castello	132
5. Gli altri fondi aderenti	135
- Aristotele - Fabbrica Immobiliare	136
- Augusto - Castello	138
- Core Multiutilities - Ream	140
- Core Nord Ovest - Ream	143
- Effepi - Generali Real Estate	146
- Energheia - Castello	148
- Eracle - Generali Real Estate	150
- Etrusco Distribuzione - Fabbrica Immobiliare	152
- Fia - Fondo Investimenti per l'Abitare - Cdp Investimenti	154
- Fia 2 - Cdp Investimenti	156
- Fil 1 - Fondo Immobiliare di Lombardia - Comparto Uno - Investire	157
- Fip - Fondo Immobili Pubblici - Investire	159
- Fiv - Fondo Investimenti per la Valorizzazione - Cdp Investimenti	161
- Fpép - Fondo Polaris Enti Previdenziali - Investire	166
- Ft 1- Fondo Investimenti per il turismo - Cdp Investimenti	168
- Generali Core High Street Retail Fund (Gchsr) - Generali Real Estate	170
- Generali Europe Income Holding S.A. (Geih) - Generali Real Estate	171
- Generali Real Estate Asset Repositioning S.A. (Gear) - Generali Real Estate	172
- Generali Real Estate Logistic Fund S.C.S. SICAV-RAIF (Grelf) - Generali Real Estate	173
- Generali Real Estate Multi Managers Asia Fund S.A. (Gremmaf) - Generali Real Estate	174
- Geras - Ream	175
- Geras Due - Ream	177
- Giotto - Castello	179
- Green Star - Comparto Bioenergie - Ream	182
- Il Vignola - Polis Fondi Immobiliari	185
- Immobiliare Cà Granda - Investire	187
- Inarcassa RE - Comparto Uno - Fabbrica Immobiliare	189
- Inpgi "Giovanni Amendola" - Comparto Unico - Investire	191
- Italian Trophy Assets - Ream	193
- J Village - Ream	196
- Mascagni - Generali Real Estate	199
- Pegasus - Investire	201
- Picasso - Castello	203
- Piemonte C.A.S.E. - Ream	206
- Prima Real Estate Europe Fund I (Preef I) - Generali Real Estate	210
- Priula - Castello	211
- Rea - Polis Fondi Immobiliari	214
- Scarlatti - Generali Real Estate	216
- Schubert - Comparto Due - Generali Real Estate	218
- Schubert - Comparto Tre - Generali Real Estate	219

- Securis Real Estate - <i>Investire</i>	220
- Social & Human Purpose - Comparto A - <i>Ream</i>	222
- Social & Human Purpose - Due - <i>Ream</i>	225
- Soreo I - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	227
- Sympleo - <i>Ream</i>	229
- Titania - <i>Ream</i>	232
- Toscanini - <i>Generali Real Estate</i>	235
6. L'industria dei fondi immobiliari in Italia	237
6.1. Il settore nel suo complesso	237
6.2. L'evoluzione del sistema	239
6.3. L'industria dei fondi immobiliari retail in Italia	245
6.4. L'industria dei fondi immobiliari riservati in Italia	251
6.5. L'industria delle Siiq in Italia	253
6.6. L'industria delle Società immobiliari quotate in Italia	257
6.7. L'industria delle Società Immobiliari quotate in Italia (FTSE AIM)	260
<i>Appendice 1 - Glossario</i>	<i>262</i>
<i>Appendice 2 - Recapiti Scenari Immobiliari e Studio Casadei</i>	<i>265</i>

I PARTE**Fondi immobiliari e Reit in Europa e nel resto del mondo****1. INTRODUZIONE**

Nel corso del 2019 il ritmo dell'attività economica globale è stato debole e a metà ottobre 2019 il Fondo monetario internazionale ha rivisto al ribasso le stime di crescita, prevedendo che le tensioni commerciali Usa-Cina saranno responsabili, entro il 2020, di una riduzione del Pil globale dello 0,8 per cento.

In questo clima complessivo i fattori che stanno alimentando le differenze di andamento tra i Paesi sono sintetizzabili nell'inasprimento delle tensioni politiche, nella capacità di alimentare la domanda interna, nel riorientamento dei rapporti commerciali internazionali, nel corso più restrittivo di politica monetaria.

Le previsioni del World economic outlook per la fine del 2019 indicano una crescita del Pil mondiale del tre per cento, con un decremento di 0,3 punti percentuali rispetto alle previsioni di aprile 2019, il livello più basso dal biennio 2008-2009. Per il 2020 è attesa una lieve accelerazione, con una previsione di incremento del 3,4 per cento, dipendente dalle attese di miglioramento di numerosi mercati emergenti in America Latina e Medio Oriente oggi afflitti da molteplici problemi macroeconomici, aggravati dall'alto indebitamento pubblico e privato, con i rischi legati alla capacità di beneficiare delle misure di stimolo messe in atto nelle diverse economie. Sul futuro pesano inoltre fattori strutturali per i Paesi avanzati, come la bassa crescita della produttività e l'invecchiamento demografico.

Circa la metà della ripresa attesa per il 2020 è trainata da recuperi o recessioni meno profonde nei Paesi emergenti oggi in difficoltà, fra tutti Argentina, Iran e Turchia, e da recuperi in quelli con crescita in rallentamento nel 2019 rispetto al 2018, come Brasile, India, Messico, Russia e Arabia Saudita. Tuttavia l'incertezza sulla possibilità che questi recuperi si attuino resta elevata, poiché condizionata dal possibile rallentamento delle grandi economie (Stati Uniti, Giappone e Cina) entro il 2020.

Complessivamente la forza propulsiva del commercio mondiale rimane frenata, e con essa la propensione al rischio, dai timori e dall'impossibilità di quantificare le ricadute dovute all'entrata a regime di dazi più pesanti, attesi per la fine dell'anno in corso.

La debolezza nella prima metà del 2019 è stata dovuta alla fiacchezza del commercio asiatico e dal deterioramento dell'attività manifatturiera. In particolare, si è contratta l'industria automobilistica, anche a causa dell'introduzione di nuovi standard sulle emissioni nell'area Euro e in Cina.

L'indice mondiale composito dei responsabili degli acquisti (Pmi) per il settore manifatturiero, dopo un periodo di protratta debolezza, ha registrato un miglioramento negli ultimi mesi, tornando in territorio espansivo. Nel terzo trimestre dell'anno in corso l'indice composito è cresciuto negli Stati Uniti, diminuito in Giappone, e sceso sotto la soglia di espansione (l'indice Pmi manifatturiero di agosto si è attestato a 47,4 punti, il dato peggiore da luglio 2012) nel Regno Unito. Nelle economie emergenti è cresciuto in Brasile e India, dopo la contrazione di inizio settembre, diminuito in Russia e Cina.

Negli Stati Uniti, nonostante la decelerazione del Pil dovuta alla diminuzione delle esportazioni, l'attività economica ha mostrato una discreta capacità di tenuta, sostenuta da un mercato del lavoro rinvigorito e da buoni consumi interni. Il Giappone ha subito gli effetti negativi del rallentamento economico mondiale e i solidi livelli di spesa interni faticano a controbilanciare la debolezza delle esportazioni.

L'inflazione, a livello mondiale, durante il terzo trimestre del 2019, è scesa al di sotto del due per cento. Anzi è rimasta stabile al 2,3 per cento se si escludono i beni energetici e alimentari. Nelle principali economie avanzate l'inflazione rimane debole, con aspettative a lungo termine inferiori al due per cento negli Usa e prossime allo zero in Giappone e nell'area dell'Euro.

In Gran Bretagna gli indicatori macroeconomici mostrano un rallentamento sia della crescita del Paese sia della capacità produttiva. I rischi legati a Brexit continuano a essere elevati. Da giugno 2016 si sono susseguiti tre anni di stagnazione parlamentare, la moneta è divenuta più debole e l'accumulo di scorte ha prodotto una forte volatilità nelle importazioni nel primo semestre dell'anno. All'inizio di agosto la Banca d'Inghilterra ha tagliato le previsioni di crescita economica all'1,3 per cento per il 2019 e il 2020, in calo

rispettivamente dall'1,5 per cento e dall'1,6 per cento ipotizzati a maggio. Soffre anche la sterlina, dal giorno del referendum sul leave risulta in calo del 13,7 per cento nel cambio con il dollaro e del dodici per cento nel cambio con l'euro. Una flessione che riflette non tanto i fondamentali dell'economia ma l'incertezza sull'esito delle trattative in corso. Un'incertezza che gli analisti hanno calcolato possa agire ulteriormente in modo negativo sul cambio per il sette per cento ma, nel caso di immediato accordo, potrebbe innescare un apprezzamento di uguale misura. Difficile esprimere previsioni di medio-lungo termine perché se finora l'economia britannica ha risentito solo indirettamente della Brexit, alla data effettiva dell'uscita dall'Ue, gli effetti saranno di tutt'altra natura e peso.

Perdura la fase di stallo. Il 23 ottobre il Parlamento di Londra ha posto i fondamenti per un'uscita ordinata dalla Ue approvando, in linea di principio, l'accordo ma rimandando, ancora una volta, i termini. In data 28 ottobre Donald Tusk ha confermato l'approvazione da parte della Ue del rinvio di Brexit al 31 gennaio 2020 con la "flexextension", una proroga flessibile, che permetterà l'uscita di Londra dall'Ue il primo dicembre, il primo gennaio o il primo febbraio a seconda che la firma avvenga a novembre, a dicembre o a gennaio. Il nuovo rinvio darà anche tempo al Regno Unito di andare a nuove elezioni come chiesto da Johnson: se si voterà a dicembre, come proposto dal governo, potrebbe quindi essere il nuovo parlamento ad occuparsi dei voti decisivi su Brexit.

La crescita in Asia si prevede possa rimanere robusta, nonostante alcuni accenni di moderazione derivanti dall'affievolirsi delle esportazioni e degli investimenti, supportati nello sviluppo esclusivamente dai consumi privati. L'espansione del Pil asiatico, sebbene ancora forte, dovrebbe rallentare dal 5,9 per cento fatto registrare nel 2018 al 5,4 per cento di quest'anno, per poi tornare a risalire al 5,5 per cento nel corso del 2020. La revisione delle previsioni, rispetto all'inizio dell'anno, riflette le prospettive più pessimistiche relative al commercio internazionale e ai primi accenni di rallentamento della crescita delle economie avanzate e della Cina stessa, nonché di India e delle maggiori economie orientali e del sud-est asiatico. Le economie consolidate del continente asiatico, ad esclusione di quelle di più recente industrializzazione, dovrebbero rallentare. Rispetto al 6,4 per cento fatto registrare nel 2018, si stima che nell'anno in corso e nel 2020 la loro crescita si assesterà intorno al sei per cento.

Il quadro congiunturale continua a essere positivo in India, più 5,5 per cento a settembre 2019, ma con risultati inferiori alle attese, attribuibili alle difficoltà del settore manifatturiero e alla crisi della produzione del settore automobilistico con forti ricadute sulla perdita di posti di lavoro. Fra i Paesi del sud-est asiatico con fondamentali sani o in via di miglioramento si posiziona l'Indonesia che sta attraversando un buon periodo, così come Malesia, Singapore e Filippine, i cui successi sono dovuti a gestioni economiche prudenti e una migliore capacità di resistere agli shock esterni, sostenuti da un sistema di riforme che cercano di dare coerenza alla crescita dell'interesse da parte degli investitori e alla accelerazione dello sviluppo interno. I dieci paesi dell'Asean (Associazione delle nazioni del sud-est asiatico che includono oltre agli stati già citati Thailandia, Brunei, Vietnam, Birmania, Laos e Cambogia) formano un'economica con un Pil complessivo di circa 2.800 miliardi di dollari, con una popolazione di seicentocinquanta milioni di persone destinata ad aumentare di altri ottanta milioni entro il 2030.

Il Pil cinese ha rallentato dal 6,2 per cento di giugno al sei per cento di settembre, con una performance al disotto delle attese e un discreto andamento nel settore dei servizi al quale ha fatto da contrappunto il rallentamento del settore industriale e, limitatamente, di quello agricolo.

Permangono le difficoltà dell'America Latina, in cui si mescolano crisi economiche, aumenti dei costi e tensioni sociali e politiche. Il Brasile di Bolsonaro ha iniziato il 2019 con un Pil in contrazione e una forte diminuzione dei consensi. Dopo aver concesso all'Argentina il più consistente pacchetto di aiuti nei suoi oltre settant'anni di storia, il Fmi ha adeguato le prospettive del Paese sintetizzabili in una diminuzione del prodotto interno lordo pari al 3,1 per cento per il 2019 e all'1,3 per cento per il 2020.

In questo periodo Jeremy Rifkin, conosciuto e discusso attivista ambientale, sta presentando il suo ultimo libro, *Un green new deal globale*, nel quale racconta l'inevitabile collasso dell'industria dei combustibili fossili entro i prossimi dieci anni. Eppure, nonostante la forte volatilità dei prezzi che da un po' di tempo contraddistingue la materia prima (un attacco di droni ad alcuni impianti in Arabia Saudita a metà settembre aveva fatto momentaneamente risalire i corsi petroliferi), le quotazioni sono rimaste invariate e si attestano a circa sessanta dollari al barile, come a gennaio 2019. Inoltre, domanda e produzione di greggio sono previste in crescita nel breve-medio periodo, sostenute dall'entrata in funzione di nuovi giacimenti e

all'espansione di alcuni già esistenti. Da un lato si stanno inserendo nel mercato nuovi protagonisti, a esempio la Guyana, nazione storicamente non produttore, dall'altro stanno riacquisendo importanza Brasile, Canada e Norvegia, dopo anni di stagnazione. Questa capacità aggiuntiva (circa un milione di barili su ottanta di produzione complessiva nel 2020) proveniente da Paesi più stabili politicamente di quelli del Medio Oriente, con una domanda in calo nel lungo periodo, porterà a una diminuzione dei prezzi, con ricadute immediate positive per gli importatori, Cina, Giappone, Europa, a svantaggio del processo di passaggio a fonti di energia rinnovabili.

Nel 2019 l'attività economica dei Paesi nella zona euro è rimasta in ambito positivo ma cresce con sempre maggiore lentezza.

Dall'inizio dell'autunno le previsioni di crescita della ricchezza in Europa su base annua sono stimate poco sopra l'uno per cento, un decimo di punto in meno di quanto indicato a luglio. Le proiezioni dell'andamento del tasso di inflazione nella Ue restano lontane dal risultato tendenziale del due per cento, attestandosi, nel terzo trimestre del 2019, allo 0,8 per cento. Le proiezioni formulate in settembre dalla Bce indicano l'uno per cento nel 2020 e l'1,5 nel 2021.

L'attività industriale ha risentito dei risultati negativi della Germania, soprattutto nella produzione di beni strumentali, e anche di quelli modesti ottenuti nel nostro paese. Dall'altro lato la correlazione tra la variazione del valore aggiunto nella manifattura e quello nei servizi, in crescita nell'area, è da quasi un triennio ridotta. A settembre 2019, il Consiglio direttivo della Bce ha approvato un pacchetto di misure espansive adottate in risposta a un livello di inflazione che continua a essere sensibilmente inferiore all'obiettivo e a un'economia dell'area debole e a una crescita dei rischi di ribasso.

In Italia il terzo trimestre dell'anno ha visto una crescita del Pil modesta, 0,1 per cento, frenato dal settore industriale, a fronte di un apporto minimamente positivo dell'attività nei servizi e di un recupero ridotto nel comparto delle costruzioni. Nella seconda metà dell'anno, l'attività nell'industria delle costruzioni è lievemente aumentata rispetto alla media del secondo trimestre e gli indici di fiducia delle imprese del settore restano positivi. Durante il secondo trimestre dell'anno in corso il costo medio dei nuovi mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni si è lievemente ridotto.

Il rallentamento dell'economia globale sta indubbiamente influenzando l'andamento del mercato immobiliare di tutti i principali Paesi.

Il real estate americano ha attraversato momenti di discontinuità. Per la prima volta dal 2011 le modifiche normative e i temi economici hanno avuto ricadute sui prezzi delle case sia a New York che a San Francisco e Los Angeles. Boston continua a beneficiare dell'attrattiva della regione per le aziende e i soggetti ad alto reddito. Chicago fatica a causa delle norme fiscali.

La situazione del mercato immobiliare giapponese è delicata. Nonostante i fondamentali alla base del settore della locazione degli uffici siano solidi, i segnali di un rallentamento degli utili societari fanno pensare al futuro con cautela.

La crescita eccessiva dei prezzi dei prodotti immobiliari cinesi realizzatasi nello scorso triennio ha indotto Pechino a intervenire innalzando i costi dei mutui e limitando l'acquisto delle seconde case, con risultati poco promettenti. Le restrizioni applicate alle grandi città hanno avuto effetto limitato, spostando la liquidità verso i centri minori, quelli su cui il governo stava puntando per trovare casa alla numerosa popolazione in migrazione verso le megalopoli.

Nell'area euro i mercati immobiliari stanno reagendo alle sfide del 2019 in modo diverso. L'immobiliare resta sempre attrattivo, con un aumento dell'attività nella maggior parte dei Paesi, ma alla fine del primo trimestre di quest'anno sono state registrate a macchia di leopardo discese sul fronte delle transazioni e degli investimenti internazionali.

Il 2018 è stato un anno record in termini di transazioni immobiliari (oltre trecentodieci miliardi di euro) e dunque il paragone su base annua accentua la diversa tendenza a far aumentare l'attenzione dei protagonisti.

Nelle principali capitali europee la media degli investimenti è calata del dieci per cento. Si tratta di un rallentamento fisiologico che era stato previsto e che analizzato in relazione ai diversi segmenti che compongono il settore fornisce elementi di discontinuità.

Nonostante il confronto con il 2018, il 2019, dopo i primi sei mesi, conferma l'ottima salute dell'industria immobiliare europea, con indicatori dei mercati dei principali Paesi tutti positivi. Infatti, già fra il primo trimestre e il secondo trimestre di quest'anno sono stati registrati incrementi importanti sul fronte sia delle transazioni in generale che sugli investimenti.

Le previsioni per il 2019 indicano una chiusura con un volume di affari positivo (oltre duecentosessanta miliardi di euro), seppur in maniera meno accentuata rispetto al 2018 (in contrazione del sedici per cento).

Certamente il segmento residenziale (living) si conferma il più vivace insieme a quello degli uffici. In Europa il volume degli investimenti residenziali raggiungerà a fine anno novanta miliardi di euro, che corrisponde ad un peso di oltre il 34 per cento sul totale.

Il settore che invece conferma anche nel 2019 le maggiori difficoltà è quello commerciale (retail). Gli investimenti sono diminuiti di circa il trenta per cento su base annua e a giugno 2019 rappresentavano solo il quindici per cento del totale. L'unico sub ambito a ottenere risultati positivi è quello degli immobili di pregio. I rendimenti ancora in lieve contrazione nei primi mesi dell'anno nelle piazze favorite, con dinamiche avviate nel secondo semestre del 2016 e proseguite sino a oggi senza soluzione di continuità, hanno quasi raggiunto la stabilità.

Nel primo semestre 2019 il volume degli investimenti nel comparto terziario si è contratto del sei per cento rispetto all'anno precedente. Tuttavia la quota di mercato sul totale degli investimenti effettuati in Europa è cresciuta al 46 per cento segnando un nuovo record.

Il volume di investimenti nel comparto della logistica e degli immobili industriali in generale registra, nel primo semestre del 2019, un arretramento del sedici per cento rispetto allo stesso periodo del 2018, un risultato comunque positivo dato che negli ultimi due anni i volumi investiti avevano segnato dei record assoluti e che il settore copre l'undici per cento del totale degli investimenti.

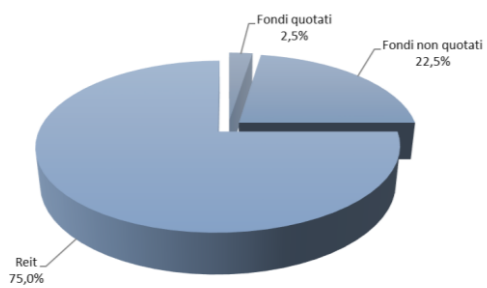
Fondi immobiliari e Reit svolgono un ruolo di crescente importanza nel panorama dell'Asset management globale, concentrando quote elevate dei volumi gestiti.

Il patrimonio dei Reit e dei Fondi continua a crescere. Il 2019 si dovrebbe chiudere con un patrimonio di 3.030 miliardi di euro, che rappresenta un aumento di circa il 3,4 per cento rispetto all'anno precedente. Stabile il peso (settantacinque per cento) dei Reit sul totale mondiale. Tra i fondi immobiliari la larga maggioranza è composta da veicoli non quotati che riuniscono un patrimonio di circa 682 miliardi di euro; insieme ai fondi quotati concentrano un quarto del valore complessivo.

In Europa sono operativi oltre 2.300 veicoli e il valore del Nav è salito a 1.200 miliardi di euro, un aumento del nove per cento rispetto ai dodici mesi precedenti. Il peso dell'Europa rispetto al patrimonio totale nel mondo ha subito un incremento di oltre due punti rispetto all'anno precedente, ed ammonta al 39,2 per cento. I Reit europei rappresentano il 38,4 per cento del patrimonio totale dei veicoli in Europa, mentre il mercato continua a essere guidato dai fondi non quotati che pesano per il 58,4 per cento.

Tavola 1 ASSET ALLOCATION TOTALE DI FONDI IMMOBILIARI E REIT NEL MONDO - ANNO 2019

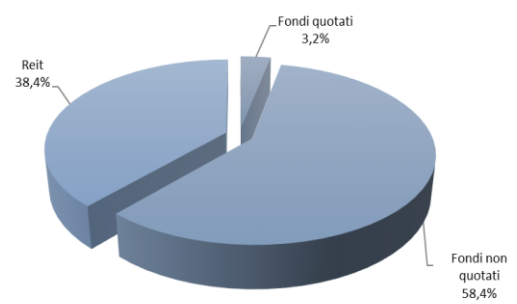
Patrimonio totale: 3.030 miliardi di euro



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola 2 ASSET ALLOCATION TOTALE DI FONDI IMMOBILIARI E REIT IN EUROPA - ANNO 2019

Patrimonio totale: 1.200 miliardi di euro



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

2. I FONDI IMMOBILIARI IN EUROPA

Il settore immobiliare continua ad attrarre capitali e a mantenere risultati interessanti, ma risente degli effetti del rallentamento dell'economia europea.

I principali mercati immobiliari europei, dopo la brusca frenata subita sul fronte delle transazioni a inizio anno, confermano la loro stabilità e si avviano a chiudere il periodo in maniera positiva, anche se con una crescita più contenuta rispetto al 2018. Le previsioni evidenziano un rallentamento rispetto a fine del periodo precedente, con la crescita del fatturato del settore immobiliare che passa, in Francia, da 13,8 a 7,5 punti percentuali mentre in Germania e Regno Unito si riduce di quattro punti (attestandosi rispettivamente a 6,3 e 4,8 punti percentuali), la Spagna in calo di tre punti (più 6,6 per cento) e l'Italia di uno (più 3,8 per cento).

Primeggia Berlino, dove nel primo semestre 2019 è stato registrato un nuovo record di crescita degli investimenti immobiliari (più 67 per cento rispetto al 2018). In controtendenza Francoforte e Monaco che invece subiscono rallentamenti.

I volumi messi in gioco nell'immobiliare (soprattutto terziario e residenziale) a Madrid e Barcellona sono cresciuti a tripla cifra (più centocinquanta per cento in media). Sono in crescita gli investimenti sul territorio italiano che secondo le previsioni chiuderanno il 2019 superando i risultati del 2017, considerato ancora l'anno d'oro per il comparto, con Milano ancora interessata da circa il cinquanta per cento dei collocamenti e Roma in crescita (19 per cento). Milano, la città italiana che attira la maggior parte degli investimenti, solo nel primo semestre di quest'anno ha registrato una crescita superiore al trenta per cento rispetto al 2018. Positive anche Praga, Vienna, Atene e Stoccolma.

Le variazioni dei prezzi sono positive nella maggior parte delle piazze, a cominciare da Berlino (in continuità con il 2018), seguita da Lisbona, Amsterdam, Madrid e Atene; entro le prime dieci figurano anche le tedesche Francoforte e Amburgo, Dublino, Helsinki e Parigi.

Le incertezze legate alla Brexit influenzano le decisioni, dominate dalla prudenza, degli investitori, determinando ricadute negative nel Regno Unito a vantaggio delle principali piazze europee.

Parigi ha nettamente sorpassato Londra e risulta la capitale europea più interessante per gli investimenti. Nella capitale francese nei primi mesi del 2019 sono state chiuse due operazioni da un miliardo di euro ciascuna.

L'appeal del mercato londinese vacilla, anche per la carenza di offerta di nuove costruzioni cielo terra direzionali nella City e nelle zone centrali della città. L'interesse degli investitori è sensibilmente diminuito: nel secondo trimestre 2019 l'ammontare complessivo degli investimenti internazionali è stato inferiore a un miliardo di sterline (bisogna tornare indietro nel 2010 per raggiungere livelli così bassi).

Gli analisti confermano il trend al ribasso del mercato immobiliare londinese, con una flessione dei prezzi medi nella capitale, a maggio rispetto allo stesso mese del 2018, pari al 4,4 per cento. Nei primi mesi del 2019, Londra e il sud dell'Inghilterra hanno registrato la maggiore variazione negativa dei prezzi delle proprietà immobiliari, con acquirenti reticenti nell'assumere decisioni di lungo termine. I fatti descritti sono correlati anche all'incremento dell'imposta di registro sugli immobili, misura adottata dal governo inglese per rendere il mercato immobiliare più stabile, dopo che per molto tempo è stato oggetto di costanti operazioni speculative. La situazione è ulteriormente complicata dal dato sull'inflazione, fissa al due per cento, al quale si aggiungono occupazione e salari medi in salita, secondo un trend abbastanza stabile.

L'incontro tra la domanda e l'offerta è complesso; se da un lato i proprietari sono in attesa di una fase di ciclo migliore, dall'altro gli acquirenti sono a caccia di operazioni opportunistiche. A risentirne in modo positivo è il mercato della locazione, soprattutto residenziale con conseguente riduzione della domanda.

Continua la fase positiva del settore immobiliare **residenziale** nei principali Paesi europei, con un generalizzato aumento delle compravendite, che a fine 2019 dovrebbe toccare i quattro punti percentuali, in linea con l'incremento dell'anno precedente. Il residenziale nelle sue molteplici forme (multifamily, senior housing, student housing, co-living, social housing, serviced apartments) ha attirato negli ultimi tre anni sempre più investitori.

Nel vecchio continente in soli dieci anni gli investimenti nelle residenze per studenti sono cresciuti da meno di un miliardo di euro a quasi dieci miliardi di euro di fine 2018 con previsioni di ulteriore crescita (almeno dodici miliardi di euro) nel 2019.

A livello mondiale, rispetto a dieci anni fa gli investimenti sono aumentati del 425 per cento. Nel comparto residenziale europeo durante il 2018 gli investimenti effettuati da investitori istituzionali avevano registrato un aumento record del quaranta per cento rispetto al 2017 con oltre 56 miliardi di euro.

La media delle quotazioni del comparto residenziale è in crescita nei principali Paesi europei. Gli incrementi più significativi in Germania (più 9,1 per cento) e in Spagna (più 4,9 per cento); prezzi al rialzo ma con scostamenti più contenuti in Francia. Fa eccezione l'Italia ancora in attesa di una inversione di tendenza.

In un clima di incertezza, è singolare il picco inaspettato su base mensile, ai massimi dal 2015, registrato a Londra in agosto, con prezzi delle case in aumento dell'1,2 per cento su base annua. Le motivazioni sono riconducibili sia alla volontà di finalizzare le acquisizioni potenziali prima dell'approssimarsi della data di scadenza del leave, sia ai maggiori incentivi per gli acquirenti di case grazie ai tassi di interesse ai minimi storici e alla concorrenza tra le banche per la sottoscrizione di nuovi prestiti immobiliari. Complessivamente il mercato residenziale immobiliare di Londra e del sud dell'Inghilterra segue un andamento al ribasso. Il resto del Paese realizza buone performance. Nei primi otto mesi del 2019, gli scambi sono cresciuti del 6,1 per cento rispetto al 2018, in particolare il Nord Est dell'Inghilterra, l'Est, lo Yorkshire e l'Humber hanno registrato un aumento di oltre il dieci per cento delle compravendite rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Capito a parte quello delle locazioni, con un andamento del mercato in costante aumento.

In Francia la propensione alla proprietà immobiliare continua a far crescere il numero delle compravendite di abitazioni (i prezzi medi delle case in tutto il Paese non superano i tremila euro al metro quadro) e a fine anno potrebbero superare il milione. Rimane esclusa da questo vivace mercato Parigi per l'elevato prezzo unitario medio, superiore mediamente ai diecimila euro al metro quadrato.

Prezzi di vendita e canoni di locazione si registrano al rialzo anche in Olanda. Nel primo semestre l'incremento è stato del quattro per cento rispetto al 2018.

Continua ad essere sostenuto il ritmo delle compravendite in Germania grazie anche a bassi tassi di interesse sui mutui e prezzi contenuti sulle nuove costruzioni al di fuori delle zone centrali.

Gli investitori istituzionali concentrano i loro interessi in Francia, Spagna e Germania, ma anche in Italia, in via residuale nel Regno Unito, Austria e Olanda.

Prosegue la fase positiva del mercato terziario/uffici, confermandosi come asset class dominante del mercato immobiliare nelle principali economie mondiali. L'attività è stata molto vivace in tutte le principali capitali del continente. Pur essendo un comparto tendenzialmente maturo, quello degli uffici è anche un settore in evoluzione.

La domanda è in continua trasformazione, l'offerta risponde concependo spazi flessibili capaci di adattarsi alle nuove modalità del lavoro, sempre più dinamiche, con necessità di ambienti fisici modificabili sulla base delle mutate e mutevoli necessità, sensibili alla qualità del prodotto, sia in termini ambientali che di efficienza tecnologica e informatica. L'ascesa del co-working racconta ciò che di positivo e negativo sta succedendo nel mondo del lavoro, sottolinea come il concetto di proprietà vada inteso come servizio e registra il forte impatto nel real estate dei cambiamenti sociali e dello sviluppo tecnologico.

L'andamento dei prezzi del comparto uffici è positivo (più 5,4 per cento) nei principali Paesi europei ed è previsto in crescita anche nel 2020.

L'assorbimento della domanda per spazi ad uso ufficio nelle grandi città europee, seppur rallentata, si mantiene positiva.

La Germania si conferma il Paese con il più basso tasso di vacancy rate, seguito da Olanda, Lussemburgo e Polonia. Nel 2018 il vacancy rate ha raggiunto il minimo di questo ciclo positivo (6,2 per cento) e la domanda, vivace nel 2018, ha sollecitato il settore delle nuove costruzioni; nell'anno in corso, in considerazione dell'effetto combinato di una domanda più prudente e dell'offerta in aumento, il vacancy rate è tornato a crescere e dovrebbe toccare il dodici per cento.

Il settore **logistico** in Europa registra un andamento positivo confermando un trend in atto di rilevanza globale. Il principale driver della crescita del settore rimane l'e-commerce che alimenta una domanda di immobili di qualità elevata e di metrature varie che vanno dai grandi hub (*fullfillment center*) alle piccole piattaforme all'interno delle città (*last mile*), passando dalle strutture di dimensioni medie (*sort center*). Uno dei segmenti in forte crescita è proprio quello dei piccoli centri di distribuzione per cui il mercato esprime una domanda importante a partire dalle zone periferiche della città fino a localizzazioni semi centrali.

Il Regno Unito è uno dei mercati più dinamici per la logistica. Ha realizzato, su spinta degli operatori dell'e-commerce (in primis Amazon) oltre tre milioni metri quadrati di nuove superfici. Altrettanto positivi i mercati della Germania e della Spagna. La Francia, in controtendenza, ha subito un calo delle superfici scambiate, mentre mercati minori come Polonia e Olanda hanno evidenziato un andamento positivo. In Italia il primo semestre del 2019 conferma il trend positivo del mercato, con un'offerta in contrazione ed un assorbimento in crescita che a fine anno si stima raggiungerà il 78 per cento. Le numerose iniziative attese dovrebbero portare ad un incremento dell'offerta nel 2020, comportando una contrazione fisiologica dell'assorbimento. Le previsioni del mercato restano al rialzo almeno per il biennio in corso.

L'attività di sviluppo delle piattaforme continua ad attestarsi su livelli elevati in tutti i principali mercati europei con i 160 principali progetti che generano una superficie complessiva di 9,5 milioni di metri quadrati tra superfici realizzate, in corso di realizzazione e progetti in fase di avvio. La produzione di nuovi immobili è risultata, nella prima parte del 2019 in rallentamento rispetto allo stesso periodo del 2018 (meno 2,7 per cento). Nel complesso, le superfici in fase di progetto, che dovrebbero entrare a far parte dello stock entro i prossimi tre anni ammontano a circa quattro milioni di metri quadrati.

Nel 2018 il commercio online ha raggiunto il risultato record di 2.500 miliardi di euro con una crescita sull'anno precedente pari a venti punti percentuali. Questo trend è legato al crescente numero di persone che hanno accesso alla rete che corrispondono a circa il sessanta per cento della popolazione mondiale. Secondo quanto riportato dalla E-commerce Foundation tutti i settori merceologici sono in crescita con l'abbigliamento e scarpe, al primo posto, che hanno raggiunto un peso della quota di acquisti effettuati in rete pari al quaranta per cento del totale (contro il 41 per cento di acquisto offline) seguito dagli elettrodomestici, con il trentacinque per cento e dall'arredamento, con il trenta per cento. Il settore con la quota di prodotti venduti online più ridotta è quello alimentare anche se in forte crescita negli ultimi anni.

In risposta alla veloce espansione del commercio elettronico, i negozi fisici stanno attuando una strategia basata sull'accaparramento delle quote di mercato ancora presenti, mentre risulta parzialmente superata la tendenza a concentrare gli investimenti nella direzione della commercializzazione di prodotti esclusivi e con alto livello di marginalità. Inoltre, molte delle catene commerciali che godono di buona salute stanno attuando strategie di acquisizione di marchi dell'e-commerce elettronico in vista di un ulteriore sviluppo di forme ibride di commercio caratterizzato dall'integrazione tra le vetrine digitali e i negozi fisici.

Lo sviluppo del comparto commerciale ha visto nell'ultimo periodo un andamento che ha premiato i Paesi dell'area mediterranea - Spagna, Portogallo e Italia - e penalizzato il mercato inglese e quello tedesco che hanno subito in maniera pesante il veloce sviluppo del commercio elettronico. Londra è in controtendenza rispetto al mercato nazionale e continua ad attrarre nuovi investimenti. Nei Paesi del sud Europa, il buon andamento è legato sia all'utilizzo più contenuto dei servizi commerciali online che alla diffusione di centri commerciali di nuova generazione legati all'intrattenimento e alla dimensione esperienziale.

Sulla base dei positivi risultati del mercato immobiliare, prosegue il ciclo positivo dei fondi immobiliari europei. A fine 2019 il patrimonio gestito nei principali otto Paesi dovrebbe sfiorare i 699 miliardi di euro, che rappresentano un incremento del 9,6 per cento rispetto all'anno precedente. In soli sei anni il suo ammontare è duplicato. Rispetto al 2010 si è moltiplicato per 2,5 volte.

Lo sviluppo è diffuso e ha restituito indicatori positivi in tutti gli Stati ad eccezione della Spagna, dove lo strumento prevalente di investimento resta il veicolo quotato Socimi. Inoltre, si sta consolidando l'omogeneizzazione (già manifestatasi nel 2018), al netto di incrementi superiori al dieci per cento per alcune realtà più consolidate come Francia, Svizzera e Lussemburgo, dei trend tra Paesi,

Il 2019 si sta chiudendo con una crescita senza precedenti per i fondi non quotati **francesi**, Scpi e Opci Grand Public. Nella prima metà dell'anno i due strumenti insieme hanno raccolto 5,4 miliardi di euro, in crescita rispetto 2018, quando la raccolta totale su tutto l'anno era stata di cinque miliardi. La capitalizzazione globale delle Scpi ha raggiunto i 60,3 miliardi di euro al 30 giugno 2019, segnando un più nove per cento rispetto a dicembre 2018. Tuttavia, non tutte le Scpi possono godere allo stesso modo di questi buoni risultati. La raccolta si è indirizzata prevalentemente sulle Scpi uffici (2,7 miliardi di euro) e su quelle diversificate (1,1 miliardi di euro). Le Scpi uffici hanno visto un ritorno d'interesse, dopo alcuni anni di scarsa attrattività, mentre le Scpi diversificate hanno la forza della diversificazione dell'investimento su più asset class e negli ultimi anni hanno offerto i rendimenti migliori. Le Scpi hanno investito circa 3,6 miliardi di euro nel primo semestre. Gli investimenti sono andati principalmente in Francia, per i due terzi, pari a circa 2,4 miliardi di euro, mentre all'estero sono stati allocati 1,2 miliardi di euro, di cui più della metà in Germania che si conferma il Paese di gran lunga più attrattivo. La performance complessiva delle Scpi è stata del 3,5 per cento sui primi sette mesi dell'anno. Le Opci "grand public" hanno visto una stabilità nella raccolta durante il primo semestre 2019, arrivata a circa 1,2 miliardi di euro, poco più dei primi sei mesi dello scorso anno, e in forte calo se paragonata al 2017. La capitalizzazione totale è arrivata così a 16,2 miliardi di euro.

Con un incremento stimato del patrimonio dei fondi **svizzeri** per fine 2019 di circa il 10,8 per cento e un incremento di tredici veicoli, che permetteranno di raggiungere una quota di oltre 58 miliardi di euro, prosegue la fase di crescita del segmento, sostenuta da un contesto macroeconomico favorevole, seppure leggermente inferiore rispetto agli anni precedenti. La Banca nazionale svizzera ha infatti ridotto le previsioni sulla crescita e sull'inflazione in Svizzera. Il Pil elvetico secondo l'istituto centrale salirà quest'anno tra lo 0,5 per cento e l'uno per cento (non più 1,5 per cento). L'inflazione dovrebbe attestarsi allo 0,4 per cento (non più 0,6 per cento) e nel 2020 allo 0,2 per cento (non più 0,7 per cento). Sulla scia del quadro internazionale segnato da incertezze politiche e economiche, anche la Confederazione elvetica registra dunque un rallentamento. Frenata che la Bns non considera particolarmente grave, tanto che ha deciso di non ridurre i tassi e di non aumentare la liquidità. La politica monetaria elvetica continua dunque ad essere molto espansiva, ma l'istituto centrale in occasione del suo esame trimestrale della situazione ha mantenuto invariato a meno 0,75 per cento il tasso guida sul franco svizzero. Interverrà sul mercato delle divise se si dovesse rivelare troppo forte la pressione al rialzo sul franco, valuta considerata "porto sicuro" e attualmente oggetto di forte domanda.

Un altro motivo per cui la banca centrale elvetica non ha ridotto ulteriormente i tassi negativi è legato al mercato immobiliare. Prendendo atto di come questo mercato sia ancora caratterizzato dalla presenza di squilibri, con tassi di interesse ancora più bassi per gli investimenti immobiliari si aumenterebbe il rischio di favorire un surriscaldamento e a tal proposito, su questo versante, la Banca nazionale svizzera vuole invece porre dei freni.

I **fondi riservati tedeschi** continuano a rafforzare la propria posizione. Il loro patrimonio immobiliare, quintuplicatosi negli ultimi dieci anni, sta progressivamente avvicinandosi a quello dei fondi aperti: dieci anni fa (nel 2010) i volumi dei fondi riservati rappresentavano il ventuno per cento di quelli dei fondi aperti; nell'ultimo biennio tale proporzione ha superato il novanta per cento (nel 2019 dovrebbe sfiorare il 95 per cento).

Diversi nuovi veicoli hanno fatto ingresso sul mercato e i fondi esistenti hanno ricevuto consistenti iniezioni di capitali, con conseguente aumento del patrimonio gestito medio (cresciuto del 2,45 per cento a 497 milioni di euro).

Il 2019 si potrebbe chiudere con un incremento complessivo di poco inferiore all'otto per cento sui dodici mesi precedenti e un patrimonio gestito di 97 miliardi di euro.

Rilevante lo sviluppo dei **fondi immobiliari aperti tedeschi**, cresciuti numericamente da 43 a 57 e complessivamente come patrimonio (più 4,9 per cento rispetto al 2018). Il repentino ingresso di veicoli ancora in fase di sviluppo ha determinato una sensibile diminuzione del patrimonio medio, pur sempre di dimensioni elevate (oltre 1,8 miliardi di euro).

La Germania mantiene il primato, tra gli Stati europei analizzati, per patrimonio gestito complessivo più consistente (duecento miliardi di euro), con un peso sul totale di circa il 29 per cento (fondi aperti circa quindici per cento e fondi riservati pari al 13,9 per cento). Su un totale di 1.809 veicoli attivi negli otto Paesi europei presi a riferimento, la totalità dei fondi tedeschi forma il 13,9 per cento.

L'asset allocation è sostanzialmente invariato rispetto all'anno precedente. La tendenza è verso la conferma dei volumi di alcune funzioni e una sempre maggiore diversificazione per la restante parte di patrimonio. Nei fondi aperti il settore terziario continua a rappresentare circa il cinquantacinque per cento della quota complessiva del patrimonio, seguito dal commercio (25,6 per cento) e dall'hôtellerie (9,5 per cento), porzioni residuali sono costituite dal residenziale e dalla logistica. Nei fondi riservati, terziario e commercio coprono due terzi del patrimonio complessivo, in crescita l'interesse per il residenziale.

Il perdurare del clima d'incertezza legato alla modalità di attuazione del leave influenza inevitabilmente le performance dei fondi immobiliari **inglesi**. Dalle dimissioni di Theresa May, con il concretizzarsi della prospettiva di una Brexit no-deal, sono stati disinvestiti dai fondi azionari britannici più di quattro miliardi di dollari, portando l'ammontare complessivo dei deflussi dal referendum del 2016 a 29,7 miliardi di dollari. Il subentro di Boris Johnson non ha migliorato il clima, gli investitori internazionali dal 2011 hanno ridotto l'esposizione sui titoli inglesi dall'11,5 al 7,9 per cento (dato 2019). A luglio dell'anno in corso i deflussi dai fondi immobiliari hanno raggiunto quota 410 milioni di sterline. Il nervosismo e l'incertezza hanno intorpidito gli investitori irrigidendo il mercato. Per il 2019 il numero di fondi immobiliari rimane dunque invariato confermando quota 64 veicoli per i quali si stima un patrimonio detenuto di 79 miliardi di euro. Il settore della logistica si contende con il residenziale il primato per asset allocation. Il Regno Unito è il terzo Paese al mondo per vendite online e rappresenta, in termini di fatturato, il mercato europeo più evoluto per quanto riguarda l'e-commerce.

In lieve crescita il patrimonio dei fondi **olandesi**, il 2019 si dovrebbe chiudere con un valore di oltre 38 miliardi. I fondi **lussemburghesi** continuano a crescere a ritmo sostenuto, entro la fine del 2019 il valore patrimoniale (duplicatosi rispetto al 2015) dovrebbe sfiorare ottanta miliardi di euro con una crescita di oltre il quindici per cento rispetto all'anno precedente. Il numero dei veicoli è in leggera contrazione.

Perdura la fase positiva del mercato immobiliare **italiano**, il comparto dei fondi immobiliari continua a crescere in modo sostenuto. A fine anno il patrimonio complessivo potrebbe arrivare a 68,5 miliardi di euro, una crescita di oltre il dodici per cento rispetto al 2018 e raggiungere i 480 veicoli. Il comparto degli uffici continua a trainare gli investimenti concentrando il 66 per cento, seguito dal retail in lieve contrazione (meno due punti); in risalita il residenziale e la logistica.

La performance complessiva dei fondi europei è in aumento rispetto all'anno precedente, intorno al 3,8 per cento, grazie soprattutto alla diminuzione del numero di veicoli con performance negative.

Con riferimento all'asset allocation, in generale, le società di gestione puntano alla diversificazione, motivata dalla ricerca di rendimenti competitivi e dall'esigenza di una maggiore suddivisione del rischio. Si registra una certa stabilità in tutti i settori, confermati gli investimenti destinati agli immobili residenziali (circa quindici per cento). Gli uffici continuano a rappresentare il core business di molte società e riuniscono il 43 per cento delle superfici dei portafogli dei fondi immobiliari europei. Il settore retail è stabile (ventidue per cento), con i nuovi investimenti che si concentrano sugli spazi innovativi e su quelli legati all'e-commerce, mentre sono considerati sempre meno strategici gli immobili commerciali tradizionali schiacciati dal peso crescente del commercio on line.

Gli investimenti cross-border continuano a rappresentare una quota significativa delle attività dei principali player e l'Europa occidentale ne rappresenta una parte preponderante con un'attenzione rivolta anche a nuove stelle nascenti.

La maggiore cautela derivante dall'imminente conclusione dell'attuale ciclo immobiliare e la ricerca di rendimenti migliori sostengono l'interesse verso mercati in località secondarie: in cima alla lista Lisbona che spodesta Berlino, slittata al secondo posto.

Lisbona, nonostante le dimensioni contenute del mercato, offre ritorni interessanti e in tal modo attira l'attenzione delle società internazionali in espansione; il forte richiamo del settore immobiliare verso Berlino è destinato a continuare nel 2019: la capitale tedesca resta ancora la prediletta globale, grazie anche a una vacancy quasi azzerata

In ascesa Dublino, Madrid, Helsinki e Amsterdam, perdono qualche posizione Francoforte e Monaco. Le città tedesche risultano sempre attraenti, ma al momento sono ritenute *overpriced*. L'ascesa di Helsinki (l'economia finlandese sta crescendo in modo robusto) è in netto contrasto con le nordiche Stoccolma e Copenaghen, entrambe crollate fuori dalla top ten; Oslo, rimane stabilmente distaccata dalle principali piazze.

Le società di maggiori dimensioni, per consuetudine orientate alla diversificazione geografica, concentrano il flusso più consistente degli investimenti al di fuori dell'Europa negli Stati Uniti.

In crescita l'interesse da parte delle società europee rispetto agli investimenti in Asia.

Tavola 3 IL PATRIMONIO DEI FONDI IMMOBILIARI EUROPEI

Nav al 31 dicembre di ogni anno, mln di euro

Paese	Quotaz.	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Gran Bretagna		10.143	10.428	12.142	16.598	24.000	44.825	60.294	42.795	36.503	26.075
Numero Puts	No	26	27	25	25	33	53	60	62	63	61
Germania		48.824	47.825	55.800	85.500	85.322	94.991	82.011	89.621	83.660	92.368
N. fondi aperti	No	17	17	19	20	28	29	31	39	42	40
Germania		6.387	8.778	11.726	13.485	14.400	16.188	18.325	19.547	19.856	16.280
N. fondi riservati	No	41	49	60	75	86	93	101	106	119	110
Francia (Scpi)		11.840	11.260	10.783	10.520	11.512	13.240	15.000	17.229	17.414	18.944
Numero fondi	No	248	227	225	143	137	133	128	126	130	132
Francia (Opci)		-	-	-	-	-	-	-	104	500	7.467
Numero fondi	No	-	-	-	-	-	-	-	4	28	80
Spagna		1.216	1.488	2.099	2.830	4.378	6.477	8.678	8.586	8.177	6.351
Numero fondi	No	5	7	9	8	7	6	6	9	9	7
Svizzera		15.443	17.600	20.318	18.385	18.785	9.136	7.924	9.149	15.524	14.454
Numero fondi	Si	31	25	20	18	19	15	15	17	22	20
Olanda		73.618	80.510	84.120	84.740	85.554	85.012	84.108	86.701	78.551	52.382
Numero fondi	Misti	17	22	25	25	25	28	30	32	31	29
Lussemburgo		790	2.530	2.816	3.101	3.130	6.712	8.053	16.943	21.382	19.615
Numero fondi	Misti	6	18	18	20	22	33	64	95	129	146
Italia		-	2.438	3.236	4.048	7.782	13.002	19.360	23.940	27.000	31.200
Numero fondi	Misti	-	7	13	17	29	58	155	186	238	270
Totale Nav		168.261	182.857	203.040	239.207	254.863	289.583	303.753	314.615	308.567	285.136
Totale numero fondi		143	399	414	351	386	448	590	676	811	895

Paese	Quotaz.	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 ^a
Gran Bretagna		37.089	40.684	46.858	53.418	48.797	59.953	49.000	77.370	74.200	79.500
Numero Puts	No	67	65	68	63	58	56	55	63	64	64
Germania		84.740	77.616	77.282	81.121	80.696	85.090	87.650	89.200	98.200	103.000
N. fondi aperti	No	41	39	35	34	32	31	30	30	43	57
Germania		17.800	20.550	25.030	29.500	48.800	56.647	64.466	77.000	89.900	97.000
N. fondi riservati	No	115	115	120	125	156	162	170	175	185	195
Francia (Scpi)		22.315	24.840	27.230	29.980	32.870	37.830	43.500	50.300	55.400	64.000
Numero fondi	No	138	155	150	157	162	171	178	181	175	183
Francia (Opci)		11.200	23.100	28.900	34.700	45.700	61.900	78.100	89.100	99.000	110.000
Numero fondi	No	101	161	194	179	205	259	292	324	390	430
Spagna		6.075	4.486	1.607	1.352	326	325	370	360	310	280
Numero fondi	No	7	6	4	4	3	3	3	3	2	2
Svizzera		17.339	20.592	23.000	26.887	31.883	27.030	33.779	34.636	52.800	58.500
Numero fondi	Si	20	27	30	31	27	29	33	37	42	55
Olanda		30.500	31.500	29.400	30.200	30.500	31.700	32.000	34.800	37.700	38.500
Numero fondi	Misti	30	30	30	30	30	32	32	32	33	33
Lussemburgo		19.895	23.083	25.357	28.405	32.565	39.287	49.597	55.628	69.000	79.500
Numero fondi	Misti	171	212	230	244	302	309	315	317	330	320
Italia		34.000	36.100	37.000	39.000	43.500	45.700	48.000	53.000	61.000	68.500
Numero fondi	Misti	305	312	358	365	385	390	403	420	450	480
Totale Nav		280.953	302.551	321.664	354.563	395.637	445.462	486.462	561.394	637.510	698.780
Totale numero fondi		995	1.122	1.219	1.232	1.360	1.442	1.511	1.582	1.714	1.819

^(a)Stima

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola 4 IL PATRIMONIO DEI FONDI IMMOBILIARI EUROPEI

Base 2000=100

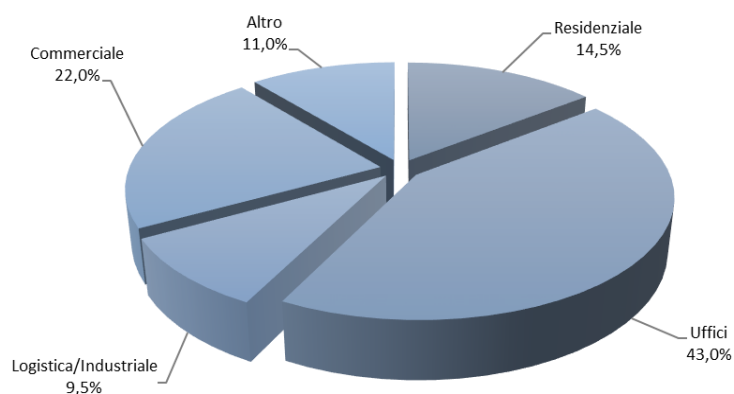
Paese	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*
Gran Bretagna	100	103	120	164	237	442	594	422	360	257	366	401	462	527	481	591	483	763	732	784
Germania (fondi aperti)	100	98	114	175	175	195	168	184	171	189	174	159	158	166	165	174	180	183	201	211
Germania (fondi riservati)	100	137	184	211	225	253	287	306	311	255	279	322	392	462	764	887	1.009	1.206	1.408	1.519
Francia (Scpi)	100	95	91	89	97	112	127	146	147	160	188	210	230	253	278	320	367	425	468	541
Francia (Opcl)	-	-	-	-	-	-	-	100	481	7.180	10.769	22.212	27.788	33.365	43.942	59.519	75.096	85.673	95.192	105.769
Spagna	100	122	173	233	360	533	714	706	672	522	500	369	132	111	27	27	30	30	25	23
Svizzera	100	114	132	119	122	59	51	59	101	94	112	133	149	174	206	175	219	224	342	379
Olanda	100	109	114	115	116	115	114	118	107	71	41	43	40	41	41	43	43	47	51	52
Lussemburgo	100	320	356	393	396	850	1.019	2.145	2.707	2.483	2.518	2.922	3.210	3.596	4.122	4.973	6.278	7.042	8.734	10.063
Italia	-	100	133	166	319	533	794	982	1.107	1.280	1.395	1.481	1.518	1.600	1.784	1.874	1.969	2.174	2.502	2.810

(*)Stima

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola 5 ASSET ALLOCATION MEDIA DEI FONDI IMMOBILIARI EUROPEI

% della superficie - Dati al 30 giugno 2019



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

3. I REIT NEL MONDO

La capitalizzazione complessiva dei Reit a fine 2019 sfiorerà i 1.800 miliardi di euro con una crescita del venti per cento rispetto al 2018.

Il numero dei veicoli è aumentato solo del 2,1 per cento nel corso del 2019 anche se in numerosi Paesi sono stati lanciati nuovi strumenti. L'Asia e l'Europa chiuderanno l'anno con una crescita complessiva della capitalizzazione, più 22,8 per cento per il continente asiatico e più 4,9 per cento per il vecchio continente. Sono però, ancora una volta, gli Stati Uniti a guidare il gruppo delle grandi potenze con un incremento della capitalizzazione del 26,7 per cento.

Dopo il superamento della fase di rallentamento avvenuta nel 2018, riprende la crescita del volume complessivo dei Reit al termine di un decennio che ha visto il raddoppio dei veicoli a livello globale e una crescita analoga dei volumi. La stabilità del numero di veicoli in contesti strutturati quali Usa, Europa, Canada e Australia ha come contrappunto la crescita delle società nei paesi emergenti in particolare in Asia nonostante il rallentamento del mercato cinese connesso alle ipotesi di revisione del sistema fiscale in rapporto alla tassazione dei grandi patrimoni.

Il 2019 vede il settore immobiliare affrontare da un lato le sfide legate al veloce mutamento delle esigenze dei consumatori e, dall'altro, la fase congiunturale di incertezza economica legata alla possibilità di una recessione di livello globale a seguito del protrarsi della guerra commerciale tra Cina e Stati Uniti e dell'evoluzione degli equilibri di aree strategiche dal punto di vista geopolitico. La tendenza che attualmente domina il mercato è quella della prudenza e dell'innovazione dei portafogli alla ricerca di bacini di domanda non ancora sfruttati a pieno; questo trend emerge sia per quanto riguarda i mercati in generale che per quanto riguarda i singoli veicoli.

Il materializzarsi degli effetti della guerra commerciale tra Stati Uniti e Cina, con l'imposizione di nuovi dazi sull'importazione delle merci estere, ha prodotto di rimbalzo ripercussioni significative sui mercati azionari globali. Le quotazioni dei titoli azionari sono ora in fase di stabilizzazione ma permangono preoccupazione circa gli andamenti futuri sia del mercato cinese che di quello statunitense.

Il mercato dei Reits europeo, che nel corso del 2018 sembrava avviarsi al superamento di quello asiatico relativamente al peso complessivo, ha visto nel corso degli ultimi diciotto mesi una crescita molto più contenuta dei mercati orientali che mantengono una quota pari al quattordici per cento del totale. Il peso dell'Europa sulla capitalizzazione globale è calato di 1,6 punti percentuali attestandosi all'undici per cento. La crescita dei mercati asiatici si attesta a 2,5 punti percentuali mentre quella europea è sostanzialmente stabile. In Europa cresce il numero dei veicoli del 4,7 per cento (più dodici unità) mentre rimane stabile il numero di quelli presenti sul mercato asiatico con una capitalizzazione media per veicolo in aumento del due per cento a fronte di un calo di due punti percentuali per i mercati europei.

Nel contesto Usa l'inflazione, dopo quattro anni di crescita, si è ridotta di circa mezzo punto percentuale, il costo del denaro che, dopo essersi attestato su un livello del 2,5 per cento per i primi due quadrimestri dell'anno è calato di cinquanta punti base negli ultimi due mesi. La capitalizzazione complessiva dei Reits statunitensi passa da 908 miliardi di euro a 1.150 miliardi di euro con un incremento di oltre 26 punti percentuali rispetto al 2018. Cala il numero dei veicoli che passa da 206 a 201 mentre la capitalizzazione media cresce di circa trenta punti percentuali passando da 4,4 a 5,7 miliardi di euro, cioè il livello più elevato su scala globale (l'Australia si posiziona al secondo posto con una capitalizzazione media di circa due miliardi, un valore pari al trentacinque per cento di quella statunitense).

I vantaggi offerti dai Reit in termini di liquidità e velocità delle transazioni rispetto agli investimenti immobiliari diretti sono alla base della popolarità di questi strumenti sia nel mercato consolidato degli Usa che in quello molto più giovane europeo dove la crescita è garantita dalla maggior diversificazione dell'offerta legata alle nuove tipologie di immobili richiesti dal mercato. Profondi cambiamenti stanno attraversando comparti come il commerciale e il settore della logistica. I vecchi centri commerciali vengono lasciati spazio a nuove strutture incentrate sulla dimensione "esperienziale" con particolare attenzione a temi quali l'alimentazione, l'attività fisica, il benessere della persona, ecc. Il settore logistico, strutturato

secondo una catena di distribuzione basata su tre livelli - *fulfillment center*, *sort center* e *last mile center* - guarda con particolare attenzione allo sviluppo di piattaforme di piccole dimensioni per la distribuzione finale della merce all'interno delle città; Amazon rappresenta il player più importante del processo di innovazione che sta investendo il settore.

Nel contesto **asiatico** rimangono sostenuti i nuovi investimenti immobiliari con la Cina che immette capitali statali nel settore determinando la crescita dei volumi complessivi. In grande crescita il mercato della Corea del Sud spinto dall'elevata domanda nazionale e internazionale di immobili nel comparto commerciale e direzionale, con conseguente abbassamento dei rendimenti che si aggirano mediamente attorno al 4,5 per cento. Per contro, Seoul sconta come elemento di incertezza, il profondo legame con l'economia cinese che negli ultimi mesi conferma il rallentamento in atto e tocca a settembre i livelli di produzione minimi degli ultimi diciassette anni. L'andamento del principale mercato asiatico è strettamente legato al protrarsi dello scontro commerciale con gli Usa che hanno imposto nuovi dazi sull'import delle merci ed è in dubbio il raggiungimento dell'obiettivo di una crescita del sei per cento a fine anno. A tal proposito è importante segnalare le ripercussioni seguite all'inserimento del colosso dell'elettronica Huawei nella lista nera del commercio stilata dall'amministrazione statunitense con conseguente blocco della vendita di licenze del sistema operativo Android da parte di Google; tale decisione è destinata ad avere importanti effetti sul commercio globale data la posizione di punta del settore hi-tech nel panorama del commercio globale.

L'emissione del primo Reit indiano nel corso dell'anno ha fatto registrare una crescita del trentacinque per cento rispetto a marzo, attirando numerosi investitori e fornendo un nuovo strumento di raccolta fondi. La Securities and Exchange Commission delle Filippine sta introducendo importanti misure per lanciare l'industria dei Reit riducendo la rigidità e rimuovendo gli ostacoli normativi. I dati commerciali delineaano un reindirizzamento della Cina verso altre economie asiatiche in via di sviluppo e il conseguente spostamento degli investimenti esteri. A livello continentale crescono gli investimenti e la capitalizzazione a Singapore, Malesia, Korea e Thailandia; in leggera flessione quello di Hong Kong, quarto mercato a livello continentale.

I Reit e gli sviluppatori di Singapore hanno indirizzato i loro investimenti all'estero, prevalentemente in Australia, sud - est asiatico, Europa e Stati Uniti, per un ammontare complessivo di circa 8,2 miliardi di euro, di cui circa 3,1 miliardi nel vecchio continente.

Il mercato della logistica, proseguendo un trend in atto da un decennio, rimane uno dei più dinamici a livello globale con tassi piuttosto contenuti che mettono però al sicuro gli investitori da livelli di rischio eccessivamente elevati. Il settore trae nuova linfa vitale dalla costante crescita dell'e-commerce oltre che dalle crescenti esigenze dei consumatori circa la disponibilità dei prodotti e la velocità di consegna. Il rendimento del settore nei mercati cinese e americano si aggirano attorno all'otto per cento mentre in Europa risulta più contenuto, con un valore pari al cinque per cento, ma oltre due volte quello registrato nel 2017. I prezzi degli immobili sono particolarmente elevati in Europa dove si è registrato un calo degli investimenti; in questo contesto l'offerta limitata e la domanda sostenuta hanno trasformato il settore in un target di investimento definito come quasi "risk free" da molti analisti del settore. Risulta inoltre evidente che nei mercati in cui la domanda è limitata per ragioni politiche, fisiche o economiche, le performance del comparto logistico sono molto migliori rispetto ai mercati non regolati. Il successo del settore logistico è un fenomeno di livello globale anche se è da segnalare che il livello di crescita più elevato è quello dei mercati del sud-est asiatico.

Il settore retail sta vivendo una fase di profondi cambiamenti con i *mall* commerciali di carattere tradizionale gradualmente sostituiti da contenitori multifunzionali, articolati sia dal punto di vista sia dell'offerta di merci di natura differente che di quella di servizi. L'integrazione di servizi, di attività di svago, di wellness center all'interno dei nuovi sviluppi commerciali sono uno dei fattori che contribuiscono ad alimentare la domanda attraverso i nuovi sviluppi e lo svecchiamento del patrimonio esistente. La narrazione secondo la quale l'e-commerce avrebbe dovuto determinare, in breve tempo, la "morte" del comparto commerciale è ampiamente smentita dai trends che indicano, insieme ad un alto numero di dismissioni di centri commerciali "tradizionali", una consistente crescita dei *mall* di nuova generazione.

La natura degli spazi fisici sta cambiando velocemente, dovendo adattarsi ad ospitare una molteplicità di funzioni che, potenzialmente, si susseguono in tempi anche molto brevi. Questa tendenza è sottolineata dalla diminuzione delle superfici medie destinate a ciascuna funzione e dalla riduzione dell'importanza delle ancore tradizionali (alimentare e commerciale) all'interno dei nuovi centri. Nel mercato europeo la

tendenza relativa ai nuovi investimenti retail è fortemente legata allo sviluppo di centri fortemente “brandizzati”, cioè caratterizzati da elementi distintivi rispetto alla concorrenza, mentre negli Usa il mercato retail si è rivelato molto dinamico anche per quanto riguarda i segmenti commerciali di livello medio-basso. Per questo motivo si può affermare che, mentre nel contesto europeo, il mercato è spinto dal rinnovamento della domanda in direzione di consumi di qualità più elevata, in quello americano, è la forte diversificazione qualitativa della domanda a fare da driver del rinnovato successo del comparto commerciale.

3.1. EUROPA

Dopo la contrazione del 2018, continua la fase espansiva dei Reit europei. Le stime indicano una chiusura dell'anno in corso con una capitalizzazione di poco superiore ai 192 miliardi di euro, che significa un incremento del 4,9 per cento rispetto all'anno precedente. Il numero di veicoli complessivi è cresciuto del 6,9 per cento, passando da 245 a 262. Il risultato è dovuto in particolare alla crescita consistente registrata dai veicoli spagnoli, che si confermano al terzo posto nella classifica europea dopo Francia e Regno Unito. Tra i Paesi analizzati emerge un andamento disomogeneo, contrazioni si sono registrate in Italia (dopo la fusione per incorporazione per cui Foncière des Regions ha incorporato Beni Stabili, diventando Covivio), Grecia e Russia, paesi comunque con un peso marginale sul mercato europeo.

Complessivamente il patrimonio dei Reit europei toccherà a fine anno un valore superiore a 460 miliardi di euro, che rappresentano oltre il quindici per cento dei Reit mondiali (pari a circa 2.300 miliardi di euro su un totale di 3.030 miliardi di patrimonio totale gestito).

Per i Reit **inglesi**, dopo tre anni contraddistinti dall'alternarsi di una fase di rallentamento nel 2016, seguita da una di sostanziale stabilizzazione nel biennio 2017-2018, nel 2019 si manifestano in maniera evidente gli effetti riconducibili al prolungato clima d'incertezza e alla svalutazione della sterlina, con un numero di veicoli stabile a quota 48 e una capitalizzazione a poco più di sessantuno miliardi di euro, in leggera flessione rispetto al 2018 (meno 1,6 per cento), il volume più basso registrato dal 2014, se si esclude il picco negativo del 2016, annus horribilis della sterlina.

Prendendo atto che una considerevole percentuale di investitori stranieri opera in tali strumenti di business, allo stato attuale, risulta complesso stimare l'andamento dei Reit a medio termine in quanto strettamente correlato all'esito degli accordi che verranno siglati in merito alla libera circolazione dei servizi finanziari sul territorio europeo.

In **Belgio** la capitalizzazione complessiva è in aumento di circa il ventiquattro per cento rispetto al 2018; stabile il numero dei veicoli (diciassette), in aumento la capitalizzazione media dovuta all'aumento di capitale realizzato da diverse società.

In Francia le **Siic** mostrano una certa stabilità, continuando a godere di vantaggi fiscali importanti, nonostante l'incremento dal sessanta al settanta per cento dell'obbligo di distribuzione delle plusvalenze. La capitalizzazione a fine 2018 aveva superato i 64 miliardi di euro, con un rendimento medio complessivo pari al sei per cento. Il numero delle Siic risulta ancora in calo, proseguendo il percorso di concentrazione già avviato da qualche anno: il 2018 si è chiuso con 27 società, ma nel corso del 2019 il numero è sceso a venticinque.

Sostanzialmente stabile la capitalizzazione delle **Fbi olandesi**, a fine anno dovrebbe raggiungere i 3,3 miliardi di euro, registrando un incremento dell'1,5 per cento rispetto al 2018. La ristrutturazione del settore ha rafforzato la posizione delle società leader ma il peso dei veicoli olandesi sul totale dei Reit europei continua ad essere marginale (1,7 per cento).

La capitalizzazione dei Reit **tedeschi** registra un significativo incremento (13,2 per cento) pur continuando a mantenere un ruolo marginale (poco superiore al due per cento) rispetto al panorama europeo. La capitalizzazione media è pari a 717 milioni di euro. Nel 2020 si stima che i Reit tedeschi possano registrare una capitalizzazione di 4,5 miliardi di euro, rappresentando un incremento di quasi il cinque per cento rispetto al 2019.

Continua la crescita delle **Socimi spagnole** sostenute dalle iniezioni di capitale straniero. Si consolida la terza posizione a livello europeo, con un peso sul resto del continente pari al quattordici per cento. Al terzo trimestre 2019 hanno fatto il loro ingresso undici nuovi veicoli, che portano il totale a ottantuno (nel 2014 erano solo quattro; negli ultimi tre anni il loro numero si è quasi triplicato); a fine anno il numero complessivo si stima possa arrivare a 85.

La capitalizzazione totale, al quarto trimestre del 2019, dovrebbe attestarsi intorno ai ventisette miliardi di euro (con un incremento pari al 13,7 per cento rispetto all'anno precedente) di cui oltre venti miliardi di euro, circa l'ottanta per cento del totale, realizzati dalle prime dieci Socimi. Al vertice Merlin Properties,

Inmobiliaria Colonial Socimi e General De Galerias Comerciales Socimi che da sole riuniscono i tre quinti della capitalizzazione totale.

Merlin Properties si appresta a compiere un'altra ambiziosa operazione aziendale che dovrebbe portarla alla guida di "Madrid Nuevo Norte". A fine anno dovrebbe essere approvato, dopo oltre cinque lustri, il mega sviluppo urbano della cosiddetta "Operazione Chamartin" e nel 2020 dovrebbe essere avviato il cantiere. Madrid Nuevo Norte risulta la più grande sfida urbana attualmente in corso in Europa, prevede la realizzazione di 10.500 abitazioni e 1,6 milioni di mq di uffici e attività commerciali, un'operazione da oltre 13,2 miliardi di euro.

L'importanza strategica di questa iniziativa ha una duplice valenza, l'introduzione dell'alta velocità nella stazione di Chamartin e la creazione del nuovo distretto finanziario; un'operazione capace di dare a Madrid e alla Spagna grande visibilità a livello internazionale.

L'alleanza tra Merlin Properties e Banco Bilbao Vizcaya Argentaria - BBVA (motore principale di questa operazione) è valutata positivamente sia dalla stessa BBVA che dall'amministrazione locale, riconoscendo nella Socimi un partner ideale per la riconoscibilità, la solida posizione al vertice delle Sociedades anónimas cotizadas de inversión immobiliare e la comprovata esperienza nello sviluppo immobiliare.

BBVA dovrebbe cedere a Merlin le quote (circa il 76 per cento) di Castellana Norte District - DCN (società che possiede la maggior parte dei terreni di Madrid Nuevo Norte) e ricevere come controvalore quote (due per cento all'inizio e una percentuale maggiore con l'avanzare dello sviluppo) della Socimi; in tal modo la banca riuscirebbe ad assicurarsi la supervisione della costruzione della futura city finanziaria di Madrid. Se la trattativa si concludesse (in passato l'alleanza fra le parti è stata siglata in altre importanti operazioni) la Socimi diretta da Ismael Clemente consoliderebbe la sua posizione da leader assoluto nel panorama dei Reit spagnoli, aggiungendo ad un portafoglio di quattro milioni di metri quadrati tra uffici, logistica e centri commerciali oltre un milione di metri quadrati di immobili destinati a uffici e ad attività commerciali.

Inmobiliaria Colonial, la Socimi guidata da Pere Viñolas, quotata su Bme e con un portafoglio di beni in gestione dal valore di oltre undici miliardi di euro, ha perfezionato il sette agosto la cessione del suo portafoglio logistico (ottenuto mediante l'acquisizione di Axiare) al reit statunitense Prologis per 425 milioni di euro. La transazione ha riguardato la vendita immediata di undici magazzini logistici per un totale di 314mila metri quadrati e l'opzione di acquisto (da esercitare nei successivi tre trimestri, ovvero entro il primo semestre 2020) di altri sette sviluppi per una superficie complessiva di ulteriori 159mila metri quadrati. Il boom dell'e-commerce è alla base del vivo interesse degli investitori nazionali ed internazionali per il settore.

Perfezionata la vendita del portafoglio logistico, la Socimi, leader nel mercato degli uffici *prime* a Madrid, Barcellona e Parigi, dispone di nuove risorse per proseguire l'ambizioso piano di investimenti volto a consolidare il suo core business e per ridurre il debito, attualmente al 37 per cento delle sue attività.

Dopo le recenti acquisizioni di Hispania e Axiare, sembrano vacillare le sorti di **Lar España**, l'unica Socimi storica (oltre Merlin) quotata nel Bme dal suo esordio sul mercato azionario nel marzo del 2014.

Promossa e gestita esternamente dal Grupo Lar (quota 10,2 per cento), con principale azionista il fondo statunitense Pimco (19,9 per cento), detiene oggi un portafoglio di oltre 1,5 miliardi di euro, di cui oltre l'ottanta per cento costituito da quindici centri commerciali (a fine settembre è stato inaugurato Lagoh a Siviglia).

Fino ad oggi l'attenzione è stata rivolta alle Socimi quotate sul Bme, ritenute più appetibili, ma non è escluso che le acquisizioni immobiliari possano, in futuro, coinvolgere anche le società quotate sul Mercado Alternativo Bursátil. Il possibile interesse per operazioni aziendali sul veicolo deriva proprio dalle dimensioni "contenute" rispetto al colosso Merlin, oltre che dal suo core business, i centri commerciali (magnete per i grandi fondi specializzati nel retail). Ad aumentare ulteriormente l'attrattività del veicolo è la dispersione del suo capitale, al netto dei due principali azionisti che raggiungono complessivamente poco più del trenta per cento, quote minoritarie sono di Franklin Templeton (otto per cento), Brandes Investment (5,1 per cento), Threadneedle (5,1 per cento), BlackRock (3,7 per cento), Santalucía (3,2 per cento) e in via residuale un 44,8 per cento di quotisti minori.

Lar España, dopo cinque anni di attività, capitalizza sul mercato azionario circa 725 milioni di euro, un valore molto al di sotto del patrimonio netto della Socimi. Il prezzo corrente delle azioni non riflette il valore del veicolo.

Lo sconto sul Nav esprime sinteticamente lo scostamento tra il valore netto contabile di una quota del fondo, come risulta dal rendiconto annuale/relazione semestrale, e il prezzo della stessa quota negoziata sul mercato di Borsa.

Nell'ultimo anno, al netto della distribuzione di un dividendo straordinario di venticinque milioni di euro, concesso grazie ad un importante piano di disinvestimenti in settori ritenuti non strategici, il prezzo delle azioni ha subito un calo del venticinque per cento a causa della percezione globale negativa verso gli immobili specializzati nel commercio al dettaglio, schiacciati del peso crescente del commercio online.

A dispetto di quanto registrato nel breve periodo, il nove settembre le azioni di Lar España hanno subito un'impennata del 10,2 per cento nella sessione di Borsa, al diffondersi della notizia di un possibile lancio di un'offerta d'acquisto (Opa) di circa settecento milioni di euro da parte del fondo sudafricano Vukile (azionista di maggioranza - 72,5 per cento - della socimi Castellana Properties) per rilevare la società di investimento immobiliare quotata concorrente.

Il successo dell'offerta potrebbe dipendere dal sostegno dei principali azionisti della Socimi: la trattativa potrebbe verosimilmente concretizzarsi se venisse riconosciuto un premio sul prezzo quotato corrente.

Castellana Properties, specializzata nel retail (diciotto edifici tra centri commerciali, parchi commerciali e uffici), ha attualmente attività valutate un miliardo di euro, a maggio ha acquistato due centri da El Corte Inglés per 36,8 milioni di euro complessivi, il primo agosto ha annunciato l'acquisto del centro commerciale Puerta Europa ad Algeciras per 56,8 milioni di euro e l'obiettivo è quello di ampliare il suo portafoglio con ulteriori ventitré centri commerciali.

Se l'Opa si concretizzasse, Vukile riuscirebbe a creare un gigante immobiliare, con il più grande portafoglio di centri commerciali in Spagna, davanti a Unibail Rodamco e Merlin.

Il ritmo di incorporazione al MaB continua ad essere frenetico, al netto delle due Socimi più grandi con una capitalizzazione che supera un miliardo di euro di capitalizzazione, le restanti settantacinque risultano di dimensioni contenute con una capitalizzazione media relativa di circa 124 milioni di euro. La capitalizzazione media complessiva risulta invece di oltre trecento milioni di euro.

Tra i Paesi minori, la capitalizzazione dei Reit **turchi** si assesta sui 2,6 miliardi di euro, con un incremento del quattro per cento rispetto all'anno precedente. I veicoli **irlandesi** consolidano la capitalizzazione media (825 milioni di euro) registrando un incremento del 13,8 per cento. L'unico reit **finlandese** esce dal mercato quotato; in sensibile crollo i veicoli **russi** (ridotti drasticamente come numero); resta marginale anche il peso dei Reit in **Grecia** con una capitalizzazione in contrazione di oltre il trenta per cento.

In **Bulgaria** dopo la brusca frenata nel 2017, con la riduzione dei veicoli da 53 a 33 e l'ulteriore rallentamento nel 2018 (26 veicoli), il 2019 è un anno di lieve miglioramento: la capitalizzazione complessiva (cinquecento milioni di euro) registra un incremento di oltre l'undici per cento rispetto all'anno precedente; il numero dei veicoli passa da 26 a 29. Si tratta pur sempre di un mercato di dimensioni modeste e con un ruolo marginale nel contesto europeo, sia per volumi che per meccanismi operativi.

Il numero delle Siiq in **Italia** si mantiene stabile (cinque), ma la capitalizzazione complessiva ha registrato un sensibile crollo a seguito degli avvicendamenti che hanno portato all'incorporazione di Beni Stabili in Foncière des Regions e al debutto di Covivio, le cui azioni sono scambiate sul mercato francese. I veicoli italiani pertanto continuano ad avere un peso marginale sul mercato complessivo, rappresentando meno dell'uno per cento della capitalizzazione totale dei tredici Paesi analizzati.

Il rendimento medio è in leggera contrazione e si attesta attorno al 3,8 per cento. La classifica dei Paesi europei è guidata dalla Francia (confermando la leadership), seguita da Olanda e Belgio. A ridosso del podio, ma con un yield medio al di sotto del valore medio dei veicoli del vecchio continente, Spagna e Germania e distaccato il Regno Unito.

Il vecchio continente si conferma orientato agli investimenti cross-border con tutti i mercati delle principali città europee che registrano una quota di investimenti esteri superiore al cinquanta per cento del totale, con l'eccezione di Stoccolma che si ferma al trenta per cento.

La grande maggioranza degli investimenti esteri provenienti dal vecchio continente sono destinati ad altri Paesi europei, al Medio Oriente o a Paesi africani, seguiti dagli investimenti indirizzati al continente americano mentre risultano molto più contenuti quelli destinati a quelli asiatici o dell'area pacifica.

Nell'industria italiana il peso degli investimenti cross border è cresciuto, dal 2010, di circa venticinque punti raggiungendo la quota del 75 per cento sul totale. Oltre il sessanta per cento degli investimenti italiani all'estero è indirizzato verso l'area Emea e solo il venticinque per cento verso le Americhe. Nell'ultimo quinquennio risulta in costante riduzione il peso degli investimenti italiani diretti verso i mercati asiatici e pacifici.

I Reit europei rappresentano circa il quindici per cento del settore immobiliare quotato globale; costituiscono un efficace strumento di diversificazione all'interno di un portafoglio multi-asset e continuano a garantire un favorevole rapporto rischio-rendimento.

Il settore terziario (uffici e commercio) continua a rappresentare la quota più elevata, circa il settanta per cento, dei portafogli dei veicoli europei.

Nel comparto degli uffici *prime* le location privilegiate continuano ad essere Amsterdam, Barcellona, Bucarest, Copenaghen, Dublino, Londra, Lussemburgo, Madrid, Milano, Parigi, Praga, Stoccolma e Varsavia. Resta alto l'interesse per localizzazioni periferiche ben servite dai mezzi pubblici ma meno congestionate dei business district. Tali scelte di delocalizzazione sono motivate anche dalle modalità di lavoro flessibile e in generale dalla volontà di tutelare il benessere dei lavoratori.

Il proliferarsi dell'e-commerce sposta l'attenzione sulle nuove piattaforme logistiche, meta privilegiata la Germania.

Continuano a crescere gli investimenti in alberghi, le aree favorite sono le città turistiche portoghesi e alcune capitali dei Paesi del nord come Helsinki.

Il residenziale mantiene un peso modesto, ma risulta in espansione soprattutto in paesi come la Svezia e l'Olanda, tradizionalmente orientati al sostegno delle fasce deboli della popolazione. Gli investimenti nel comparto offrono grandi opportunità di guadagni a lungo termine.

Il 2020 dovrebbe confermare la tendenza di quest'anno, è prevista in aumento la capitalizzazione (più quattro per cento) e il numero dei veicoli che dovrebbero passare da 267 a 282).

3.2. STATI UNITI

La capitalizzazione dei Reit statunitensi ha raggiunto, ad agosto 2019, i 1.290 miliardi di dollari, con il superamento della contrazione registrata nel corso del 2018 e una crescita pari a 119 miliardi di dollari rispetto al 2017. I veicoli sono scesi da 206 a 201 mentre la capitalizzazione media è cresciuta del 29,5 per cento attestandosi su un valore di 6,2 miliardi di dollari, otto volte più alta a quella dei Reit europei. La crescita del settore è legata alla domanda che rimane sostenuta per la maggior parte dei comparti e alla capacità di costruzione di portafogli in grado di saper rispondere alle sfide che il settore si trova ad affrontare quali le crescenti disuguaglianze, il mutamento dei sistemi produttivi e del mercato del lavoro e le questioni ambientali. Molti Reit hanno orientato la propria strategia di investimento su asset immobiliari “green” caratterizzati dal ridotto impatto ambientale e dalle elevate prestazioni energetiche.

Il mercato americano si conferma il comparto azionario più importante a livello mondiale con una capitalizzazione pari a quasi il sessantacinque per cento del totale, in crescita di tre punti percentuali rispetto all’anno precedente.

Nel 2017 i Reit americani hanno superato il bilione di dollari di capitalizzazione con una crescita, ad oggi pari al 29 per cento. Il valore complessivo stimato del patrimonio posseduto dai Reit negli Stati Uniti è pari a 1.700 miliardi di dollari con investimenti in nuovi sviluppi e *capex* per un valore di 65 miliardi di dollari. Il settore contribuisce al gettito fiscale degli Usa per un totale di 19 miliardi di dollari e ha una ricaduta in termini di occupazione per circa 2,3 milioni di posti di lavoro, oltre a contribuire al finanziamento di 1,8 milioni di abitazioni ogni anno.

Una delle tendenze emergenti degli ultimi anni nell’industria dei Reit sono gli investimenti nel settore delle connessioni con due comparti strategici: quello delle nuove antenne per la connettività di quinta generazione (5G) e quella del data storage. Stime di aziende del settore hanno evidenziato un incremento di volume del traffico di dati scambiati via internet che è cresciuto di oltre venti volte il valore iniziale nell’ultimo decennio mentre negli ultimi anni l’avvento di tecnologie quali i veicoli a guida autonoma, l’IoT e l’impiego massivo di sensori di controllo diffusi hanno evidenziato, negli ultimi anni, la necessità di sviluppare una nuova tecnologia di connessione basata sull’utilizzo di segnali ad altissima frequenza e basso livello di potenza. Il 5G richiederà l’utilizzo di celle di dimensioni molto ridotte rispetto a quelle della tecnologia precedente di quarta generazione che permetterà l’utilizzo integrato di una molteplicità di dispositivi connessi. L’incremento dei dispositivi connessi porterà ad un ulteriore aumento della domanda di data center che già si attestava su livelli sostenuti e in forte crescita negli ultimi anni. La capitalizzazione dei Reit nel settore delle telecomunicazioni è cresciuta di circa il 44 per cento nell’ultimo anno e coprono, ad oggi, il sette per cento dell’intero mercato. Gli investimenti si sono fin ora concentrati in sviluppo e miglioramento all’interno di poche grandi aree metropolitane, pertanto la diffusione del 5G all’intero territorio della confederazione rappresenta una sfida per i Reit statunitensi.

I Reit che investono nel comparto commerciale stanno affrontando un periodo di profonda trasformazione caratterizzato da significativi mutamenti della domanda e da nuove opportunità di sviluppo e innovazione. La funzione commerciale tradizionale è ormai ampiamente soppiantata da un consumo in senso più esteso legato ad attività di intrattenimento, shopping, cura della persona, ecc. I nuovi sviluppi confermano questa tendenza con le tradizionali ancore alimentari ed elettroniche che perdono importanza a favore di una maggior diversificazione dell’offerta di box commerciali di piccole dimensioni; a tal proposito si segnala la diffusione di “vetrine commerciali” aperte nei nuovi mall da marchi leader del commercio online. Grande importanza ricoprono anche gli spazi dedicati alla salute, al benessere, al fitness e quelli relativi all’intrattenimento e alle pratiche “esperienziali”. Sono in costante crescita gli spazi dedicati al consumo di cibo e bevande con particolare attenzione alla crescente domanda di prodotti vegetariani, vegani e biologici.

Uno dei Reit operanti in questo settore è il Seritage Growth Properties che gestisce duecentotrenta immobili in proprietà esclusiva e 28 in joint venture per un totale di oltre quaranta milioni di metri quadri distribuiti in 49 stati negli Usa oltre che a Porto Rico.

Lo sviluppo del comparto sanitario è strettamente legato alle dinamiche demografiche che vedono un crescente invecchiamento della popolazione con i cosiddetti *baby boomers*, cioè gli individui nati alla fine

del secondo conflitto mondiale, che si avviano a compiere il settantacinquesimo anno di età. Ulteriore fattore di trasformazione del mercato è rappresentato dall'incremento della tecnologia nelle procedure di diagnosi e cura del malato oltre che alla trasformazione del rapporto medico-paziente. Il miglioramento della qualità delle cure ha determinato l'aumento dell'età media con conseguente crescita della spesa sanitaria complessiva, con gli individui con più di 65 anni che contribuiscono per oltre il 35 per cento del totale. La sfida per i Reit sanitari è quella di convogliare gli investimenti verso la produzione di spazi adatti all'applicazione delle nuove tecnologie di cura e al rinnovamento delle strutture esistenti. Il tasso di vacancy degli immobili sanitari posseduti dai Reit americani è stato pari all'8,5 per cento nel 2018 contro una media del 13,3 per le altre tipologie di uffici, mentre la crescita degli affitti si è attestata al 2,7 per cento contro una media del 2,4 per lo stesso periodo. La crescita della domanda di servizi sanitari conseguente all'invecchiamento della popolazione, l'incremento dei laureati nelle discipline sanitarie e le buone performance economiche del comparto determinano previsioni di crescita positiva per i Reit sanitari. La stabilità dei Reit sanitari viene garantita sia attraverso la diversificazione geografica del patrimonio sia grazie alle sovvenzioni governative in campo sanitario.

Welltower è un Reit sanitario con una capitalizzazione pari a 36 miliardi di dollari, la più alta registrata nel corso del 2019. Il Reit vanta una storia di più di quarant'anni e investe perlopiù in *senior housing*, centri di riabilitazioni per pazienti post-acuti e centri per cure alternative al trattamento ospedaliero. Gli immobili destinati al *senior housing* rappresentano il principale asset strategico di Welltower che conta su strutture finalizzate non solo all'alloggio ma anche al miglioramento del benessere psico-fisico e cognitivo degli ospiti, mentre le strutture per la riabilitazione post-acuta e quelle sanitarie-alternative forniscono servizi ai numerosi pazienti che necessitano di assistenza continuativa per periodi prolungati, anche se non di livello ospedaliero. La capitalizzazione di Welltower è passata dai sei miliardi di dollari del 2009 ai 36 miliardi del 2019. L'ultimo decennio è stato caratterizzato da una crescita costante con un'unica lieve flessione registrata nel corso del 2017.

I Mortgage Reit pesano per il 5,7 per cento sulla capitalizzazione totale con un calo pari a poco più di mezzo punto percentuale rispetto all'anno precedente. Il numero di veicoli passa da 36 a 35 unità. Il rendimento medio prodotto dai Reit finanziari è in calo rispetto al periodo precedente (da 11,48 per cento a 10,74 per cento) ma rimane molto più sostenuto di quello degli altri Reit che si attesta attorno al 3,6 per cento. Il Western Asset Mortgage Capital Corporation è un esempio di Mortgage Reit con investimenti in diverse tipologie di asset immobiliari tra cui agency Cmb, sviluppi commerciali e residenziali e altre attività finanziarie con una capitalizzazione di mercato pari a 538 milioni di dollari e un tasso di rendimento pari al 12,6 per cento.

I prezzi degli immobili residenziali, in crescita grazie alla domanda sostenuta e alla consistenza ridotta della *pipeline*, attraggono nuovi investimenti da parte dei Reit. Gli investimenti in immobili di lusso, che si concentrano nei segmenti *prime* delle grandi città, sono in riduzione per via delle possibili modifiche che verranno introdotte in campo fiscale. Il comparto degli student housing rappresenta una buona alternativa di investimento grazie alla richiesta che si mantiene sostenuta per via del numero sostenuto di immatricolazioni universitarie e nelle high school (anche se più contenute rispetto a quelle registrate nel picco verificatosi durante il periodo della recessione post 2008) e del mutamento della domanda. Il driver principale che spinge alla realizzazione di nuovi investimenti si conferma essere la distanza dalle residenze dai campus. La distanza media si è infatti ridotta in maniera consistente durante il corso dell'ultimo decennio e si attesta, nel 2019, su un valore medio di poco superiore ai cinquecento metri.

Il settore dello sviluppo *greenfield* e *brownfield* vede un significativo dinamismo da parte di città di dimensioni medie (dai 2,5 milioni di abitanti) come Austin, Durham, Nashville, Charlotte e Orlando. In queste realtà la domanda è spinta dalla sostenuta dinamica di inurbamento legata allo spostamento di popolazione rurale e all'immigrazione mentre nelle realtà più grandi, come Los Angeles e Boston, la domanda è spinta dal dinamismo del mercato interno e dalla richiesta di nuovi prodotti immobiliari.

I rendimenti lordi degli investimenti in Reit restano compresi tra il 2,6 per cento e il 6,4 per cento.

3.3. ASIA

La crescita in Asia si prevede possa rimanere robusta, nonostante alcuni accenni di moderazione derivanti dall'affievolirsi delle esportazioni e degli investimenti, supportati nello sviluppo dai soli consumi privati. L'espansione del Pil asiatico, sebbene ancora forte, dovrebbe rallentare dal 5,9 per cento fatto registrare nel 2018 al 5,4 per cento di quest'anno, per poi tornare a risalire al 5,5 per cento nel corso del 2020. La revisione delle previsioni rispetto all'inizio dell'anno riflette le prospettive più pessimistiche relative al commercio internazionale, causate dalla nuova escalation del "conflitto" tra gli Stati Uniti e la Cina e i primi accenni di rallentamento della crescita delle economie avanzate e della Cina stessa, nonché di India e delle maggiori economie orientali e del sud-est asiatico. Escludendo le economie di più recente industrializzazione, lo sviluppo dell'Asia dovrebbe rallentare dal 6,4 per cento nel 2018 al sei per cento del prossimo biennio.

Il mercato dei Reit del comparto Asia - Pacifico, al cui interno è inserita l'Australia, continua a essere il secondo dopo gli Stati Uniti, con un peso complessivo sulla capitalizzazione mondiale pari al 18,9 per cento che scende al quattordici per cento circa, ben al di sopra dei risultati europei. Giappone e Australia pesano nel continente asiatico rispettivamente per il 37 e il 26 per cento, con una capitalizzazione complessiva di circa 210 miliardi di euro su circa 335 miliardi totali. Entrambi gli stati tuttavia si prevede faranno registrare rispetto al 2018, una stabilizzazione del valore di mercato delle proprie azioni. Il Giappone si prevede chiuderà l'anno in corso con quasi 125 miliardi di euro di capitalizzazione mentre l'Australia con 87 miliardi.

La contrazione della crescita degli investimenti domestici in Asia, insieme all'indebolimento del settore commerciale e allo spostamento degli investimenti diretti stranieri da parte di non residenti verso altre regioni, potrebbe compromettere le future prospettive di crescita. I dati commerciali delineano un reindirizzamento della Cina verso altre economie asiatiche in via di sviluppo e il conseguente spostamento degli investimenti esteri. A livello continentale crescono gli investimenti e la capitalizzazione a Singapore, Malesia, Korea e Thailandia. Stabile invece il risultato per le realtà minori quali Taiwan e in flessione il quarto mercato asiatico, Hong Kong. I risultati dei diversi Paesi portano l'Asia a chiudere l'anno in corso con una crescita della capitalizzazione sul 2018 di circa venti punti percentuali. I mercati più piccoli continuano a rappresentare una realtà marginale, la capitalizzazione complessiva di Malesia, Taiwan, Korea e Pakistan, rappresenta circa il 4,75 per cento del totale asiatico, ancora in lieve aumento rispetto all'anno scorso. Nel 2019 i Reit malesi, insieme a quelli di Singapore e Thailandia, stanno avendo risultati tali da realizzare incrementi delle quote con valori di buona entità.

All'interno di un contesto economico caratterizzato da minori rendimenti e opportunità di acquisto il mercato dei Reit asiatici sta incrementando la sua competitività. I Reit e gli sviluppatori di Singapore hanno indirizzato i loro investimenti all'estero, prevalentemente in Australia, sud - est asiatico, Europa e Stati Uniti, per un ammontare complessivo di circa nove miliardi di dollari, di cui circa 3,4 miliardi nel vecchio continente. La quotazione da 450 milioni di dollari di un portafoglio statunitense costituito da 11 immobili direzionali in borsa a Singapore costituisce l'esempio lampante della ricerca all'estero di rendimenti più elevati. Buone opportunità sono offerte dalle moderne tecnologie digitali, le quali offrono al retail nuove modalità di coinvolgimento dei consumatori e di efficientamento operativo. Le start up innovative, i nuovi immobili per la distribuzione dei prodotti e i data center stanno sostenendo il mercato dei Reit logistici e direzionali. La digitalizzazione ha inoltre creato nuove modalità di finanziamento alternative ai Reit (Securitized Token Offering - STO o Digital Share Offering - DSO).

I mercati asiatici sono interessati da una diversificazione settoriale da parte degli investitori, i quali sono passati dai tradizionali immobili residenziali e direzionali a quelli logistici e data center. Il settore alberghiero di Singapore continua nella sua fase di crescita e di traino nei confronti dei settori non residenziali, specialmente quello retail con ricadute dirette sulle locazioni direzionali. Le favorevoli politiche governative cinesi che continuano ad attrarre imprese e talenti unitamente allo sviluppo immobiliare dei distretti periferici di Pechino contribuiscono a delineare buone prospettive per i settori residenziali e commerciali. In Giappone gli investitori esteri sono alla ricerca di valore in mercati secondari, meno robusti economicamente rispetto a Tokyo ma ricchi di opportunità. Il mercato di Hong Kong, dopo le tensioni tra Stati Uniti e Cina, sta iniziando a delineare i primi segnali di miglioramento grazie alla predisposizione di un programma di rivitalizzazione industriale. Una realtà fortemente dinamica è quella

vietnamita, nella quale l'economia in rapida crescita funge da traino per gli investitori nei settori industriale e direzionale.

Le prospettive per gli strumenti alternativi nell'Asia-Pacifico sono positive e continueranno a prendere slancio dai cambiamenti demografici dovuti all'urbanizzazione e alla capacità delle città di generare incrementi della produttività grazie alle economie di agglomerazione, all'interazione diretta tra imprese e lavoratori e alla propensione da parte delle società di intraprendere percorsi di ricerca, sviluppo e innovazione di processi e prodotti. Le città sono in grado di garantire efficienti sistemi intermodali di trasporto pubblico, piani e regolamenti flessibili e rispondenti ai segnali di mercato relativi all'uso del suolo e coerenti con le possibilità di investimento infrastrutturale e con la promozione della sostenibilità e resilienza ambientale nonché alloggi a prezzi accessibili strettamente correlati a servizi sanitari e per l'istruzione (su di un campione di 211 città in 26 nazioni i prezzi delle abitazioni sono inaccessibili alla middle class nel novanta per cento di esse). La popolazione urbana della regione asiatica è passata dai 375 milioni di abitanti del 1970 agli 1,84 miliardi del 2017. Il tasso di urbanizzazione si prevede possa crescere dal 46 per cento del 2017 al 64 per cento del 2050. Dal 2000 al 2016 la popolazione urbana è cresciuta, in media, del 3,3 per cento all'anno mentre la superficie delle città ha fatto registrare un incremento prossimo al cinque per cento ogni anno (116 chilometri quadrati nel 1992, 384 chilometri quadrati nel 2016). Nonostante le città con una popolazione inferiore agli 1,2 milioni siano cresciute più velocemente rispetto alle città più popolose, queste ultime rappresentano oltre la metà dell'incremento in termini assoluti.

Il sud - est asiatico è caratterizzato da uno dei più elevati tassi di adozione dell'e-commerce a livello mondiale e tale tendenza trarrà giovamento dalla marcata crescita della spesa on - line che si prospetta per il prossimo decennio grazie all'aumento del numero di utenti internet e del loro potere di spesa. In Cina i giganti dell'e-commerce (JD e Alibaba), grazie all'integrazione tra sistemi informativi e centri logistici diffusi sul territorio e alla riproposizione del modello Amazon, hanno sviluppato una rete di trasporto domestica in grado di raggiungere l'utente finale in 24 ore e investito nello sviluppo del servizio anche nelle zone interne rurali.

L'emissione del primo Reit indiano ha fatto registrare una crescita del 35 per cento rispetto a marzo, attirando numerosi investitori e fornendo un nuovo strumento di raccolta fondi. La performance indiana ha superato gli indici registrati dai Reit di Singapore e il subcontinente indiano ha la possibilità di raccogliere più di venticinque miliardi di dollari nel prossimo triennio, a partire dalla possibile emissione di un secondo veicolo capace di offrire rendimenti fissi provenienti da canoni di locazione e dalla valorizzazione del capitale.

Così come l'India anche la Securities and Exchange Commission delle Filippine sta introducendo importanti misure per lanciare l'industria dei Reit riducendo la rigidità e rimuovendo gli ostacoli normativi. L'evoluzione del continente asiatico si prospetta ancora come di lungo periodo; nel prossimo futuro i Reit operanti in Asia continueranno a realizzare discrete performance, comprese tra il quattro e il 6,5 per cento e in linea con quelle attuali, capitalizzazione in crescita e incremento dei veicoli.

Tavola 6 CAPITALIZZAZIONE DEI REIT NEL MONDO

Mln di euro, 31 dicembre di ciascun anno

Area	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 ^(a)
Europa	79.101	130.528	81.356	111.089	113.778	109.013	107.947	137.153	183.704	180.911	171.500	191.834	183.295	192.300
Numero Reit	94	177	205	208	166	166	164	184	195	195	235	239	245	262
Stati Uniti	320.790	187.527	129.223	220.014	267.502	340.986	466.446	505.500	735.083	858.071	935.500	942.308	908.000	1.150.000
Numero Reit	138	118	113	115	126	160	171	181	193	207	202	203	206	201
Canada	23.958	19.356	18.067	17.368	29.052	33.346	36.013	43.000	45.675	55.200	37.500	48.957	49.000	54.000
Numero Reit	29	27	27	25	33	33	29	47	49	47	45	47	47	46
Asia	61.768	59.287	39.007	52.934	71.284	69.114	85.641	113.100	168.748	185.165	202.800	165.200	201.700	247.700
Numero Reit	81	104	91	91	92	99	104	103	173	185	195	200	203	208
Australia	69.195	62.814	34.242	55.227	60.563	64.720	65.840	68.130	80.747	101.000	85.500	88.333	87.800	87.000
Numero Reit	52	45	55	57	53	48	48	47	43	51	46	56	51	44
Nuova Zelanda	n.d.	n.d.	n.d.	1.287	2.549	3.356	3.356	5.300	2.730	2.800	2.900	3.772	3.700	4.600
Numero Reit	n.d.	n.d.	n.d.	7	11	11	11	13	5	5	5	6	6	6
Sud Africa	n.d.	n.d.	n.d.	4.274	3.356	4.432	4.983	15.800	17.267	29.393	24.550	25.711	26.300	22.000
Numero Reit	n.d.	n.d.	n.d.	7	6	7	8	25	25	33	25	29	31	33
Israele	25	70	144	114	140	106	165	385	525	655	450	1.156	1.100	1.400
Numero Reit	1	1	1	1	1	1	1	2	3	3	1	4	3	5
Messico	-	-	-	-	-	3.560	4.971	6.150	14.882	6.549	12.800	13.174	13.200	13.000
Numero Fibras	-	-	-	-	-	1	2	4	8	10	9	13	12	14
Dubai	-	-	-	-	-	-	-	-	308	324	300	555	300	750
Numero Reit	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	2	2	4
Totale capitalizzazione	554.837	459.582	302.039	462.307	548.224	628.633	775.362	894.518	1.249.669	1.420.068	1.473.800	1.481.000	1.474.395	1.772.750
Totale numero Reit	395	472	492	511	488	526	538	606	695	737	764	799	806	823

^(a)Stima

N.b. - Per il periodo 2000-2018 il cambio dollaro/euro è stato calcolato al 31 dicembre di ciascun anno. Per il 2019 è stato preso in considerazione il cambio al 30 giugno 2019.

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola 7 CAPITALIZZAZIONE DEI REIT NEL MONDO

Base 100; Europa, Stati Uniti, Canada, Asia, Australia e Israele: 2006 = 100; Nuova Zelanda e Sud Africa: 2009=100; Messico 2011 = 100; Dubai: 2014 = 100

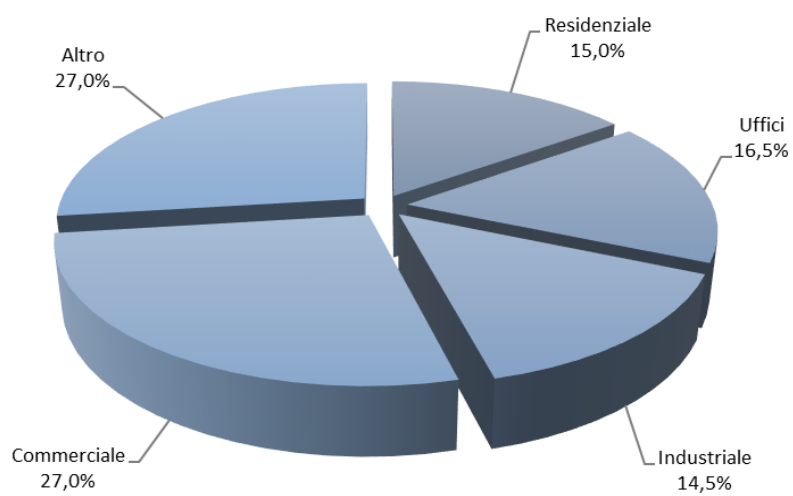
Area	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 ^(a)
Europa	100	165	103	140	144	138	136	173	232	229	217	242	232	243
Stati Uniti	100	58	40	69	83	106	145	158	229	267	292	294	283	358
Canada	100	81	75	72	121	139	150	179	191	230	157	204	205	225
Asia	100	96	63	86	115	112	139	183	273	300	328	267	327	401
Australia	100	91	49	80	88	94	95	98	117	146	124	128	127	126
Nuova Zelanda	-	-	-	100	198	261	261	412	212	218	225	293	287	357
Sud Africa	-	-	-	100	79	104	117	370	404	688	574	602	615	515
Israele	100	280	576	456	560	424	660	1.540	2.100	2.620	1.800	4.624	4.400	5.600
Messico	-	-	-	-	-	100	140	173	418	184	360	370	371	365
Dubai	-	-	-	-	-	-	-	-	100	105	97	180	97	244

^(a)Stima

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

**Tavola
8****ASSET ALLOCATION MEDIA DEI REIT NEL MONDO**

% della superficie - Dati al 30 giugno 2019



Fonte: Elaborazione SCENARI IMMOBILIARI®

II PARTE**I fondi immobiliari in Italia****4. I FONDI ADERENTI AL GRUPPO DI LAVORO DI SCENARI IMMOBILIARI**

(Dati al 30 giugno 2019)

In questa sezione vengono inserite le schede d'analisi relative agli aderenti al Gruppo fondi immobiliari creato da Scenari Immobiliari nel 2001.

INTRODUZIONE ALL'ANALISI DI BILANCIO

Scenari Immobiliari ha promosso un gruppo di studio sui fondi immobiliari e sulla loro evoluzione. I fondi partecipanti hanno accettato di essere sottoposti ad analisi indipendente, su base semestrale, dei risultati di bilancio, al fine di fornire un'ulteriore fonte informativa e di trasparenza per il mercato. L'analisi indipendente dei singoli fondi è redatta dallo Studio Casadei.

FINALITÀ E LIMITI DEL LAVORO

Le informazioni contenute nel presente Rapporto sono tratte dai rendiconti al **30 giugno 2019** dei fondi immobiliari. L'analisi finanziaria è stata condotta in totale indipendenza rispetto ai committenti, sulla base di materiale informativo pubblico (fonti certificate o pubblicamente accessibili).

Sebbene sia stato intrapreso ogni ragionevole sforzo al fine di rimuovere eventuali errori, inesattezze ed omissioni, non si attesta né si garantisce in alcun modo l'accuratezza, la completezza e la correttezza delle informazioni ivi contenute. Non si assume alcuna responsabilità per gli oneri, le perdite o qualsiasi altro danno che possa derivare dall'uso improprio del presente Rapporto.

Le informazioni vengono analizzate e presentate unicamente allo scopo di descrivere i risultati economici e le strategie del portafoglio immobiliare del fondo analizzato. Questo Rapporto non costituisce un'offerta di vendita né una sollecitazione all'acquisto di quote, né vuole fornire alcun suggerimento o raccomandazione in termini di investimento nei confronti di organizzazioni o persone richiamate nel testo.

Si rammenta, inoltre, che ogni valutazione effettuata ex post sul rendimento di un investimento non è garanzia di un rendimento futuro e nemmeno indicazione dello stesso. Il rendimento di un investimento può subire variazioni anche repentine dovute agli andamenti generali dei mercati finanziari, dei settori e delle condizioni operative di esercizio dell'attività di ciascun gestore.

METODOLOGIA DI LAVORO

Considerato come obiettivo prioritario l'esigenza di garantire omogeneità e comparabilità, l'analisi finanziaria condotta sui singoli fondi è stata effettuata mediante utilizzo esclusivo di dati e informazioni rivenienti dai prospetti di rendiconto emessi dai fondi e pubblicati nei termini di legge. Non si è proceduto, pertanto, a verifiche dirette (contabili, documentali o di esistenza fisica), interviste con i gestori responsabili o altre attività di analisi intese a verificare la veridicità dei dati riportati. Le schede di analisi sono state successivamente inviate alle singole Sgr per presa conoscenza e per recepire le eventuali osservazioni, qualora ritenute pertinenti, per la completezza e accuratezza delle informazioni riportate.

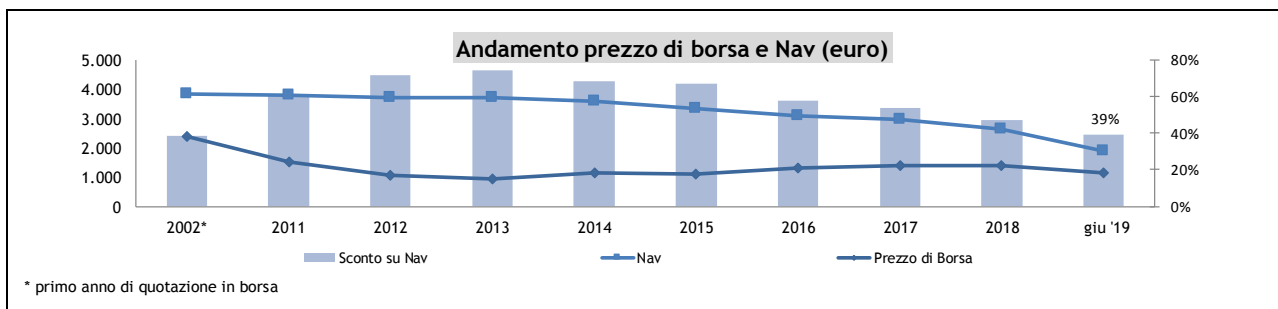
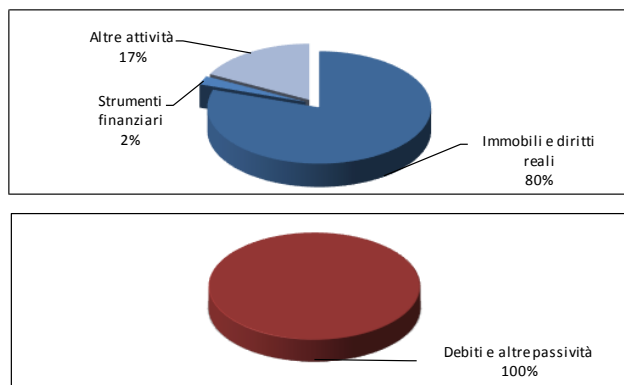


ALPHA

LA SGR	Dea Capital RE Sgr S.p.a	SOCIETA' DI REVISIONE	KPMG S.p.a.	PRESIDENTE	G. Grea
INDIRIZZO	Via Mercadante n. 18 Roma			AMM.RE DELEGATO	E. Caniggia
TEL	+39 06 681631				
SITO	www.deacapitalre.com	INVESTOR RELATIONS	Anna Majocchi	DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

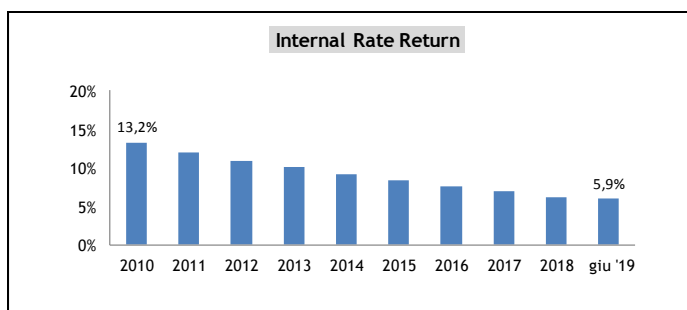
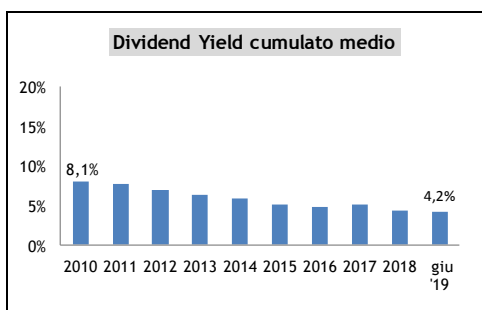
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	248,2	164,1	- 84,09
Strumenti finanziari	11,6	5,1	- 6,52
Altre attività	36,6	35,7	- 0,93
Totale attivo	296,4	204,8	- 91,55
Finanziamenti ricevuti	1,1	0,0	- 1,08
Debiti e altre passività	11,3	6,8	- 4,57
Totale passivo	12,4	6,8	- 5,65
Nav	284,0	198,1	- 85,90
Nav unitario (euro)	2.733,9	1.907,0	- 826,92

Composizione percentuale delle poste patrimoniali



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
dic-18	1.400
giu-19	1.160
Variazione	- 240

LA QUOTA	30/06/2019	MEDIA GIORNALIERA
CONTROVALORE	1.160,00	55.680,00
N. QUOTE SCAMBIATE	45,00	48,00

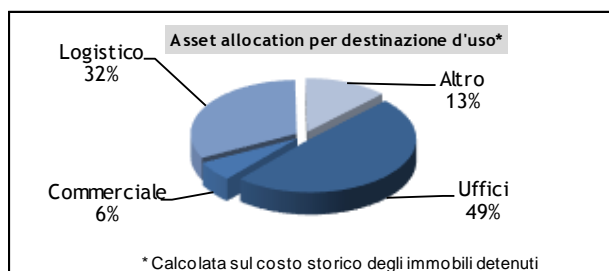
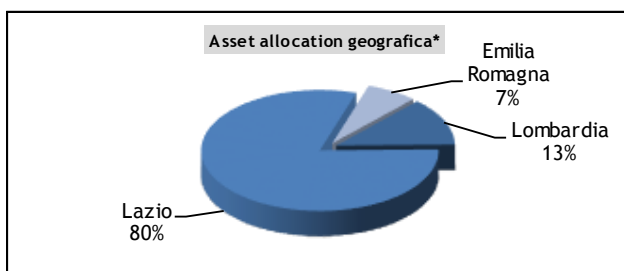




Roma, via Giorgione



Bologna, via Aldo Moro

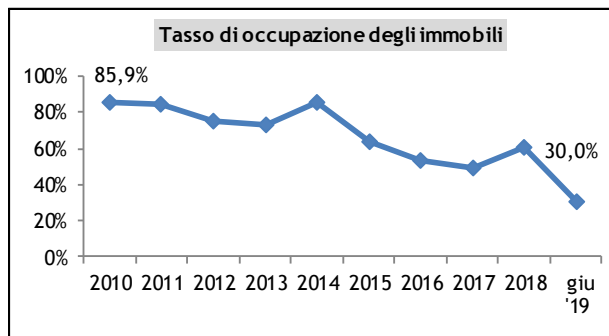
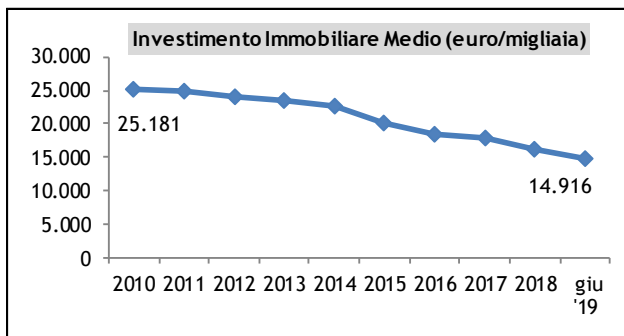


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	204,8
Nav	198,1
Leva finanziaria	1,03

LOAN TO VALUE	
Debito	-
Patrimonio immobiliare	164,1
Loan to value	0,0%

INDEBITAMENTO	
Debito	-
Totale attivo	204,8
Indebitamento	0,0%

STRUTTURA DEL CAPITALE	
Debiti	6,76
Capitalizzazione	120,5
Capitale Permanente	127,26



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

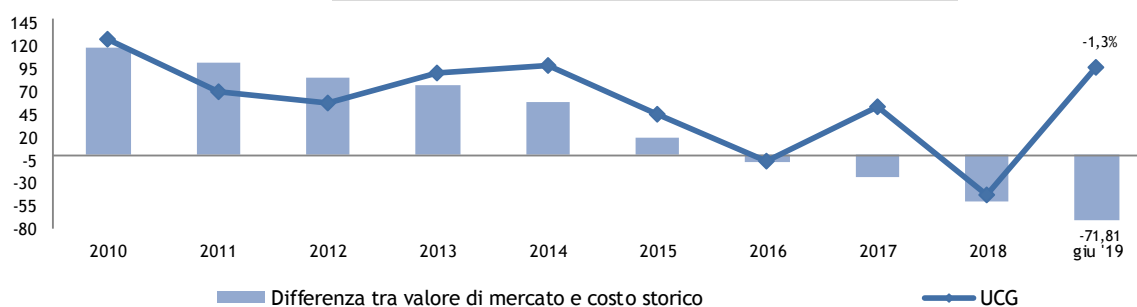
Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo ha effettuato le seguenti dismissioni:

- immobile sito in Mezo, Via C. Colombo 24, ad un prezzo di vendita pari ad euro 8.300.000;
- immobile sito in Roma, Via C. Bavastro 174, ad un prezzo di vendita pari ad euro 14.100.000;
- immobile sito in Roma, Via C. Colombo 44, ad un prezzo di vendita pari ad euro 38.900.000;
- immobile sito in Roma, Via Casilina 1/3, ad un prezzo di vendita pari ad euro 17.200.000.

UCG - differenza valore di mercato degli immobili e costo storico



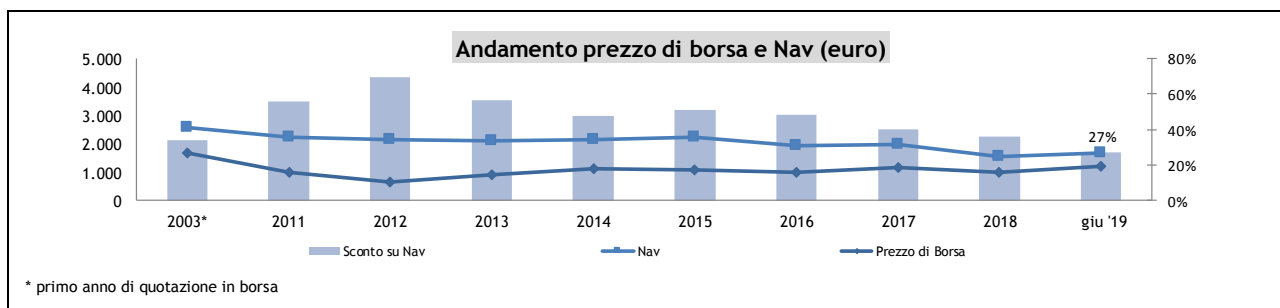
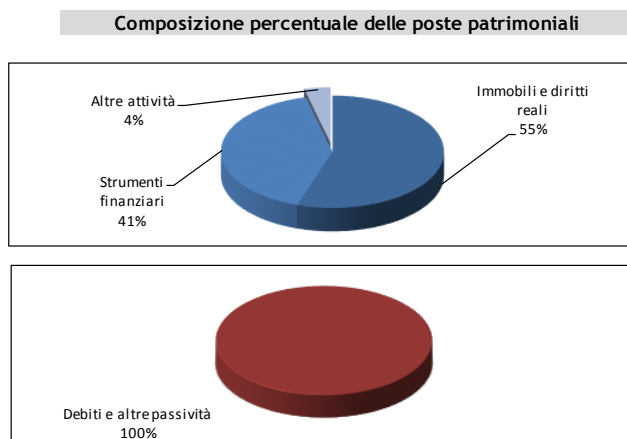


AMUNDI RE EUROPA

LA SGR	Amundi RE Italia Sgr S.p.a.	SOCIETA' DI REVISIONE	Pwc	PRESIDENTE	P.A.A. Douce
INDIRIZZO	Via Cernaia 8-10 Milano			AMM.RE DELEGATO	G. Di Corato
TEL	+39 02 00651				
SITO	www.amundi-re.it			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)

Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	102,7	79,8	- 22,95
Strumenti finanziari	53,8	59,4	5,63
Altre attività	4,2	5,5	1,34
Totale attivo	160,7	144,7	- 15,98
Finanziamenti ricevuti	12,8	0,0	- 12,80
Debiti e altre passività	3,1	3,6	0,49
Totale passivo	15,9	3,6	- 12,31
Nav	144,8	141,2	- 3,67
Nav unitario (euro)	1.706,8	1.663,5	- 43,29

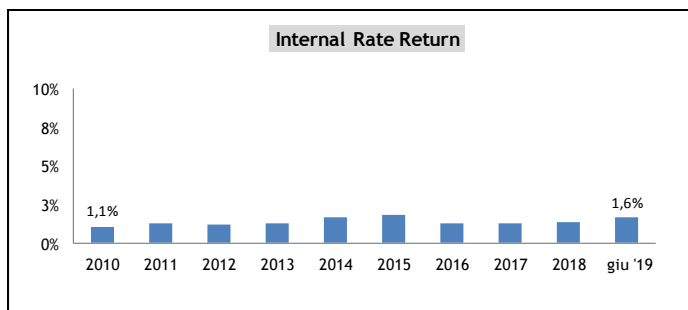
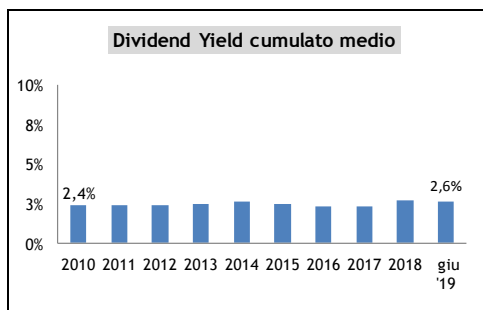


ANDAMENTO DELLA QUOTA

dic-18	980
giu-19	1.210
Variazione	230

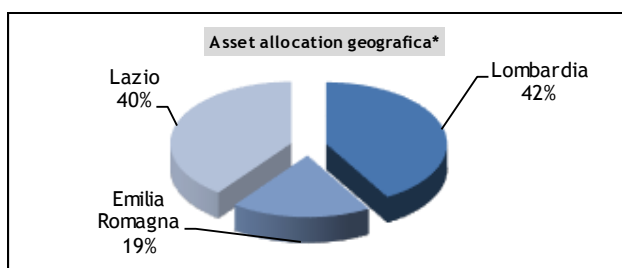
LA QUOTA

	30/06/2019	MEDIA GIORNALIERA
LA QUOTA		
CONTROVALORE	1.210,00	1.106,50
N. QUOTE SCAMBIATE	6,00	n.d.





Roma, via Cristoforo Colombo

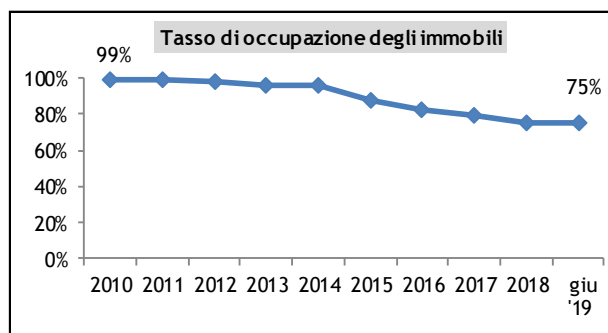
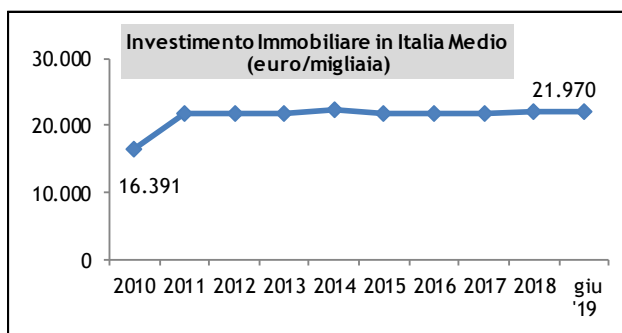


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	144,7
Nav	141,2
Leva finanziaria	1,03

LOAN TO VALUE	
Debito	-
Patrimonio immobiliare	79,8
Loan to value	0,0%

INDEBITAMENTO	
Debito	-
Totale attivo	144,7
Indebitamento	0,0%

STRUTTURA DEL CAPITALE	
Debiti	3,55
Capitalizzazione	102,7
Capitale Permanente	106,22



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

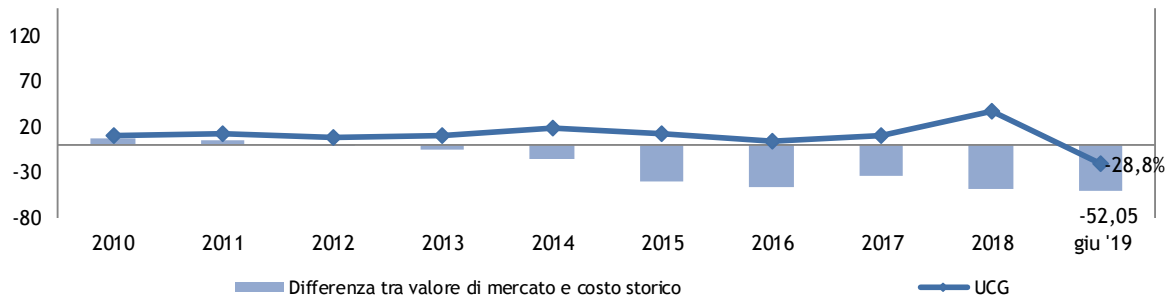
Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato dismissioni di immobili detenuti nel territorio italiano

UCG - differenza valore di mercato degli immobili e costo storico



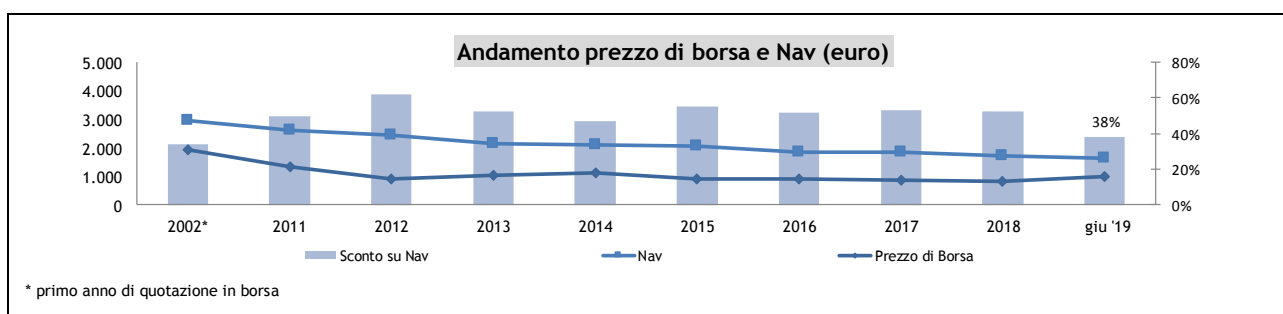
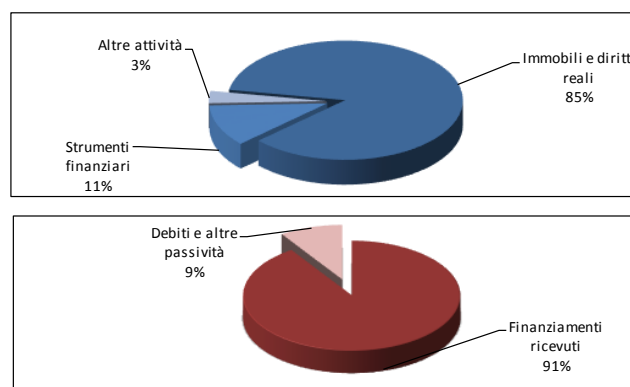


AMUNDI RE ITALIA

LA SGR	Amundi RE Italia Sgr S.p.a.	SOCIETA' DI REVISIONE	Pwc	PRESIDENTE	P.A.A. Douce
INDIRIZZO	Via Cernaia 8-10 Milano			AMM.RE DELEGATO	G. Di Corato
TEL	+39 02 00651				
SITO	www.amundi-re.it			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

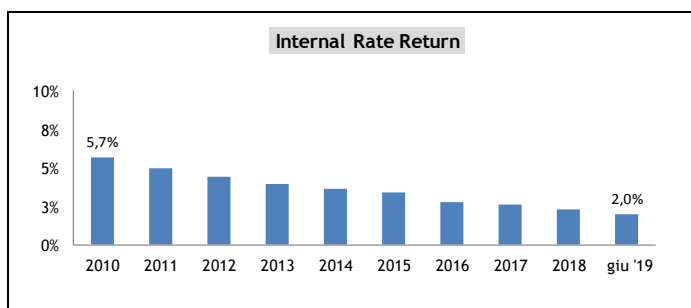
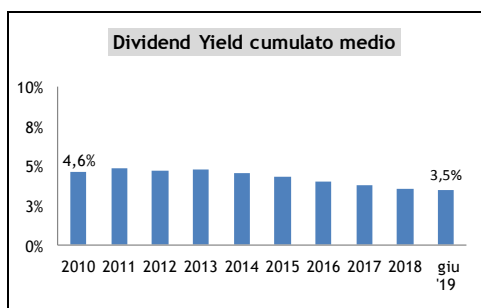
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	128,0	114,2	- 13,85
Strumenti finanziari	15,9	15,1	- 0,81
Altre attività	7,3	4,5	- 2,86
Totale attivo	151,3	133,8	- 17,52
Finanziamenti ricevuti	29,7	23,2	- 6,47
Debiti e altre passività	2,1	2,4	0,28
Totale passivo	31,8	25,6	- 6,19
Nav	119,5	108,1	- 11,33
Nav unitario (euro)	1.791,7	1.621,8	- 169,92

Composizione percentuale delle poste patrimoniali



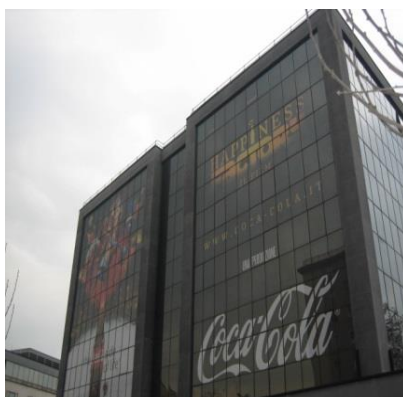
ANDAMENTO DELLA QUOTA	
dic-18	829
giu-19	1.005
Variazione	176

LA QUOTA	30/06/2019	MEDIA GIORNALIERA
CONTROVALORE	1.005,00	924,30
N. QUOTE SCAMBIATE	12,00	n.d.





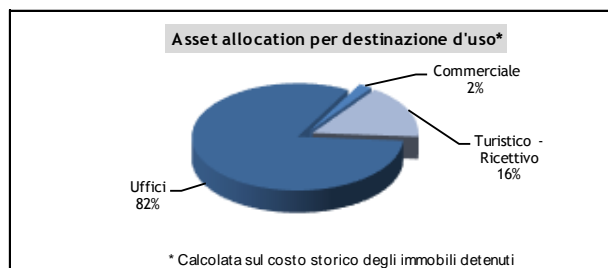
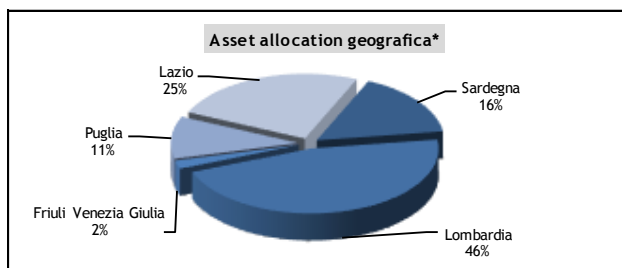
La Maddalena (SS), Vill. turistico



Sesto S.G. (MI), viale Monza



Bari, via Marin

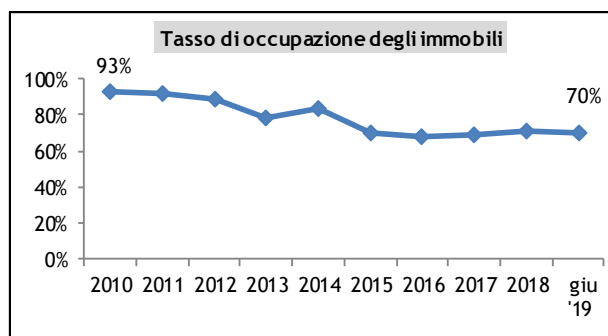
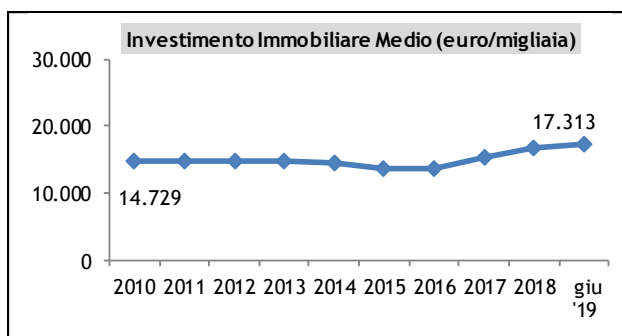


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	133,8
Nav	108,1
Leva finanziaria	1,24

LOAN TO VALUE	
Debito	23,21
Patrimonio immobiliare	114,2
Loan to value	20,3%

INDEBITAMENTO	
Debito	23,2
Totale attivo	133,8
Indebitamento	17,4%

STRUTTURA DEL CAPITALE	
Debiti	25,63
Capitalizzazione	67,0
Capitale Permanente	92,64



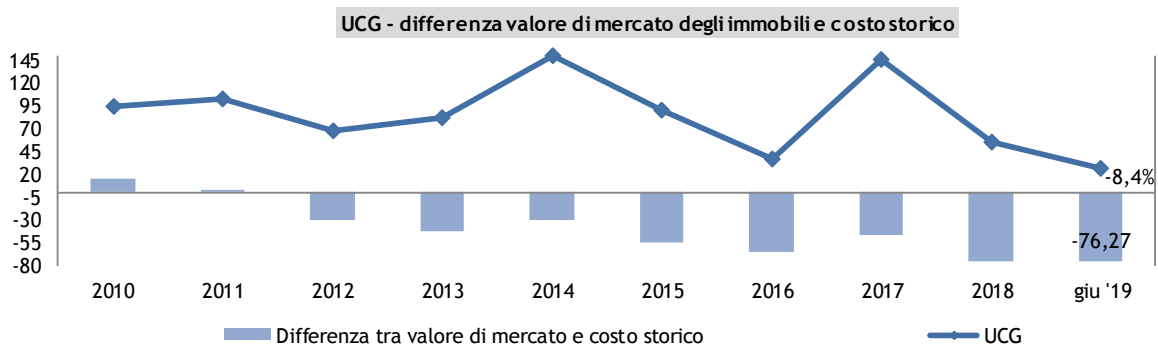
ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo ha dismesso l'immobile sito in Galliera Veneta (Padova), Via Postumia n. 17/d, ad un prezzo di vendita pari ad euro 4.300.000.



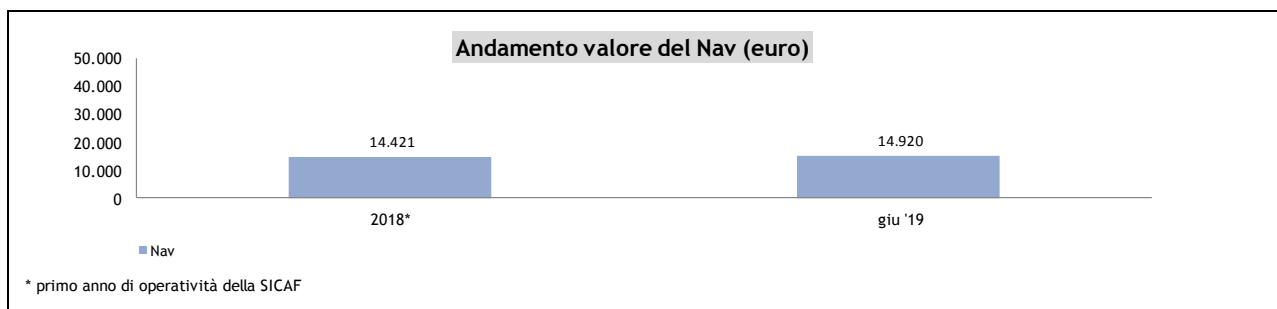
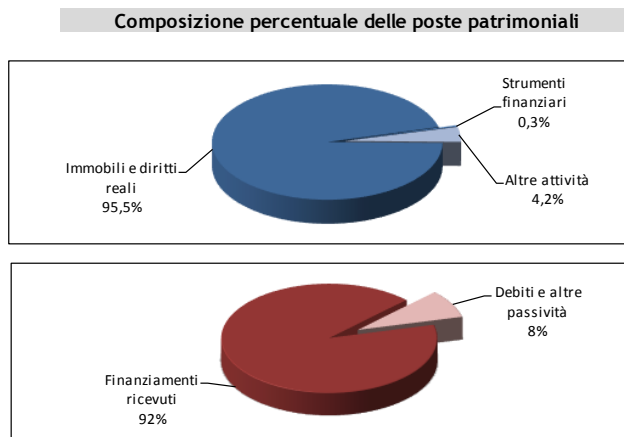


AREEF 1 ITALY

LA SGR**	Prelios Sgr	SOCIETA' DI REVISIONE	Ernst & Young S.p.a.	AMM.RE DELEGATO	G. Scotti
INDIRIZZO	Via Valtellina n. 15/17 Milano			DIRETTORE GENERALE	A. Cornetti
TEL	+39 02 62811				
SITO	www.preliosgr.com			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

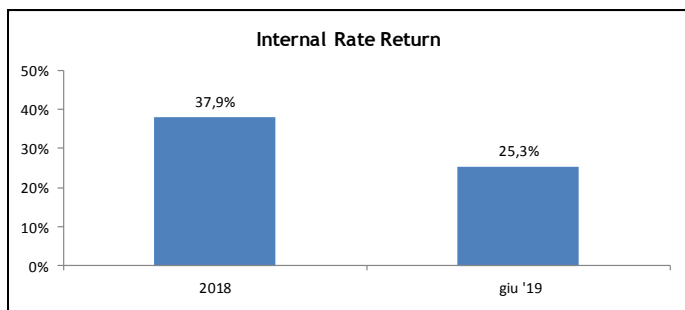
* La SICAF è stata costituita il 17 aprile 2018.
 **La SICAF è eterogestita dalla SGR nominata gestore esterno ai sensi dell'art. 38 Tuf

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	363,8	253,6	- 110,20
Strumenti finanziari	1,1	0,8	- 0,28
Altre attività	4,4	11,1	6,71
Totale attivo	369,2	265,5	- 103,77
Finanziamenti ricevuti	166,4	106,5	- 59,90
Debiti e altre passività	6,8	9,8	2,98
Totale passivo	173,2	116,3	- 56,92
Nav	196,1	149,2	- 46,85
Nav unitario (euro)	19.605,2	14.920,1	- 4.685,13



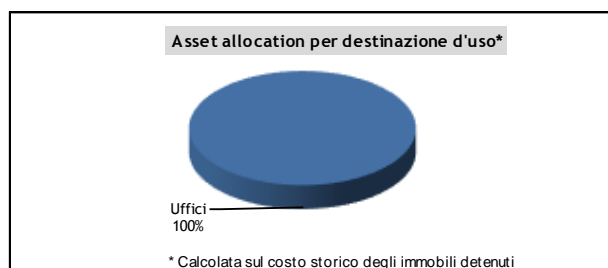
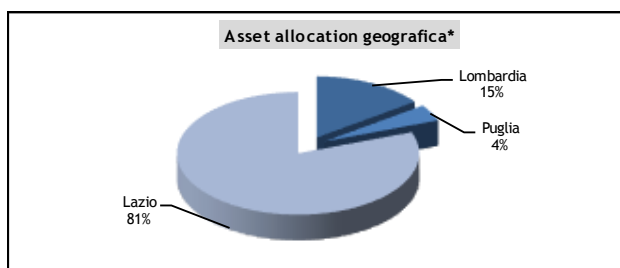
ANDAMENTO DELLA QUOTA	
dic-18	n.a.
giu-19	n.a.
Variazione	n.a.

LA QUOTA	30/06/2019	MEDIA GIORNALIERA
CONTROVALORE	n.a.	n.a.
N. QUOTE SCAMBIATE	n.a.	n.a.





Roma
via Veneto

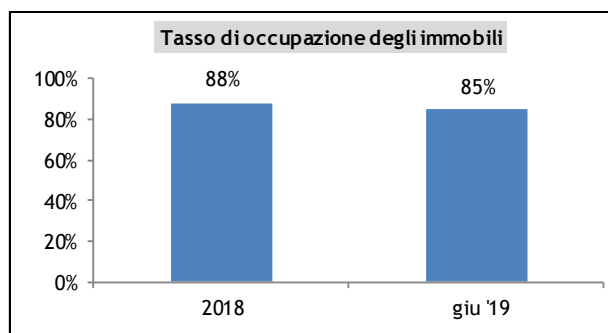
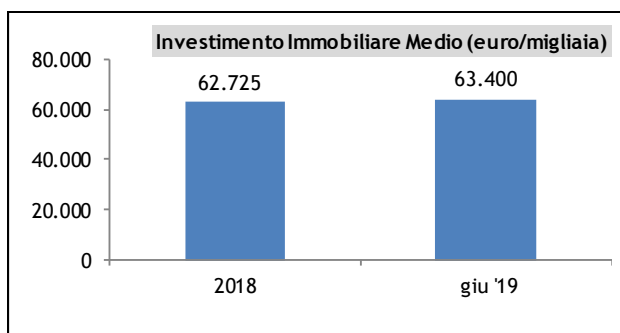


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	265,5
Nav	149,2
Leva finanziaria	1,78

LOAN TO VALUE	
Debito	106,49
Patrimonio immobiliare	253,6
Loan to value	42,0%

INDEBITAMENTO	
Debito	106,5
Totale attivo	265,5
Indebitamento	40,1%

STRUTTURA DEL CAPITALE	
Debiti	116,27
Capitalizzazione	149,20
Capitale Permanente	265,47

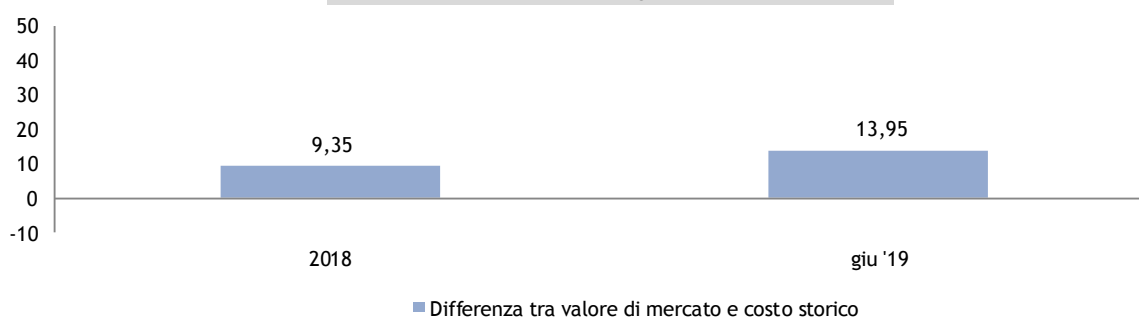


ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE**Acquisizioni**

Nel corso del primo semestre 2019 la Sicaf non ha effettuato acquisizioni

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 la Sicaf non ha effettuato dismissioni

Differenza valore di mercato degli immobili e costo storico

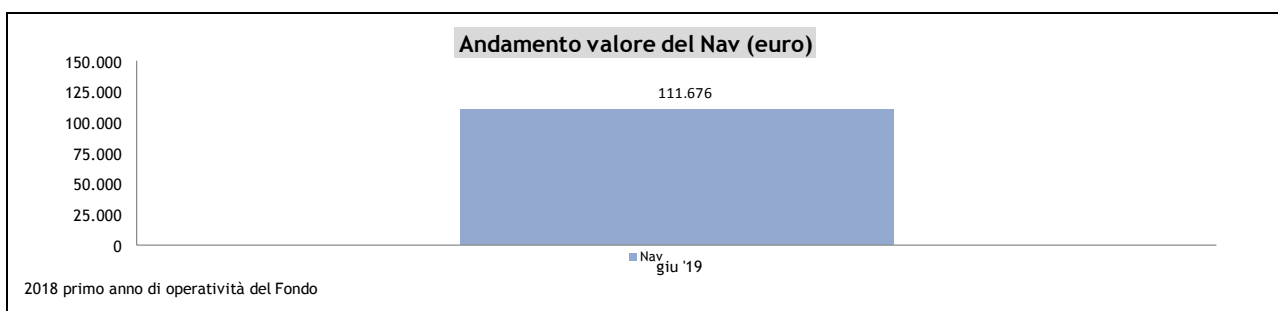
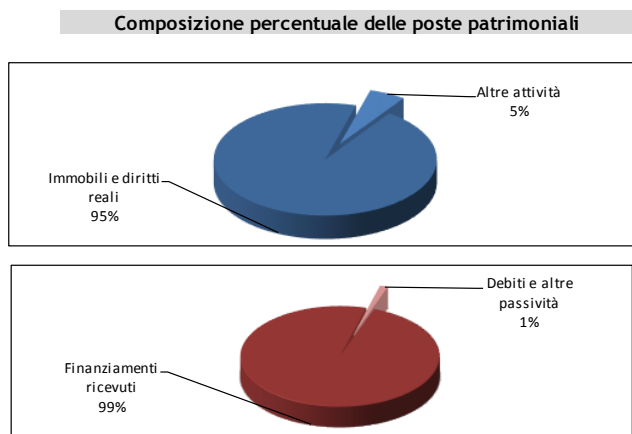


ARIEL

LA SGR	Polis Fondi Sgr	SOCIETA' DI REVISIONE	KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO	P. Berlanda
INDIRIZZO	Via Solferino 7 Milano				
TEL	+39 02 32 06 00 1				
SITO	www.polisfondi.it			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)

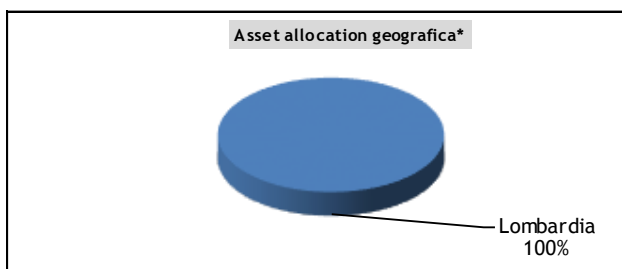
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 -' 18
Immobili e diritti reali	n.d.	29,2	n.a.
Strumenti finanziari	n.d.	0,0	n.a.
Altre attività	n.d.	1,6	n.a.
Totale attivo	n.d.	30,8	n.a.
Finanziamenti ricevuti	n.d.	13,3	n.a.
Debiti e altre passività	n.d.	0,2	n.a.
Totale passivo	n.d.	13,5	n.a.
Nav	n.d.	17,4	n.a.
Nav unitario (euro)	n.d.	111.675,7	n.a.



ANDAMENTO DELLA QUOTA

dic-18	n.d.
giu-19	111.676
Variazione	n.a.


ARIEL

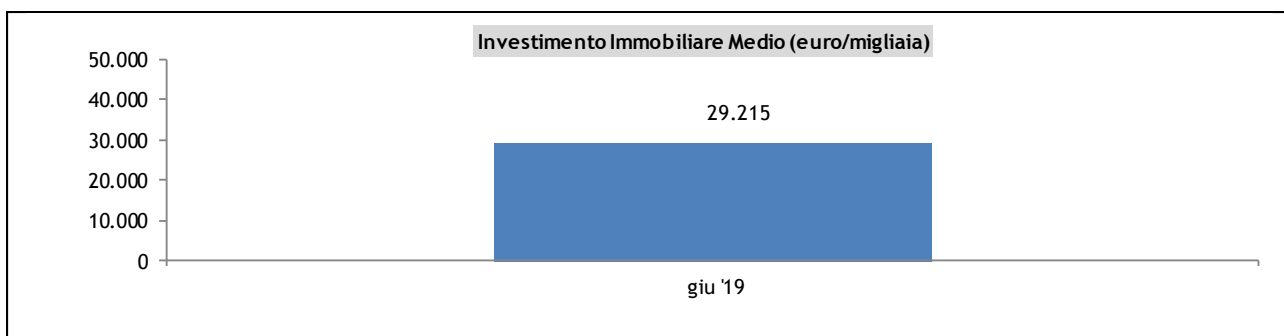


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	30,8
Nav	17,4
Leva finanziaria	1,78

LOAN TO VALUE	
Debito	13,30
Patrimonio immobiliare	29,2
Loan to value	45,5%

INDEBITAMENTO	
Debito	13,3
Totale attivo	30,8
Indebitamento	43,1%

STRUTTURA DEL CAPITALE	
Debiti	n.a
Capitalizzazione	n.a
Capitale Permanente	n.a



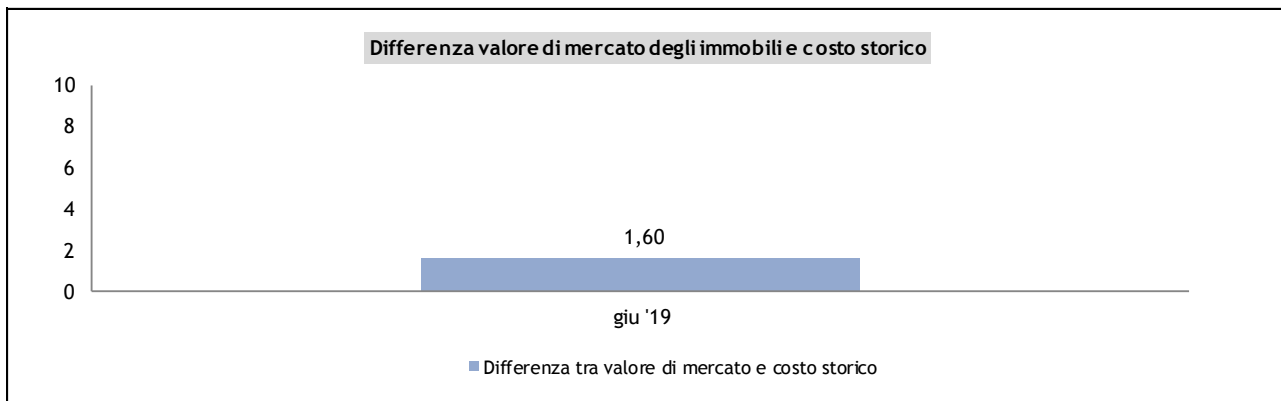
ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato dismissioni.

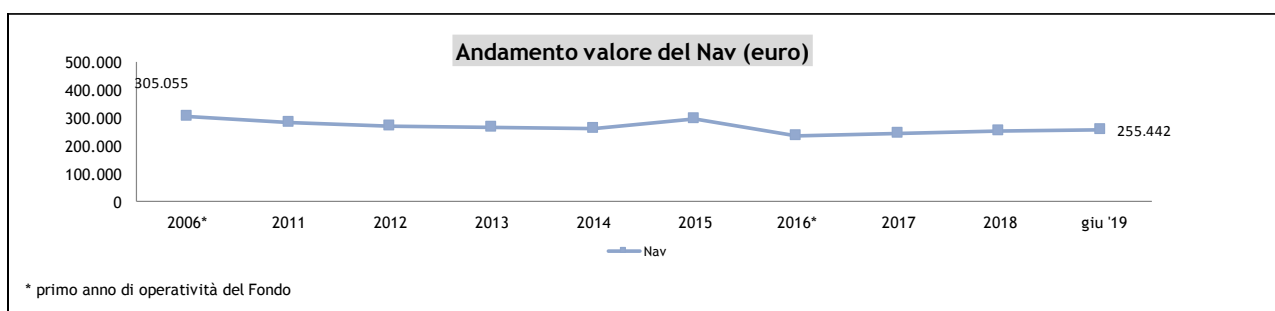
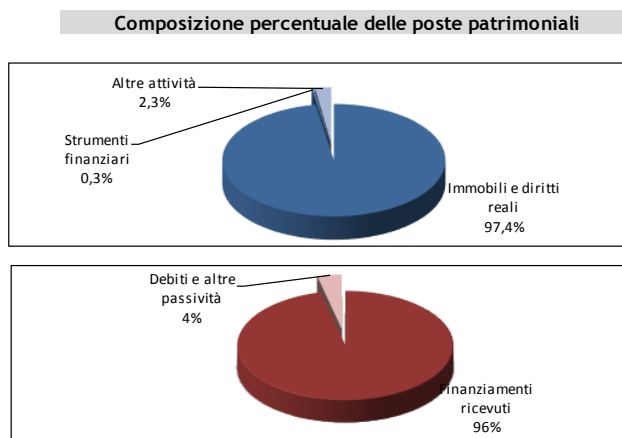




ARMILLA

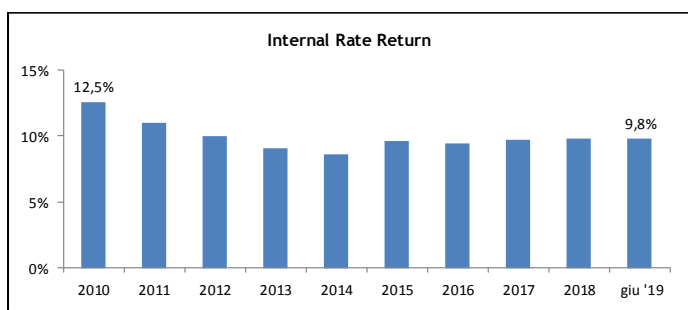
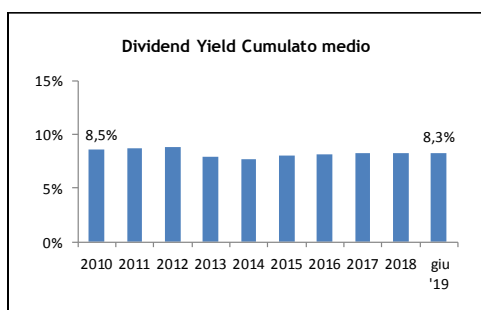
LA SGR	Prelios Sgr	SOCIETA' DI REVISIONE	Ernst & Young S.p.a.	AMM.RE DELEGATO	G. Scotti
INDIRIZZO	Via Valtellina n. 15/17 Milano			DIRETTORE GENERALE	A. Cornetti
TEL	+39 02 62811				
SITO	www.preliossgr.com			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

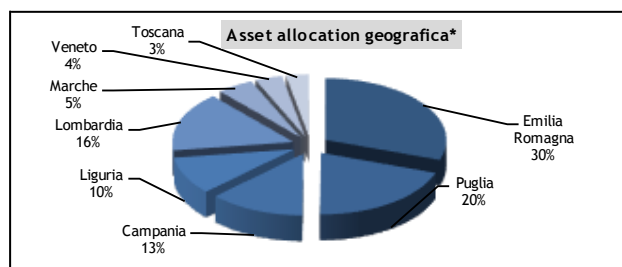
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	177,2	179,3	2,02
Strumenti finanziari	0,7	0,5	- 0,20
Altre attività	5,4	4,3	- 1,11
Totale attivo	183,4	184,1	0,71
Finanziamenti ricevuti	92,1	90,2	- 1,86
Debiti e altre passività	2,8	3,4	0,66
Totale passivo	94,8	93,6	- 1,20
Nav	88,5	90,4	1,91
Nav unitario (euro)	250.054,0	255.441,8	5.387,86



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
dic-18	n.a.
giu-19	n.a.
Variazione	n.a.

LA QUOTA	30/06/2019	MEDIA GIORNALIERA
CONTROVALORE	n.a.	n.a.
N. QUOTE SCAMBIATE	n.a.	n.a.





LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	184,1
Nav	90,4
Leva finanziaria	2,04

LOAN TO VALUE

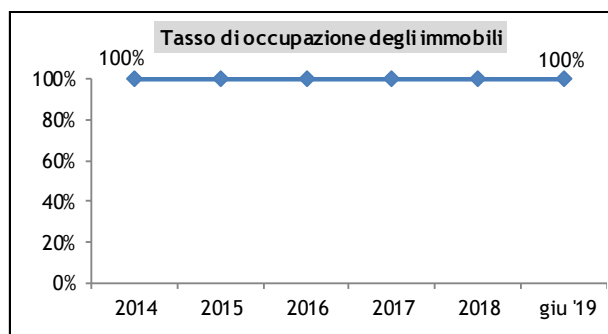
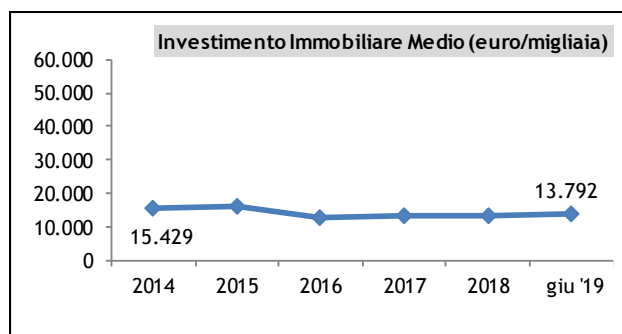
Debito	90,21
Patrimonio immobiliare	179,3
Loan to value	50,3%

INDEBITAMENTO

Debito	90,2
Totale attivo	184,1
Indebitamento	49,0%

STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	n.a
Capitalizzazione	n.a
Capitale Permanente	n.a



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

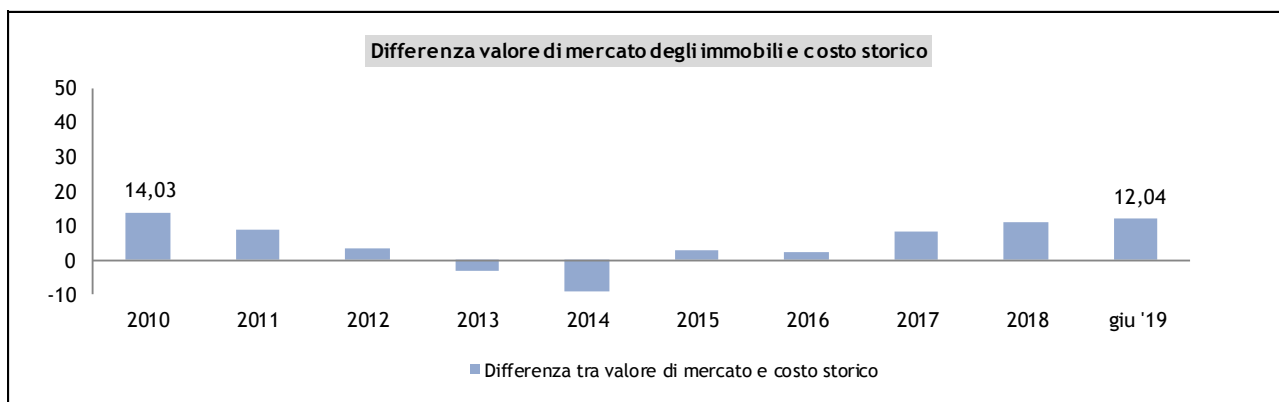
Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato dismissioni



ARMILLA



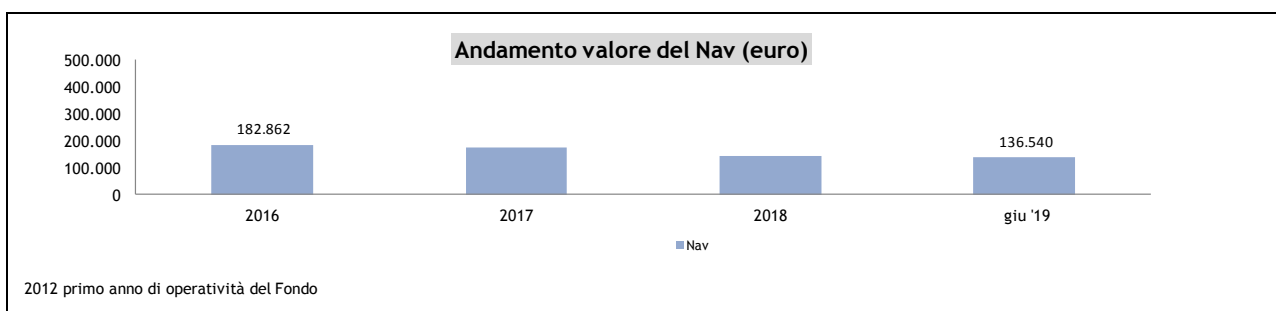
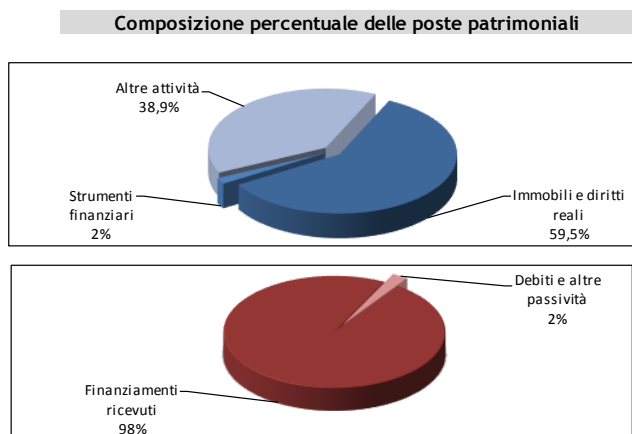


ASSET BANCARI

LA SGR	Polis Fondi Sgr	SOCIETA' DI REVISIONE	KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO	P. Berlanda
INDIRIZZO	Via Solferino 7 Milano				
TEL	+39 02 32 06 00 1				
SITO	www.polisfondi.it			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

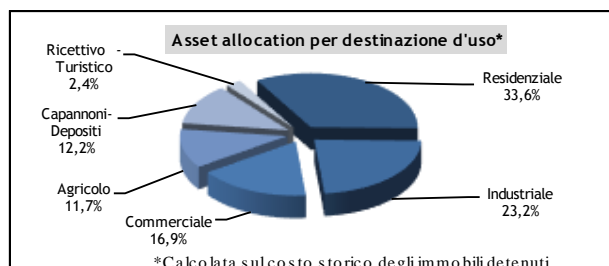
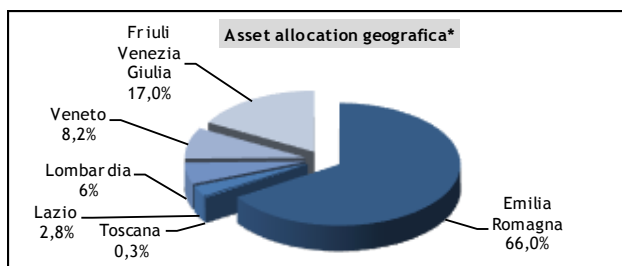
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)

Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	29,6	20,3	- 9,26
Strumenti finanziari	0,0	0,6	0,58
Altre attività	7,4	13,3	5,82
Totale attivo	37,0	34,1	- 2,87
Finanziamenti ricevuti	10,9	10,9	-
Debiti e altre passività	0,5	0,3	- 0,25
Totale passivo	11,4	11,2	- 0,25
Nav	25,6	22,9	- 2,62
Nav unitario (euro)	152.142,0	136.539,6	- 15.602,39



ANDAMENTO DELLA QUOTA

dic-18	140.765
giu-19	136.540
Variazione	- 4.225



LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	34,1
Nav	22,9
Leva finanziaria	1,49

LOAN TO VALUE

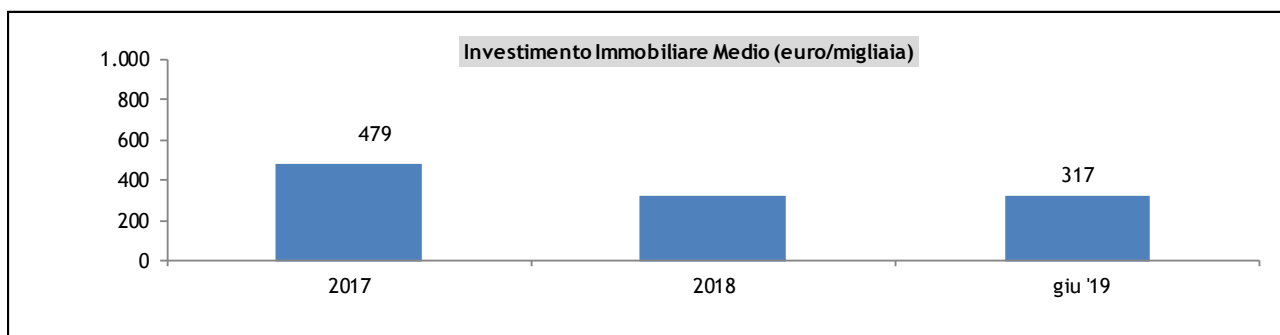
Debito	10,94
Patrimonio immobiliare	20,3
Loan to value	53,9%

INDEBITAMENTO

Debito	10,9
Totale attivo	34,1
Indebitamento	32,0%

STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	n.a
Capitalizzazione	n.a
Capitale Permanente	n.a



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

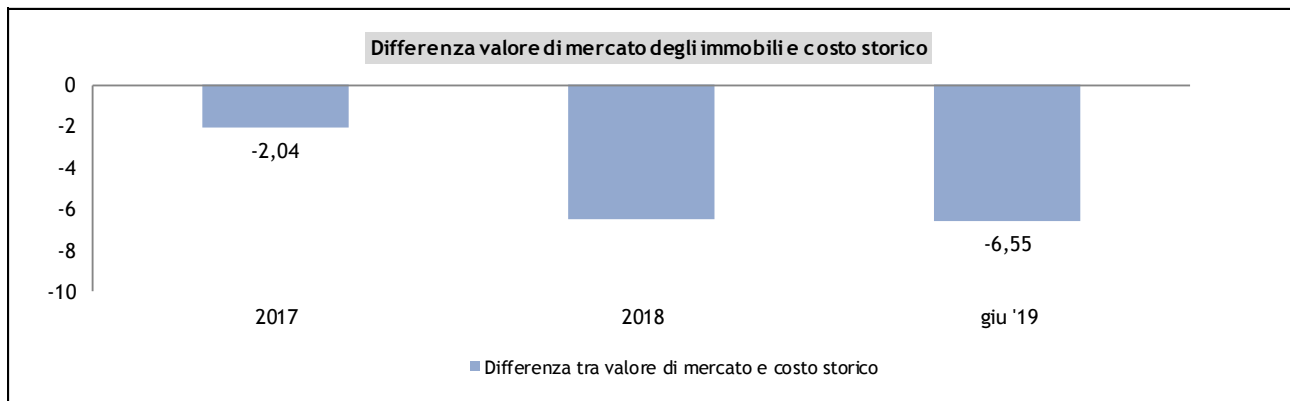
Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 le attività di dismissione sono sintetizzate di seguito:

- è stata accettata la proposta di acquisto dell'immobile sito in San Donà (Ve), Via Torcello n. 2, ad un prezzo di vendita pari ad euro 224.000;
- è stata accettata la proposta di acquisto dell'immobile sito in Modena, Strada Sottopassaggio n. 54, ad un prezzo di vendita pari ad euro 145.000;
- è stata accettata la proposta di acquisto avente ad oggetto la cessione dell'immobile sito in Pordenone, Via San Valentino n. 35, ad un prezzo di vendita pari ad euro 183.000;
- è stata deliberata la cessione dell'unità immobiliare sita ad Ozzano dell'Emilia (Bo), Via Piemonte n. 2, ad un prezzo di vendita pari ad euro 550.000.

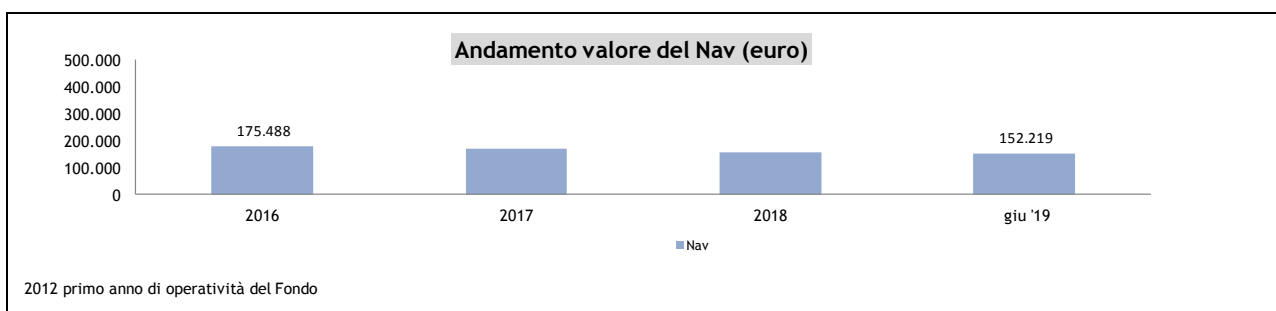
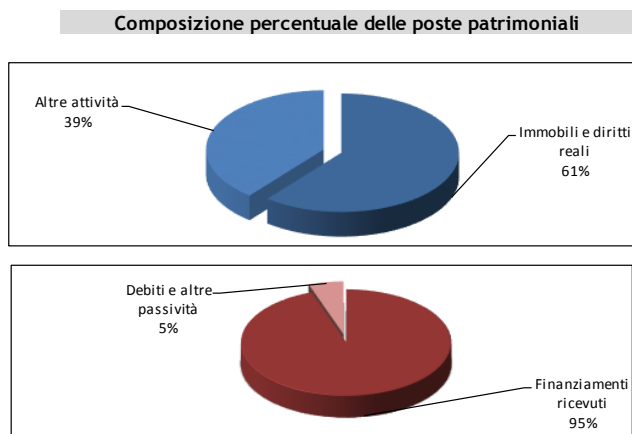




ASSET BANCARI II

LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Polis Fondi Sgr Via Solferino 7 Milano +39 02 32 06 00 1 www.polisfondi.it	SOCIETA' DI REVISIONE KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO P. Berlanda DATA DI RIFERIMENTO 30/06/2019
--	---	---	---

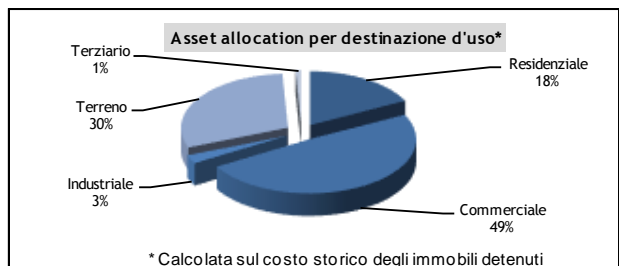
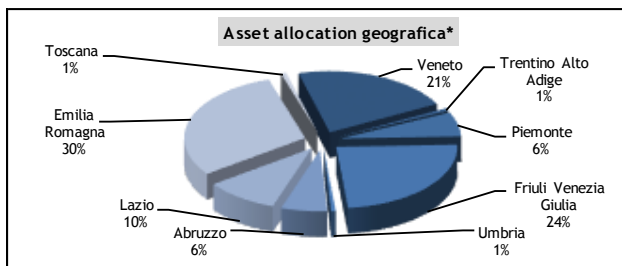
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	12,8	12,2	- 0,61
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	8,8	7,8	- 0,96
Totale attivo	21,6	20,0	- 1,57
Finanziamenti ricevuti	2,3	2,3	-
Debiti e altre passività	0,1	0,1	0,00
Totale passivo	2,4	2,4	0,00
Nav	19,2	17,7	- 1,58
Nav unitario (euro)	165.798,5	152.218,6	- 13.579,91



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
dic-18	156.805
giu-19	152.219
Variazione	- 4.586



ASSET BANCARI II

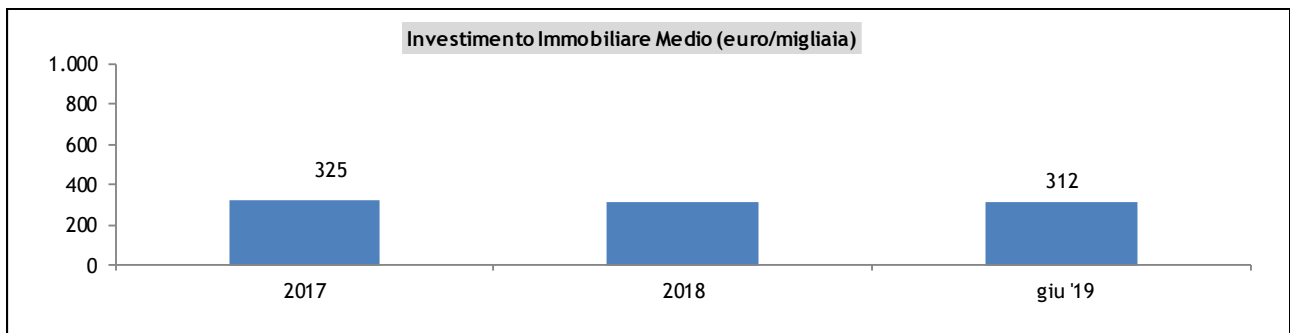


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	20,0
Nav	17,7
Leva finanziaria	1,13

LOAN TO VALUE	
Debito	2,25
Patrimonio immobiliare	12,2
Loan to value	18,5%

INDEBITAMENTO	
Debito	2,3
Totale attivo	20,0
Indebitamento	11,2%

STRUTTURA DEL CAPITALE	
Debiti	n.a
Capitalizzazione	n.a
Capitale Permanente	n.a




ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

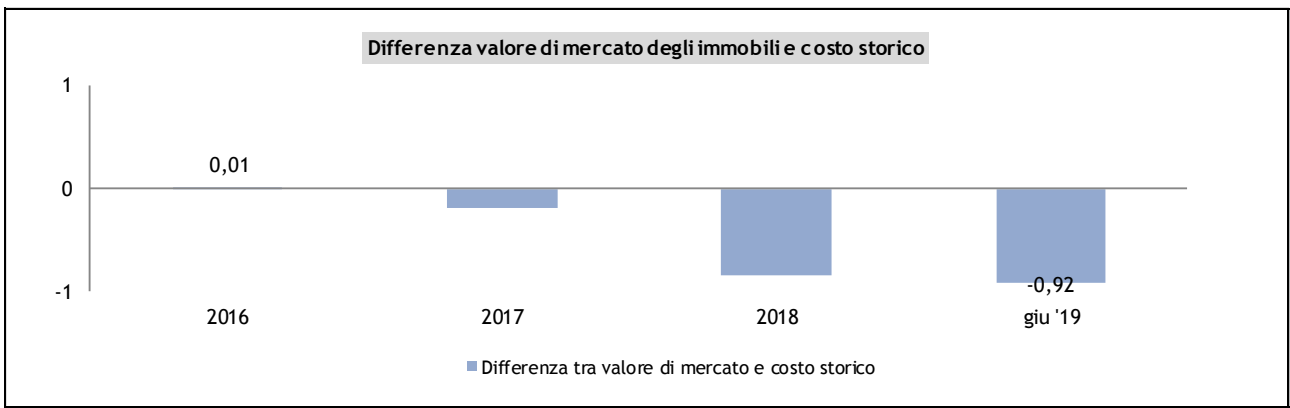
Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato dismissioni



ASSET BANCARI II



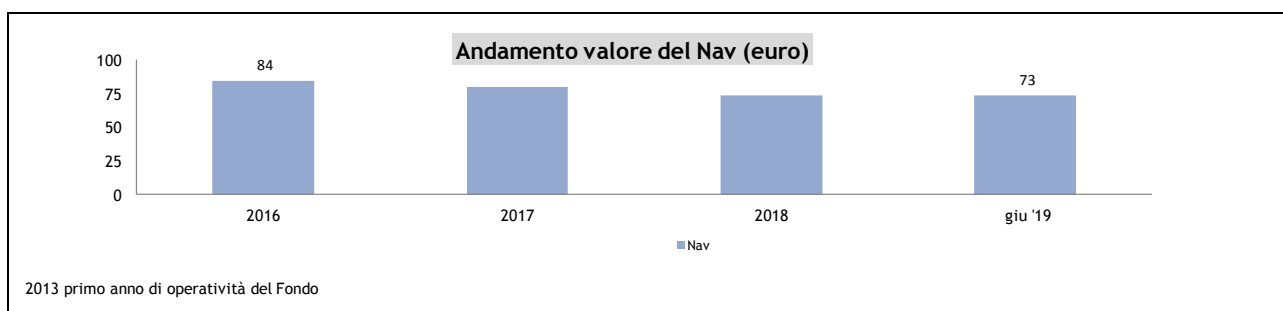
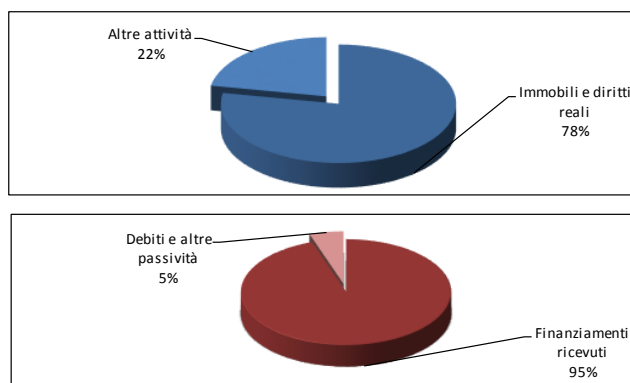


ASSET BANCARI III

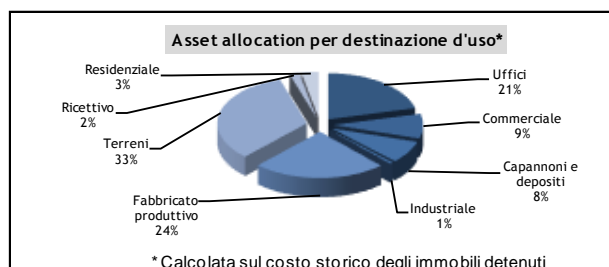
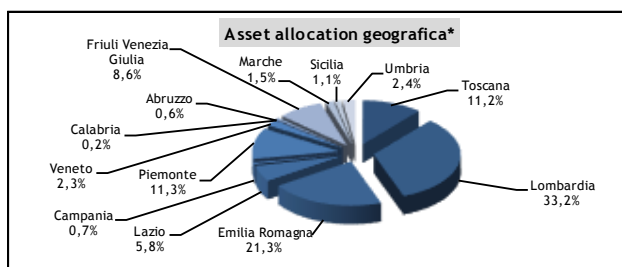
LA SGR	Polis Fondi Sgr	SOCIETA' DI REVISIONE	KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO	P. Berlanda
INDIRIZZO	Via Solferino 7 Milano				
TEL	+39 02 32 06 00 1				
SITO	www.polisfondi.it			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 -' 18
Immobili e diritti reali	68,6	64,8	- 3,75
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	19,8	18,4	- 1,38
Totale attivo	88,3	83,2	- 5,13
Finanziamenti ricevuti	11,6	9,8	- 1,75
Debiti e altre passività	0,6	0,5	- 0,07
Totale passivo	12,2	10,4	- 1,82
Nav	76,1	72,8	- 3,31
Nav unitario (euro)	190.262,5	181.985,9	- 8.276,58

Composizione percentuale delle poste patrimoniali



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
dic-18	183.528
giu-19	181.986
Variazione	- 1.543

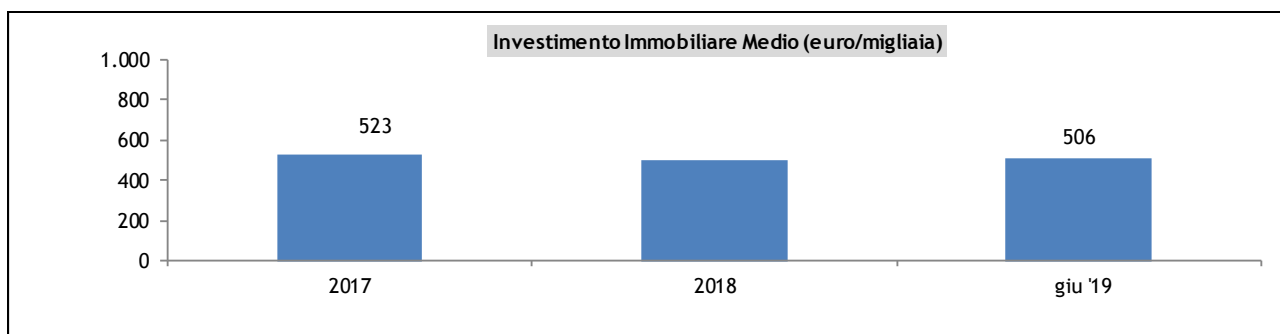


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	83,2
Nav	72,8
Leva finanziaria	1,14

LOAN TO VALUE	
Debito	9,84
Patrimonio immobiliare	64,8
Loan to value	15,2%

INDEBITAMENTO	
Debito	9,8
Totale attivo	83,2
Indebitamento	11,8%

STRUTTURA DEL CAPITALE	
Debiti	n.a
Capitalizzazione	n.a
Capitale Permanente	n.a

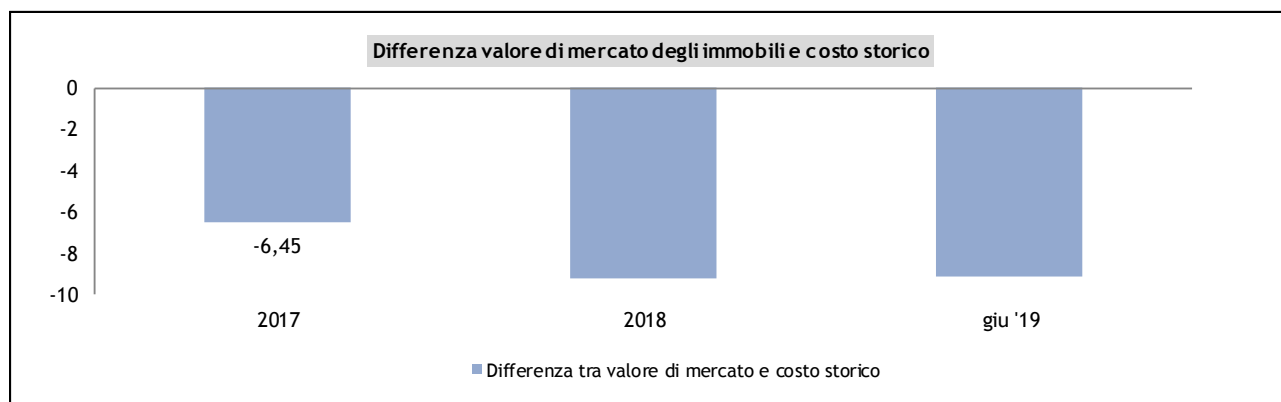


ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni
 Nel corso del primo semestre 2019 è stato deliberato l'acquisto di un immobile sito in Bertinoro (FC), Via Ponara n. 281, ad un corrispettivo pari ad euro 1.445.000.

Dismissioni
 Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo ha perfezionato le seguenti dismissioni:

- immobile sito in Modena, Via Gibellini n. 184, ad un prezzo di vendita pari ad euro 440.000;
- immobile sito in Modena, Via A. Grandi n. 153, ad un prezzo di vendita pari ad euro 150.000.



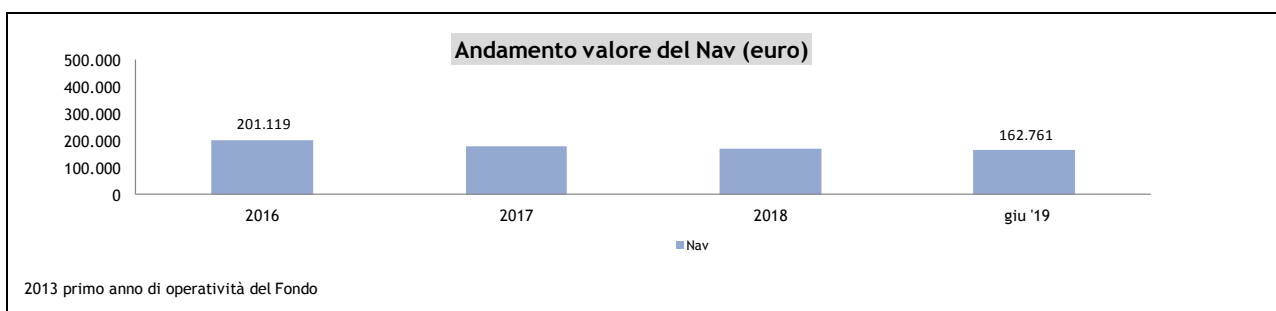
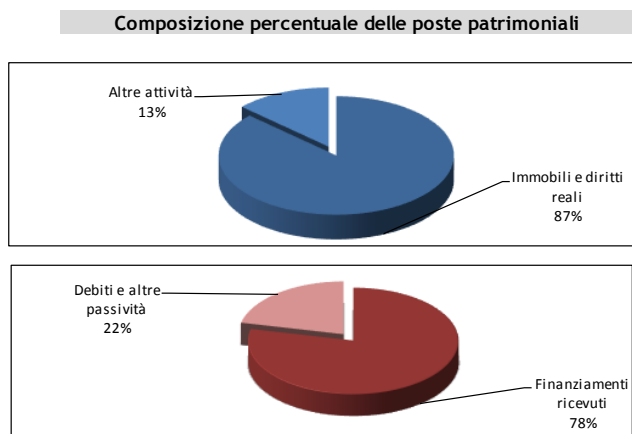


ASSET BANCARI IV

LA SGR	Polis Fondi Sgr	SOCIETA' DI REVISIONE	KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO	P. Berlanda
INDIRIZZO	Via Solferino 7 Milano				
TEL	+39 02 32 06 00 1				
SITO	www.polisfondi.it			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)

Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	28,5	28,2	- 0,28
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	6,4	4,3	- 2,07
Totale attivo	34,8	32,5	- 2,35
Finanziamenti ricevuti	1,9	1,1	- 0,80
Debiti e altre passività	0,2	0,3	0,14
Totale passivo	2,1	1,4	- 0,66
Nav	32,8	31,1	- 1,69
Nav unitario (euro)	171.607,6	162.760,5	- 8.847,12

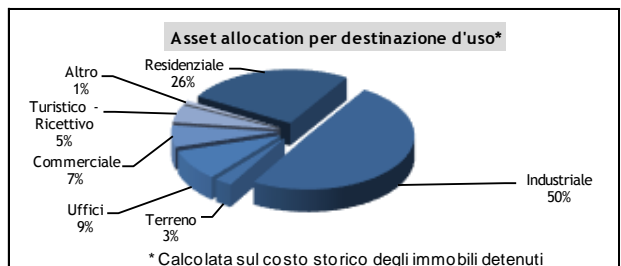
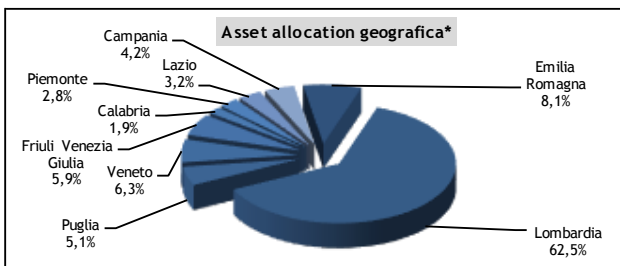


ANDAMENTO DELLA QUOTA

dic-18	166.879,90
giu-19	162.760,51
Variazione	- 4.119,39



ASSET BANCARI IV

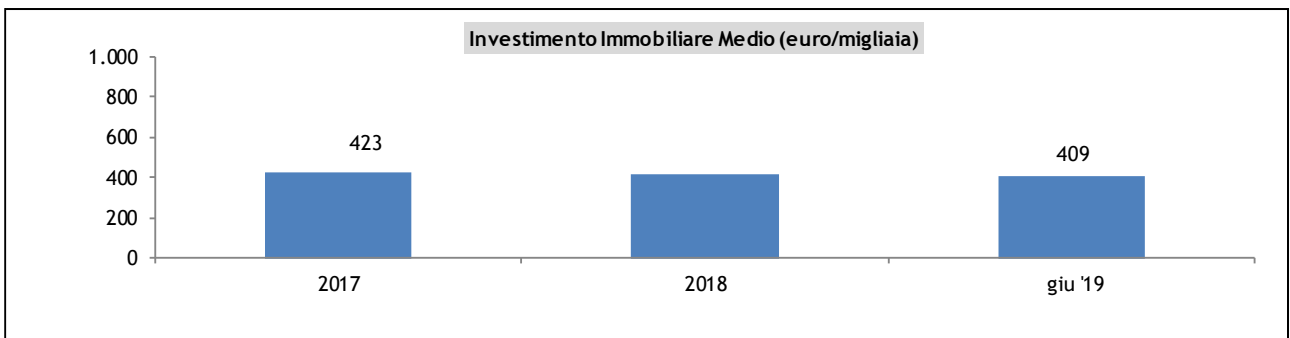


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	32,5
Nav	31,1
Leva finanziaria	1,05

LOAN TO VALUE	
Debito	1,10
Patrimonio immobiliare	28,2
Loan to value	3,9%

INDEBITAMENTO	
Debito	1,1
Totale attivo	32,5
Indebitamento	3,4%

STRUTTURA DEL CAPITALE	
Debiti	n.a
Capitalizzazione	n.a
Capitale Permanente	n.a



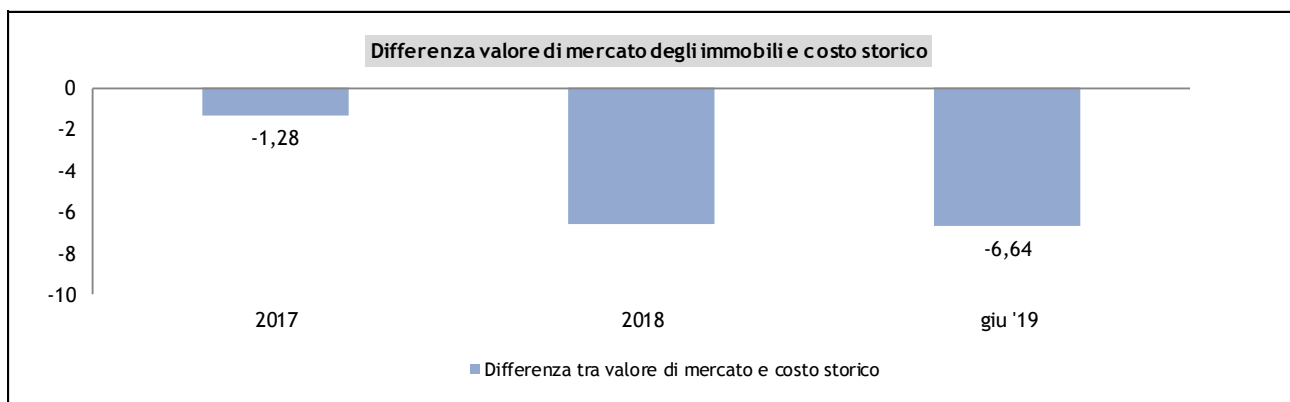
ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato dismissioni

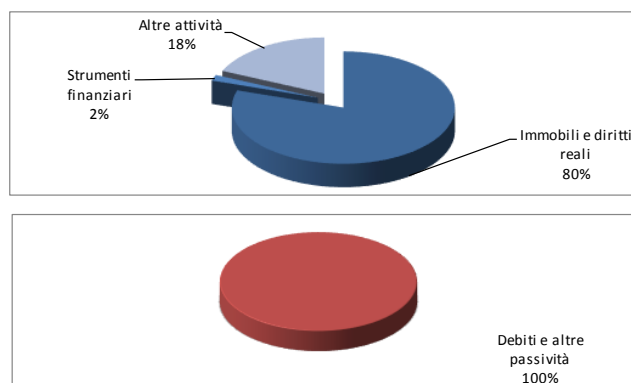


LA SGR	Polis Fondi Sgr	SOCIETA' DI REVISIONE	KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO	P. Berlanda
INDIRIZZO	Via Solferino 7 Milano				
TEL	+39 02 32 06 00 1				
SITO	www.polisfondi.it			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

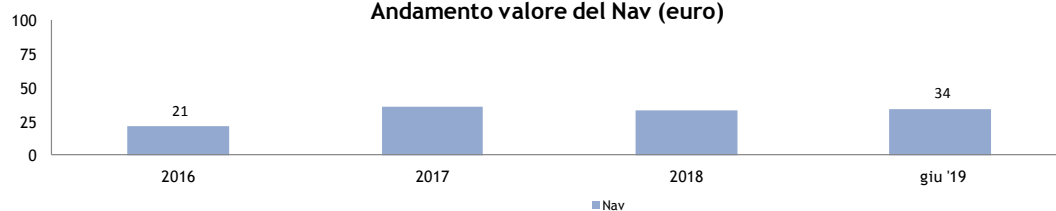
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)

Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	18,8	27,4	8,61
Strumenti finanziari	0,0	0,6	0,58
Altre attività	16,0	6,3	- 9,72
Totale attivo	34,8	34,2	- 0,54
Finanziamenti ricevuti	0,0	0,0	-
Debiti e altre passività	0,2	0,3	0,04
Totale passivo	0,2	0,3	0,04
Nav	34,5	34,0	- 0,57
Nav unitario (euro)	230.240,9	226.408,4	- 3.832,47

Composizione percentuale delle poste patrimoniali



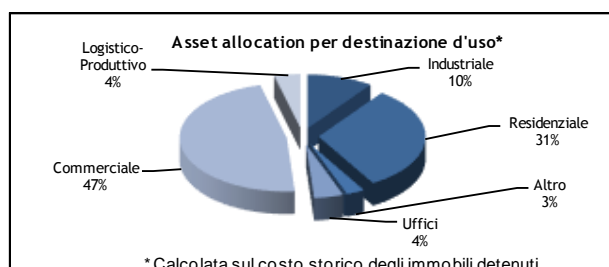
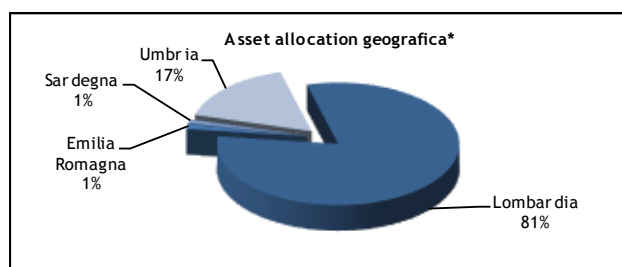
Andamento valore del Nav (euro)



2014 primo anno di operatività del Fondo

ANDAMENTO DELLA QUOTA

dic-18	220.133
giu-19	226.408
Variazione	6.275

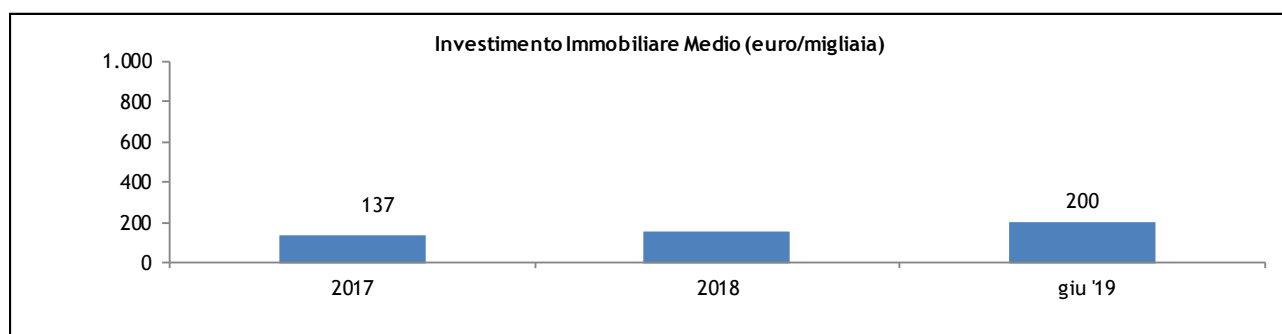


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	34,2
Nav	34,0
Leva finanziaria	1,01

LOAN TO VALUE	
Debito	-
Patrimonio immobiliare	27,4
Loan to value	0,0%

INDEBITAMENTO	
Debito	-
Totale attivo	34,2
Indebitamento	0,0%

STRUTTURA DEL CAPITALE	
Debiti	n.a
Capitalizzazione	n.a
Capitale Permanente	n.a



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

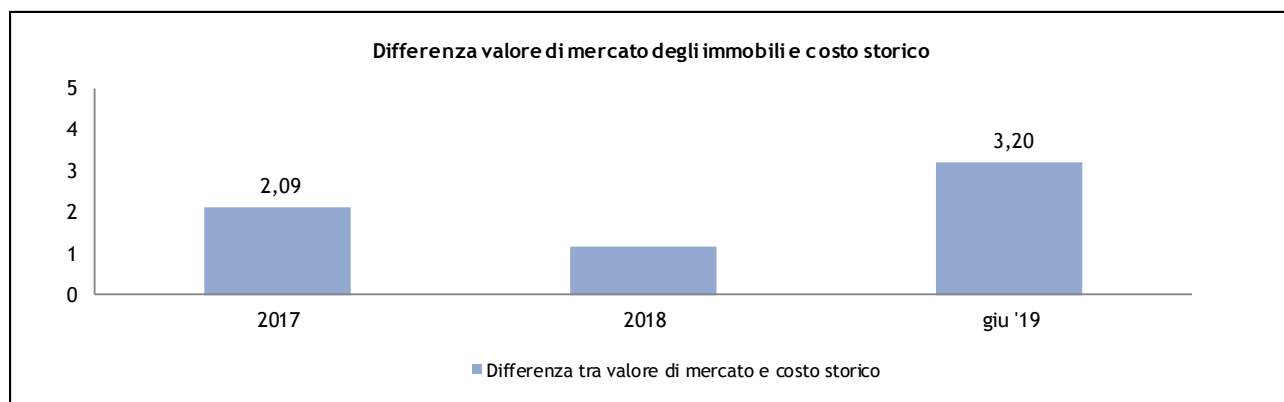
Nel corso del primo semestre 2019 è stato perfezionato l'acquisto dei seguenti immobili:

- immobile sito in Seregno (MB), ad un prezzo d'acquisto pari ad euro 2.880.000;
- immobile sito in Mariano Comense (Co), ad un prezzo d'acquisto pari ad euro 1.600.000.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo ha perfezionato le seguenti dismissioni:

- immobile sito in Concesio, Via E. Natali, ad un prezzo di vendita pari ad euro 145.000;
- immobile sito in Castrezzato, Via XXIV Maggio, ad un prezzo di vendita pari ad euro 118.000;
- immobile sito in Arezzo, Via Martiri di Civitella, ad un prezzo di vendita pari ad euro 53.000;
- immobile sito in Montichiari (Bs), Via Turati, int. 18, ad un prezzo di vendita pari ad euro 90.000;
- immobile sito in Montichiari (Bs), Via Turati, int. 19, ad un prezzo di vendita pari ad euro 73.000;

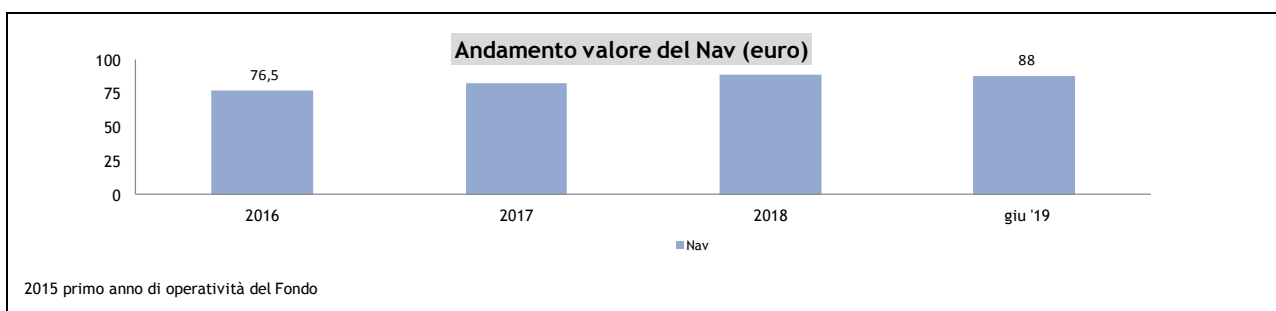
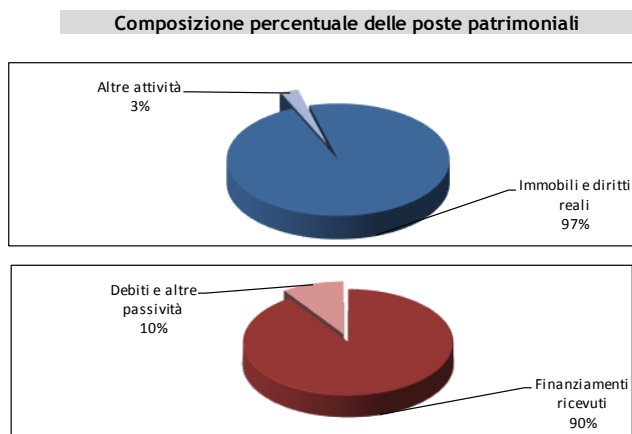




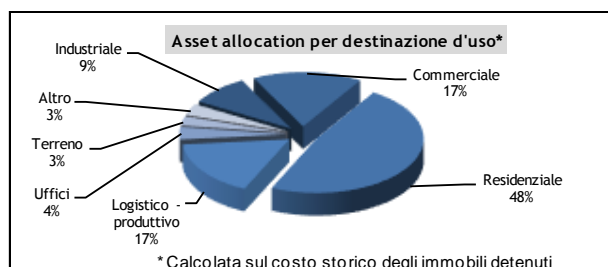
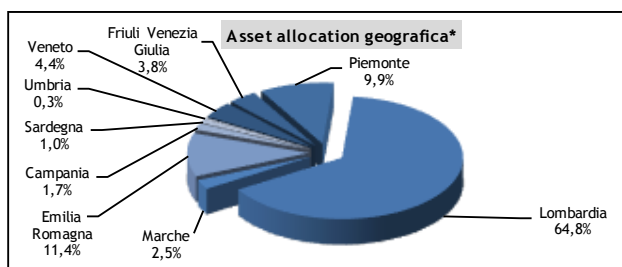
ASSET BANCARI VI

LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Polis Fondi Sgr Via Solferino 7 Milano +39 02 32 06 00 1 www.polisfondi.it	SOCIETA' DI REVISIONE 	KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO DATA DI RIFERIMENTO	P. Berlanda 30/06/2019
------------------------------------	---	-------------------------------	-------------	--	-------------------------------

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	90,9	111,1	20,17
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	12,2	2,9	- 9,29
Totale attivo	103,2	114,1	10,88
Finanziamenti ricevuti	21,7	23,7	2,00
Debiti e altre passività	1,2	2,5	1,34
Totale passivo	22,9	26,2	3,34
Nav	80,3	87,8	7,54
Nav unitario (euro)	45.111,7	44.567,0	- 544,79



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
dic-18	45.105
giu-19	44.567
Variazione	- 538

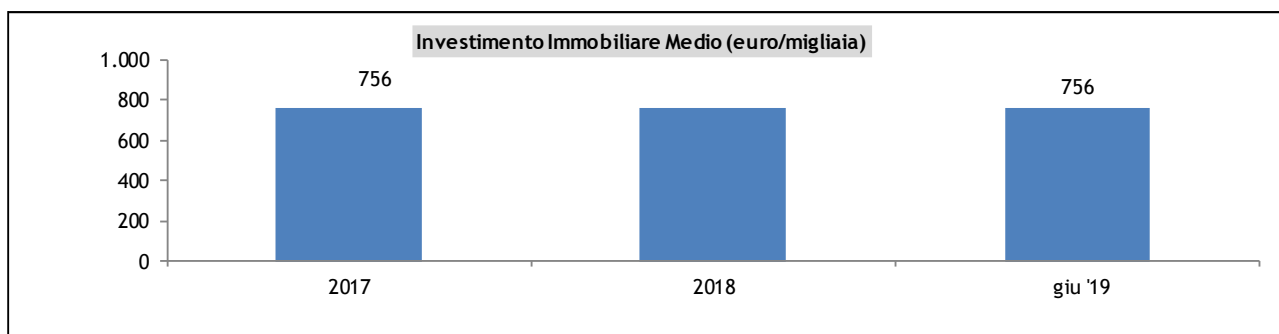


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	114,1
Nav	87,8
Leva finanziaria	1,30

LOAN TO VALUE	
Debito	23,70
Patrimonio immobiliare	111,1
Loan to value	21,3%

INDEBITAMENTO	
Debito	23,7
Totale attivo	114,1
Indebitamento	20,8%

STRUTTURA DEL CAPITALE	
Debiti	n.a
Capitalizzazione	n.a
Capitale Permanente	n.a



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 è stato perfezionato l'acquisto di un immobile sito in Trezzano, Via Fermi, ad un prezzo d'acquisto pari ad euro 265.200.

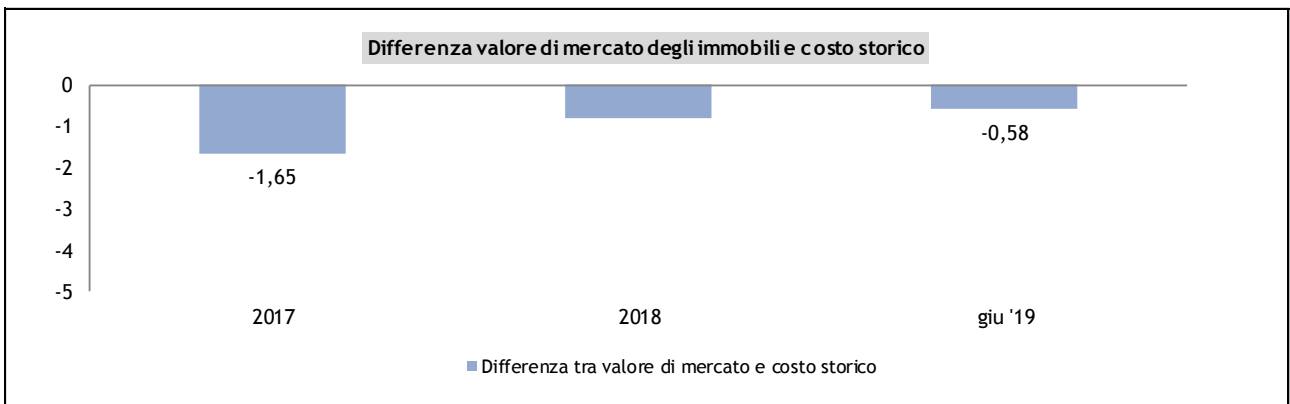
Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo ha perfezionato le seguenti dismissioni:

- immobile sito in Ciriano di Carpaneto, ad un prezzo di vendita pari ad euro 27.706;
- immobile sito in Ciriano di Carpaneto ad un prezzo di vendita pari ad euro 622;
- immobile sito in Soresina, Via Volontari del sangue, ad un prezzo di vendita pari ad euro 288.000.

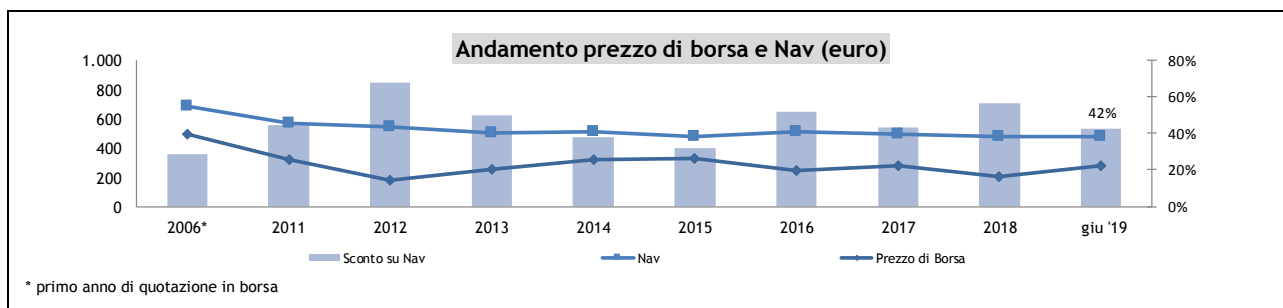
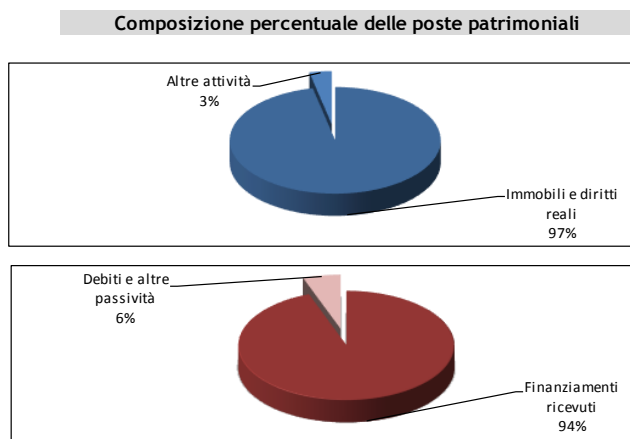


ASSET BANCARI VI



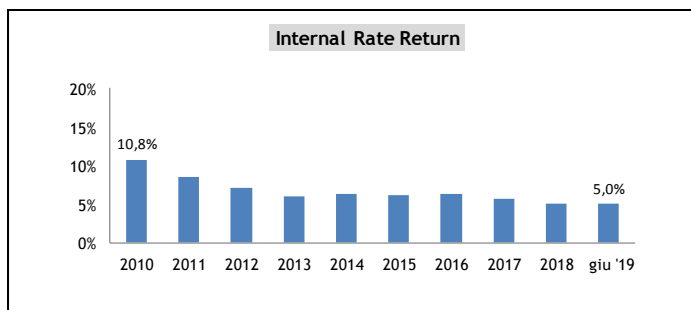
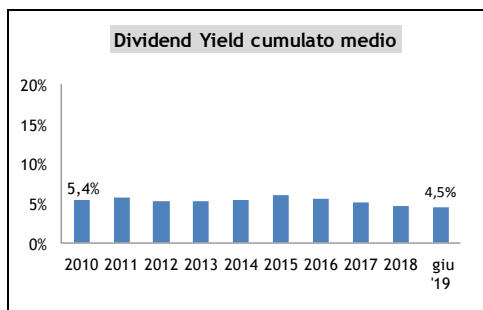
LA SGR	Dea Capital RE Sgr S.p.a	SOCIETA' DI REVISIONE	KPMG S.p.a.	PRESIDENTE	G. Grea
INDIRIZZO	Via Mercadante n. 18 Roma			AMM.RE DELEGATO	E. Canigga
TEL	+39 06 681631				
SITO	www.deacapitalre.com	INVESTOR RELATIONS	Anna Majocchi	DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	440,3	370,9	- 69,45
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	22,8	13,2	- 9,65
Totale attivo	463,1	384,0	- 79,10
Finanziamenti ricevuti	189,2	127,7	- 61,52
Debiti e altre passività	12,3	7,7	- 4,57
Totale passivo	201,5	135,4	- 66,09
Nav	261,6	248,6	- 13,01
Nav unitario (euro)	501,7	476,7	- 24,94



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
dic-18	207
giu-19	275
Variazione	68

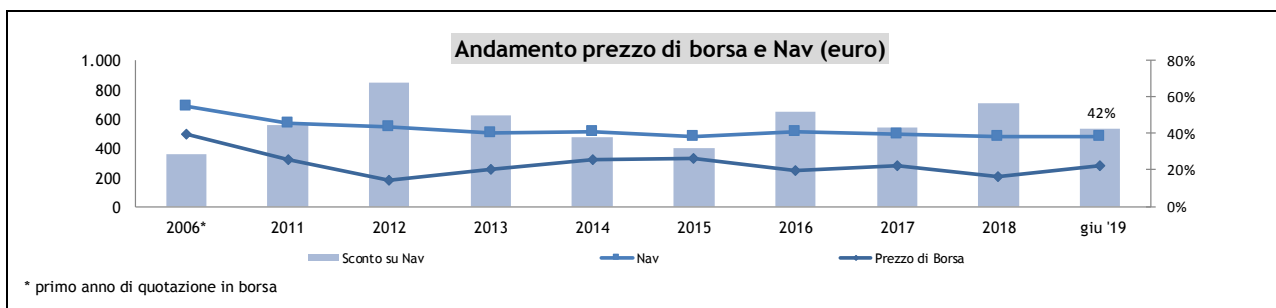
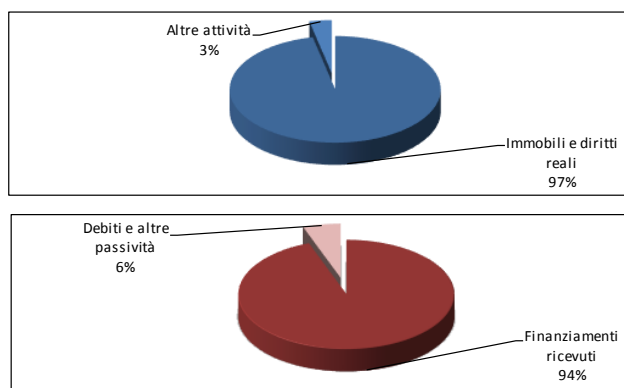
LA QUOTA	30/06/2019	MEDIA GIORNALIERA
CONTROVALORE	275,00	50.600,00
N. QUOTE SCAMBIATE	296,00	184,00



LA SGR	Dea Capital RE Sgr S.p.a	SOCIETA' DI REVISIONE	KPMG S.p.a.	PRESIDENTE	G. Grea
INDIRIZZO	Via Mercadante n. 18 Roma			AMM.RE DELEGATO	E. Canigga
TEL	+39 06 681631				
SITO	www.deacapitalre.com	INVESTOR RELATIONS	Anna Majocchi	DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

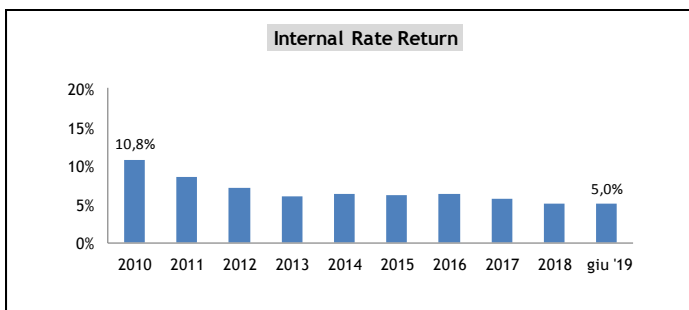
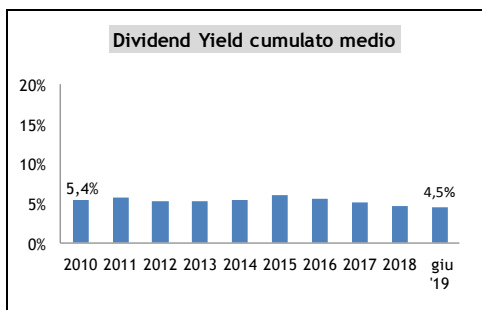
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	440,3	370,9	- 69,45
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	22,8	13,2	- 9,65
Totale attivo	463,1	384,0	- 79,10
Finanziamenti ricevuti	189,2	127,7	- 61,52
Debiti e altre passività	12,3	7,7	- 4,57
Totale passivo	201,5	135,4	- 66,09
Nav	261,6	248,6	- 13,01
Nav unitario (euro)	501,7	476,7	- 24,94

Composizione percentuale delle poste patrimoniali



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
dic-18	207
giu-19	275
Variazione	68

LA QUOTA	30/06/2019	MEDIA GIORNALIERA
CONTROVALORE	275,00	50.600,00
N. QUOTE SCAMBIATE	296,00	184,00

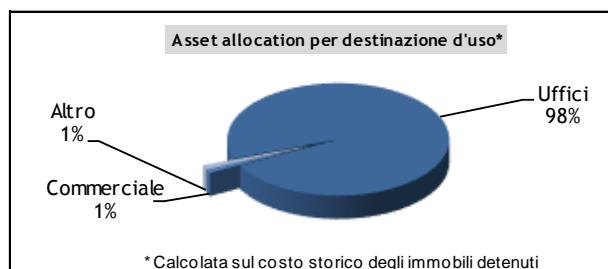
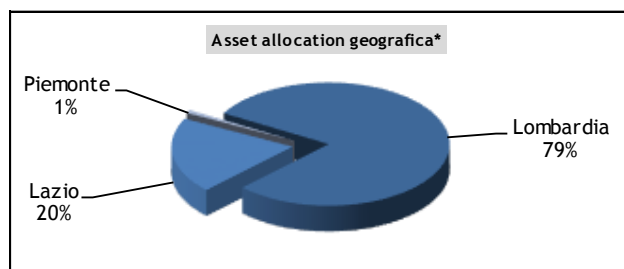




Roma, Via Cristoforo Colombo



Milano, Piazza Cavour

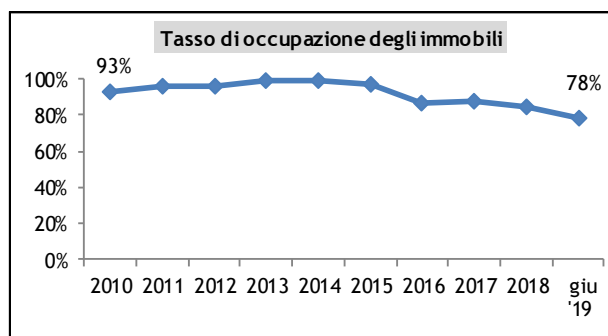
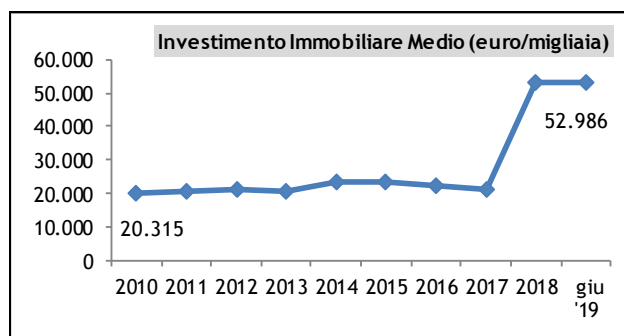


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	384,0
Nav	248,6
Leva finanziaria	1,54

LOAN TO VALUE	
Debito	127,69
Patrimonio immobiliare	370,9
Loan to value	34,4%

INDEBITAMENTO	
Debito	127,7
Totale attivo	384,0
Indebitamento	33,3%

STRUTTURA DEL CAPITALE	
Debiti	135,37
Capitalizzazione	143,4
Capitale Permanente	278,79



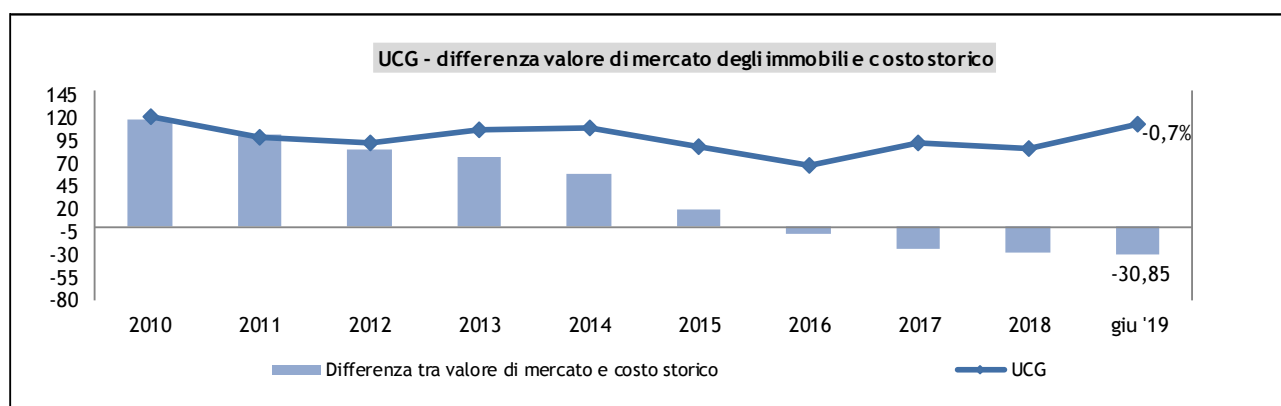
ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato dismissioni:



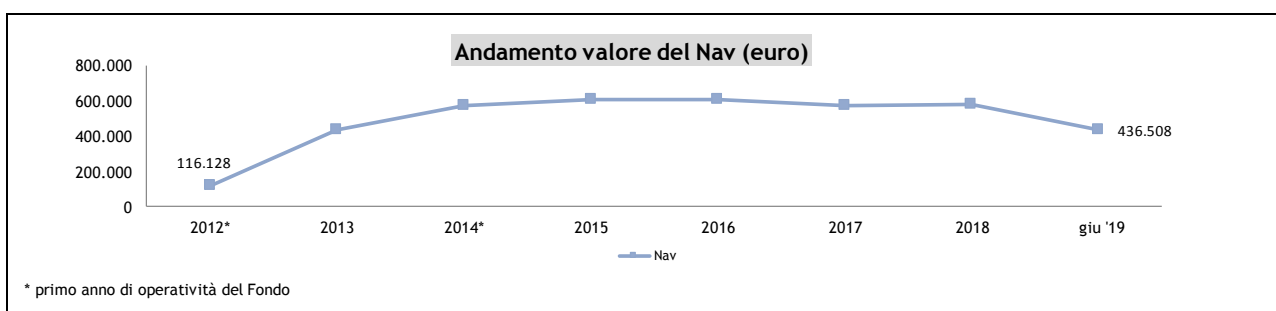
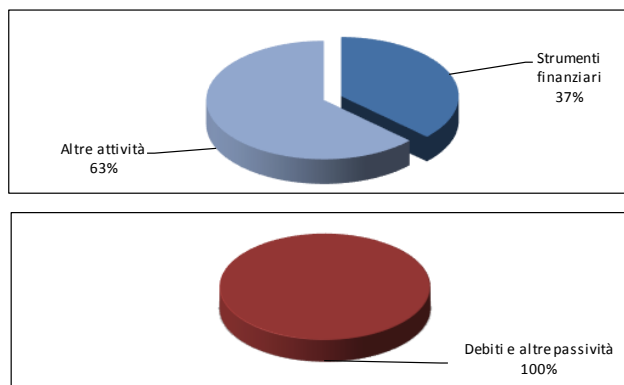


CAESAR

LA SGR	AXA RE Investment Managers	SOCIETA' DI REVISIONE	_____	PRESIDENTE	I. Scemama
INDIRIZZO	Corso di Porta Romana 68 (Mi)	INVESTOR RELATIONS	_____	DIRETTORE GENERALE	T. Rauty
TEL	800 431 771	INDIRIZZO EMAIL	_____	DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019
SITO	www.axa-im.com	TEL	_____		

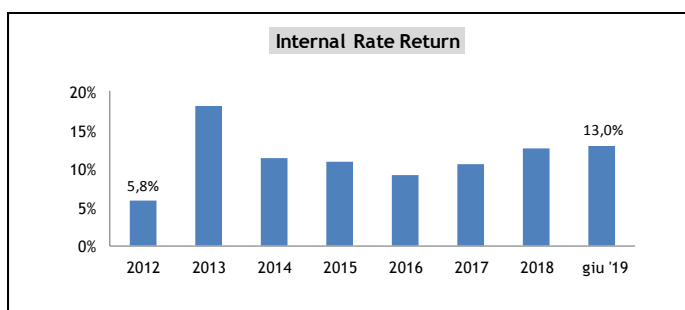
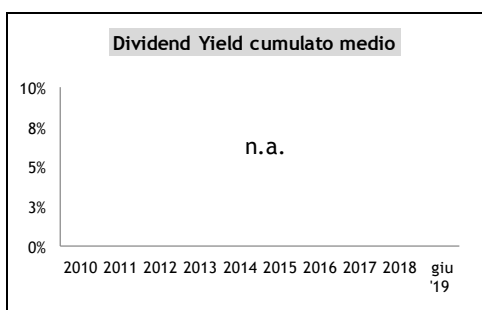
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	0,0	0,0	-
Strumenti finanziari	116,0	67,6	- 48,38
Altre attività	116,7	115,0	- 1,67
Totale attivo	232,6	182,6	- 50,05
Finanziamenti ricevuti	0,0	0,0	-
Debiti e altre passività	0,7	0,6	- 0,18
Totale passivo	0,7	0,6	- 0,18
Nav	231,9	182,0	- 49,88
Nav unitario (euro)	554.783,5	436.508,4	- 118.275,11

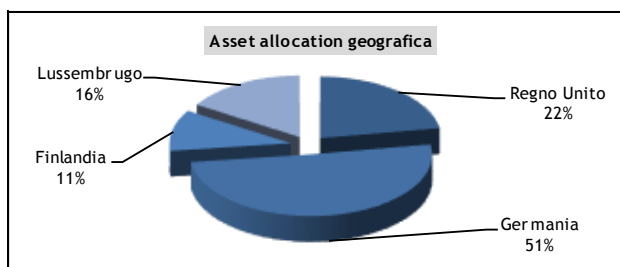
Composizione percentuale delle poste patrimoniali



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
dic-18	n.a.
giu-19	n.a.
Variazione	n.a.

LA QUOTA	30/06/2019	MEDIA GIORNALIERA
CONTROVALORE	n.a.	n.a.
N. QUOTE SCAMBIATE	n.a.	n.a.





LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	182,6
Nav	182,0
Leva finanziaria	1,00

LOAN TO VALUE

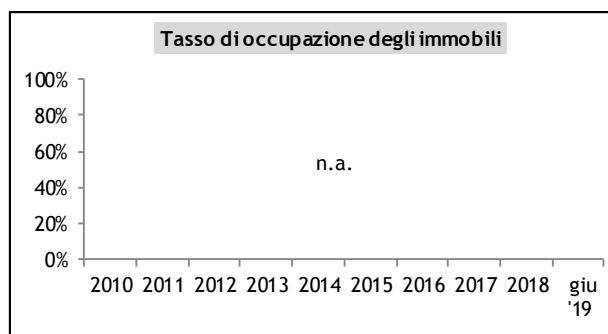
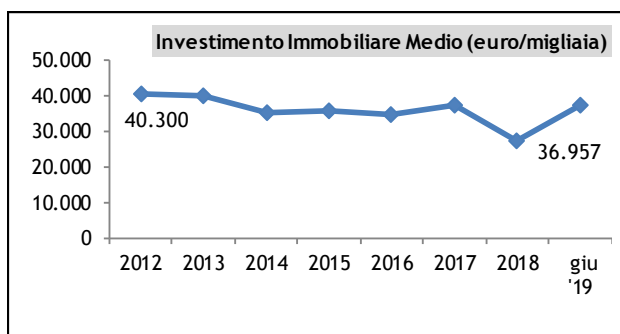
Debito	n.a.
Patrimonio immobiliare	n.a.
Loan to value	n.a.

INDEBITAMENTO

Debito	n.a.
Totale attivo	n.a.
Indebitamento	n.a.

STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	n.a.
Capitalizzazione	n.a.
Capitale Permanente	n.a.



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

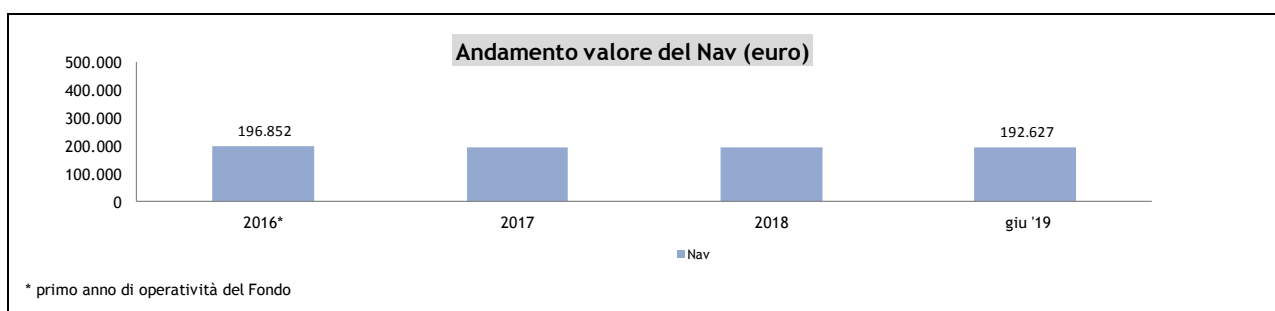
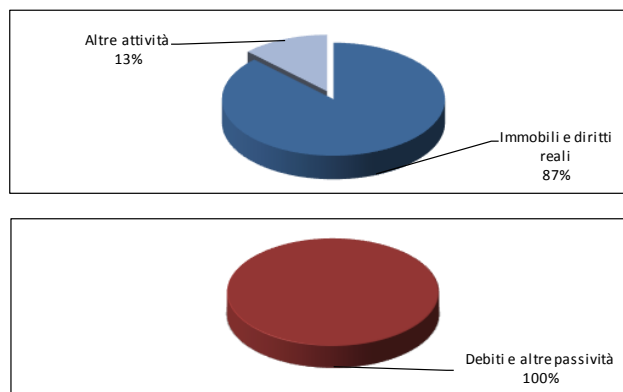
Nel corso del primo semestre 2019, il Fondo ha dismesso l'immobile sito in Brexelles, Rue de Ligne 13, ad un prezzo di vendita pari ad euro 15.718.346

LA SGR	Polis Fondi Sgr	SOCIETA' DI REVISIONE	KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO	P. Berlanda
INDIRIZZO	Via Solferino 7 Milano				
TEL	+39 02 32 06 00 1				
SITO	www.polisfondi.it			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)

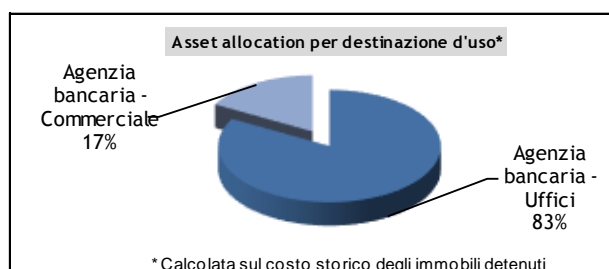
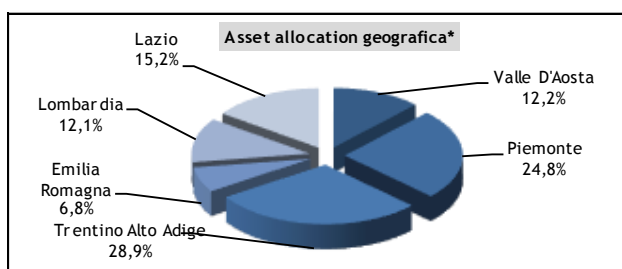
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	63,1	63,2	0,12
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	9,9	9,1	- 0,79
Totale attivo	73,0	72,3	- 0,68
Finanziamenti ricevuti	0,0	0,0	-
Debiti e altre passività	1,4	0,1	- 1,35
Totale passivo	1,4	0,1	- 1,35
Nav	71,6	72,2	0,67
Nav unitario (euro)	190.831,3	192.627,3	1.796,00

Composizione percentuale delle poste patrimoniali



ANDAMENTO DELLA QUOTA

dic-18	192.332
giu-19	192.627
Variazione	295



LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	72,3
Nav	72,2
Leva finanziaria	1,00

LOAN TO VALUE

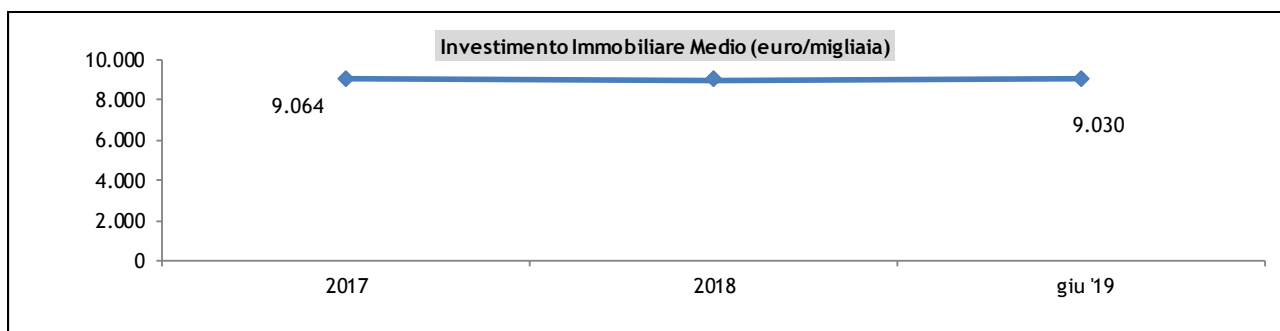
Debito	-
Patrimonio immobiliare	63,2
Loan to value	0,0%

INDEBITAMENTO

Debito	-
Totale attivo	72,3
Indebitamento	0,0%

STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	n.a
Capitalizzazione	n.a
Capitale Permanente	n.a



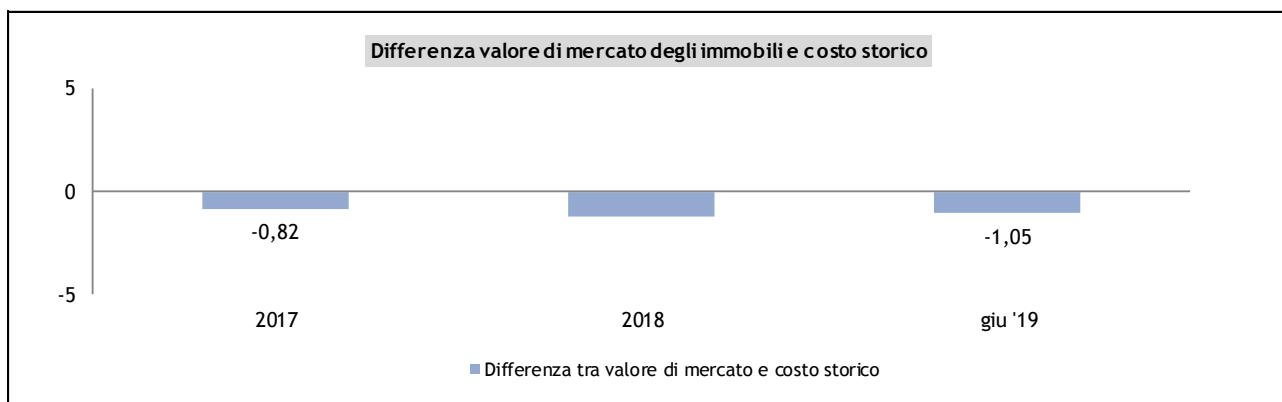
ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato dismissioni

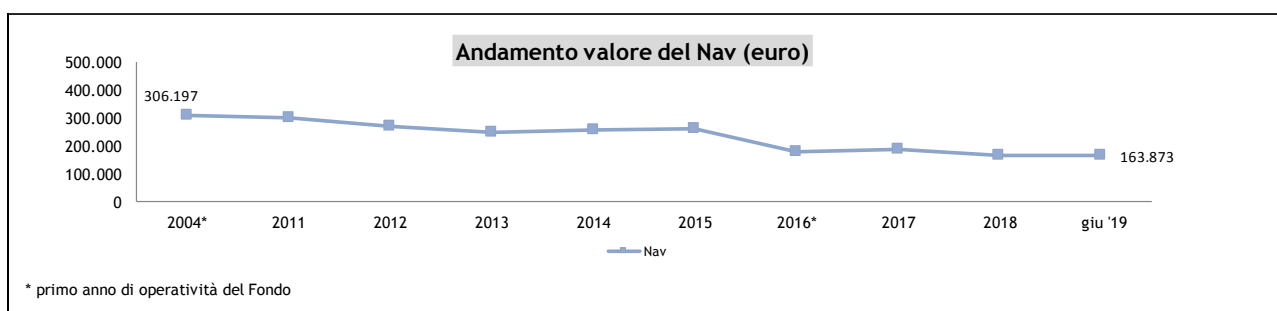
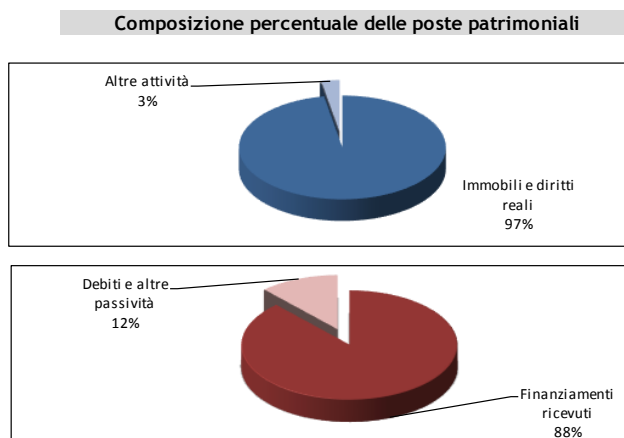




CLARICE LIGHT INDUSTRIAL

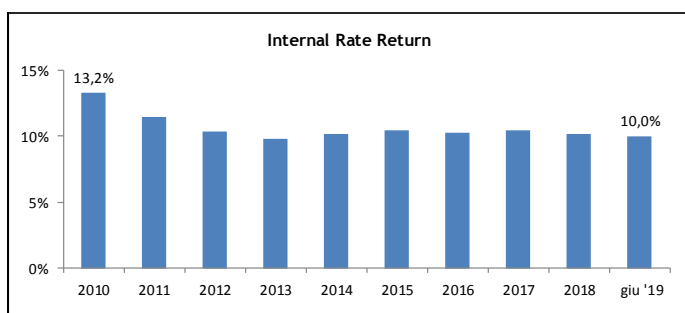
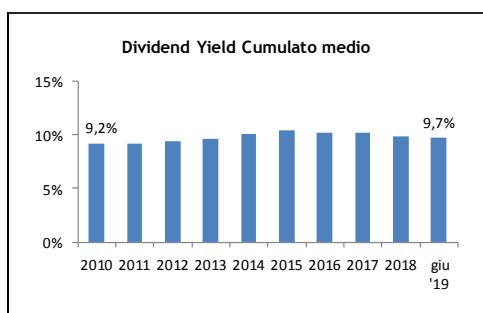
LA SGR	Prelios Sgr	SOCIETA' DI REVISIONE	Ernst & Young S.p.a.	AMM.RE DELEGATO	G. Scotti
INDIRIZZO	Via Valtellina n. 15/17 Milano			DIRETTORE GENERALE	A. Cornetti
TEL	+39 02 62811				
SITO	www.preliossgr.com			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	131,0	129,2	- 1,79
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	3,8	3,8	- 0,00
Totale attivo	134,8	133,0	- 1,80
Finanziamenti ricevuti	65,7	65,2	- 0,54
Debiti e altre passività	9,3	8,8	- 0,50
Totale passivo	75,1	74,0	- 1,04
Nav	59,8	59,0	- 0,76
Nav unitario (euro)	165.975,6	163.872,9	- 2.102,69



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
dic-18	n.a.
giu-19	n.a.
Variatione	n.a.

LA QUOTA	30/06/2019	MEDIA GIORNALIERA
CONTROVALORE	n.a.	n.a.
N. QUOTE SCAMBIATE	n.a.	n.a.





CLARICE LIGHT INDUSTRIAL



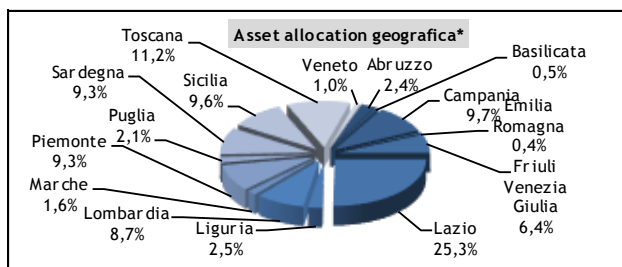
Viterbo



Torino



Venezia



LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	133,0
Nav	59,0
Leva finanziaria	2,25

LOAN TO VALUE

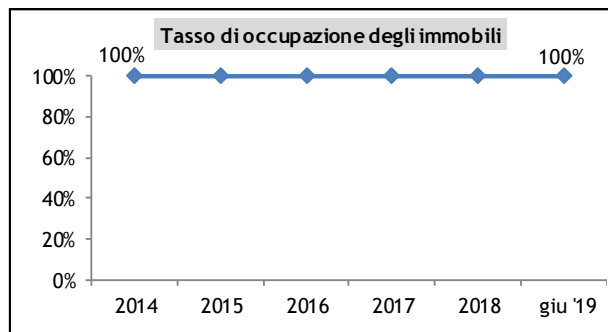
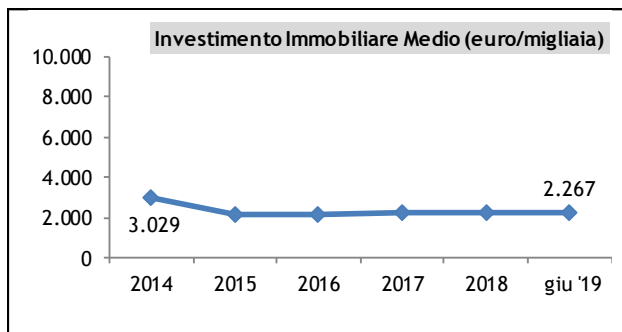
Debito	65,20
Patrimonio immobiliare	129,2
Loan to value	50,5%

INDEBITAMENTO

Debito	65,2
Totale attivo	133,0
Indebitamento	49,0%

STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	n.a
Capitalizzazione	n.a
Capitale Permanente	n.a





CLARICE LIGHT INDUSTRIAL

ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

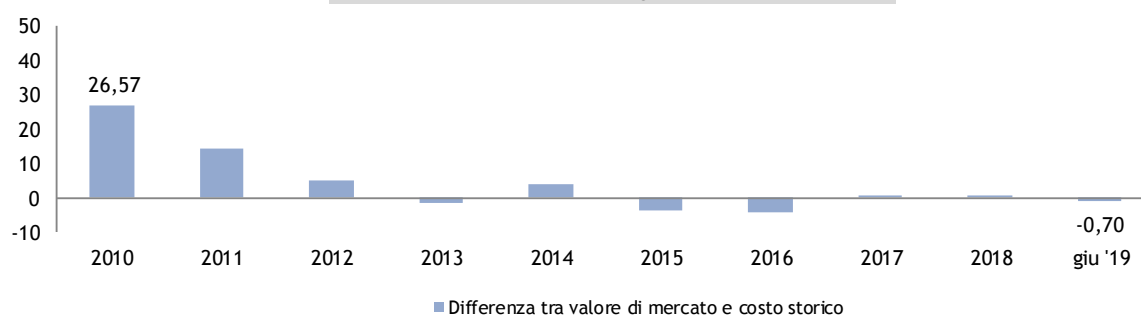
Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato dismissioni

Differenza valore di mercato degli immobili e costo storico



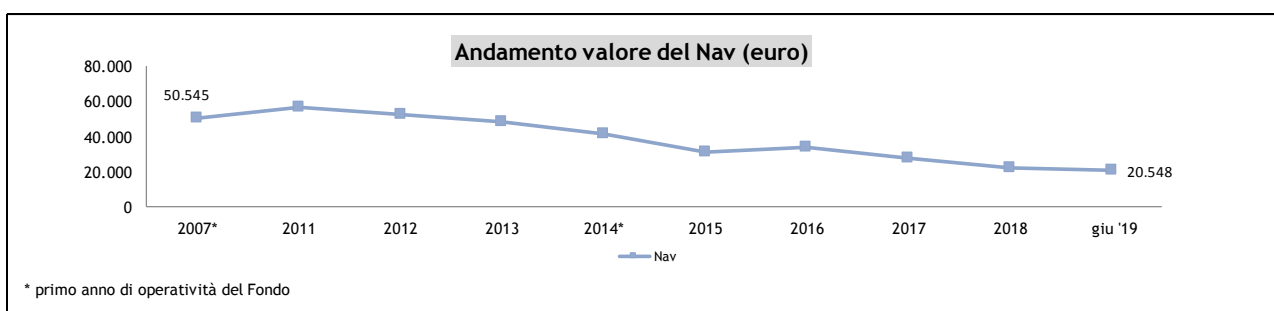
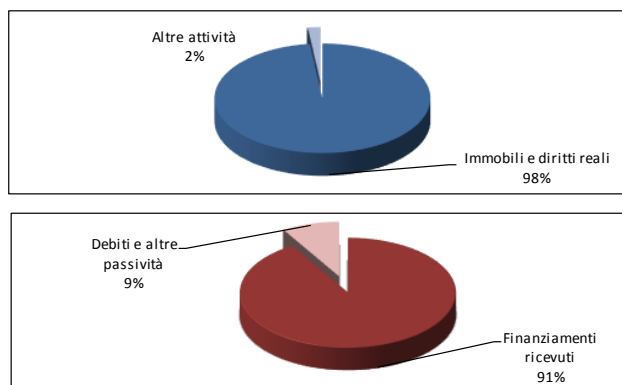


CLESIO

LA SGR	Castello Sgr S.p.a.	SOCIETA' DI REVISIONE	_____	PRESIDENTE	G. Raimondi
INDIRIZZO	Via G. Puccini 3 Milano	INVESTOR RELATIONS	_____	AMM.RE DELEGATO	G. Schiavo
TEL	+39 02 454361	INDIRIZZO EMAIL	_____	DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019
SITO	www.castellosgr.com	TEL	_____		

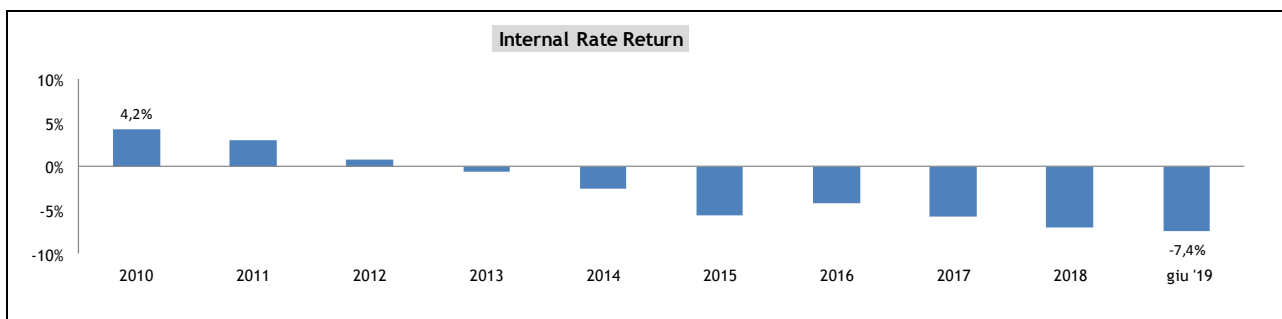
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	209,3	207,3	- 2,02
Strumenti finanziari	0,5	0,0	- 0,54
Altre attività	5,6	3,9	- 1,60
Totale attivo	215,4	211,2	- 4,16
Finanziamenti ricevuti	162,8	162,8	0,00
Debiti e altre passività	11,9	15,5	3,55
Totale passivo	174,8	178,3	3,55
Nav	40,6	32,9	- 7,70
Nav unitario (euro)	25.362,6	20.547,8	- 4.814,86

Composizione percentuale delle poste patrimoniali



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
dic-18	n.a.
giu-19	n.a.
Variazione	n.a.

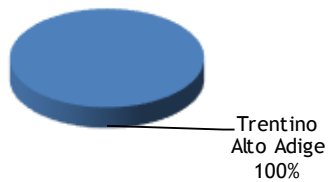
LA QUOTA	30/06/2019	MEDIA GIORNALIERA
CONTROVALORE	n.a.	n.a.
N. QUOTE SCAMBIATE	n.a.	n.a.



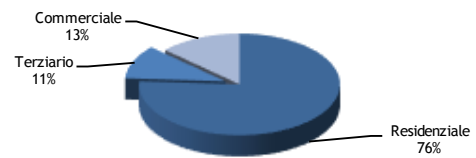


Trento, Le Albere

Asset allocation geografica*



Asset allocation per destinazione d'uso*



*Calcolata sul costo storico degli immobili detenuti

LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	211,2
Nav	32,9
Leva finanziaria	6,42

LOAN TO VALUE

Debito	162,83
Patrimonio immobiliare	207,3
Loan to value	78,6%

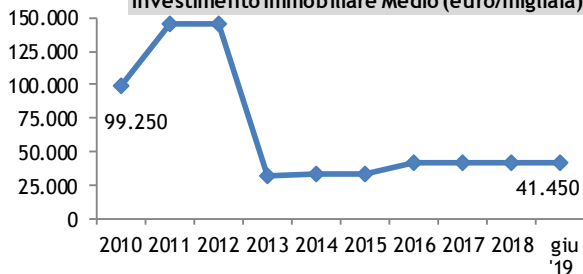
INDEBITAMENTO

Debito	162,8
Totale attivo	211,2
Indebitamento	77,1%

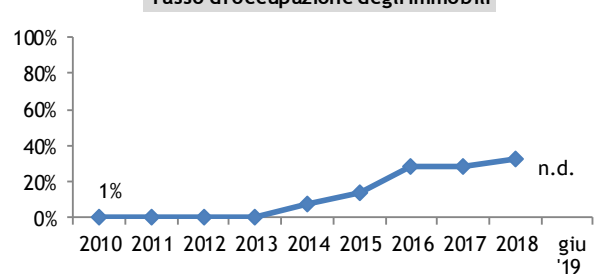
STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	n.a.
Capitalizzazione	n.a.
Capitale Permanente	n.a.

Investimento Immobiliare Medio (euro/migliaia)



Tasso di occupazione degli immobili



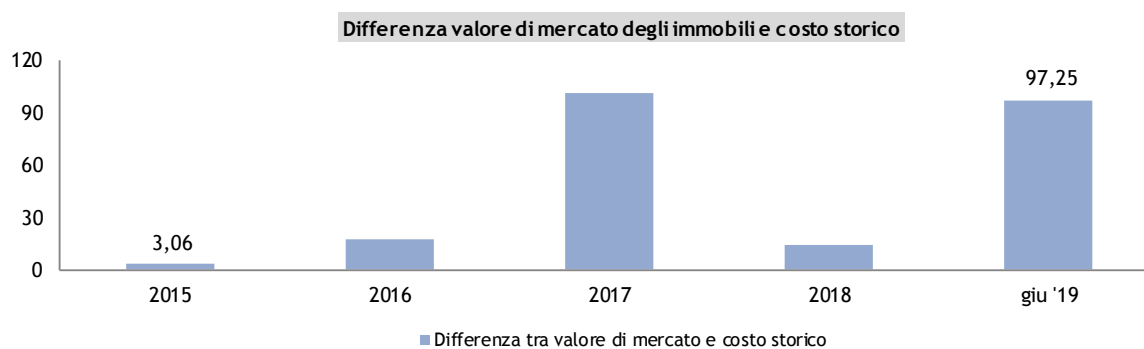
ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 sono state vendute due unità residenziali coi relativi posti auto per un valore totale di euro 779.200



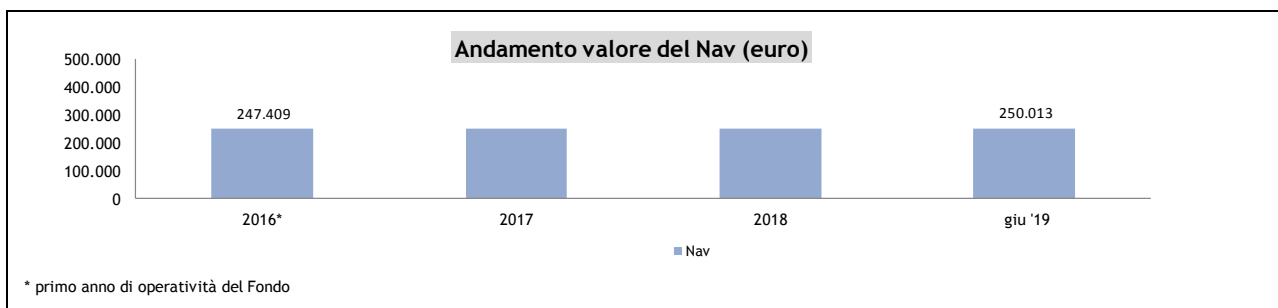
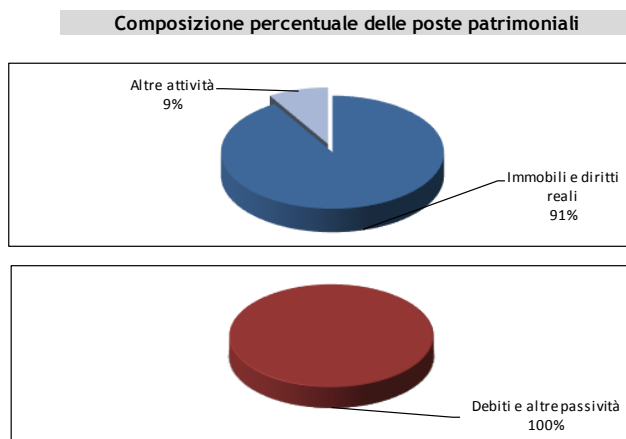


CONSORTIUM

LA SGR	Polis Fondi Sgr	SOCIETA' DI REVISIONE	KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO	P. Berlanda
INDIRIZZO	Via Solferino 7 Milano				
TEL	+39 02 32 06 00 1				
SITO	www.polisfondi.it			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

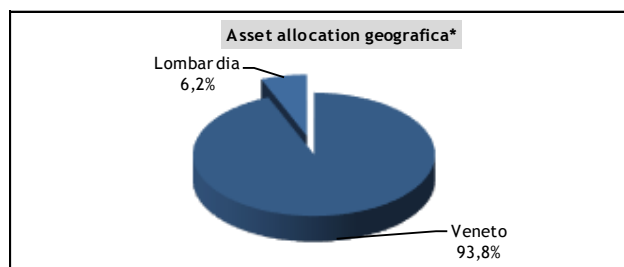
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)

Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	42,1	40,0	- 2,08
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	2,3	3,8	1,57
Totale attivo	44,4	43,8	- 0,51
Finanziamenti ricevuti	0,0	0,0	-
Debiti e altre passività	1,1	0,3	- 0,75
Totale passivo	1,1	0,3	- 0,75
Nav	43,3	43,5	0,23
Nav unitario (euro)	248.680,9	250.012,6	1.331,68



ANDAMENTO DELLA QUOTA

dic-18	247.419
giu-19	250.013
Variazione	2.593

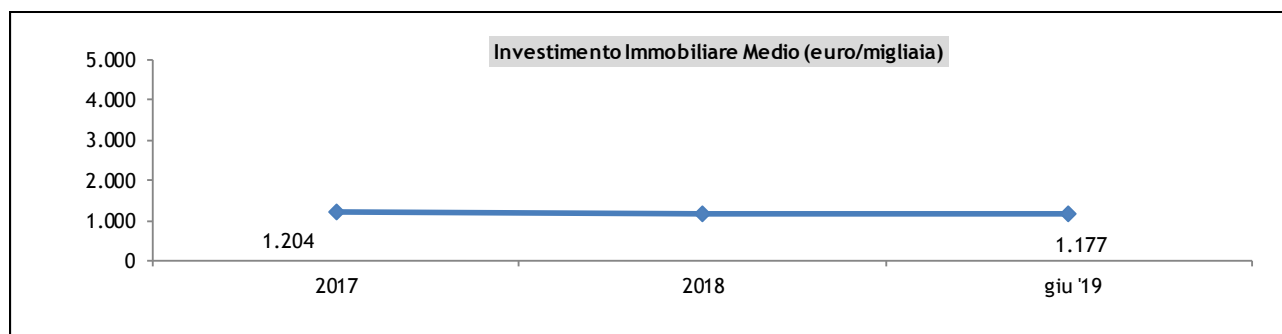


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	43,8
Nav	43,5
Leva finanziaria	1,01

LOAN TO VALUE	
Debito	-
Patrimonio immobiliare	40,0
Loan to value	0,0%

INDEBITAMENTO	
Debito	-
Totale attivo	43,8
Indebitamento	0,0%

STRUTTURA DEL CAPITALE	
Debiti	n.a
Capitalizzazione	n.a
Capitale Permanente	n.a



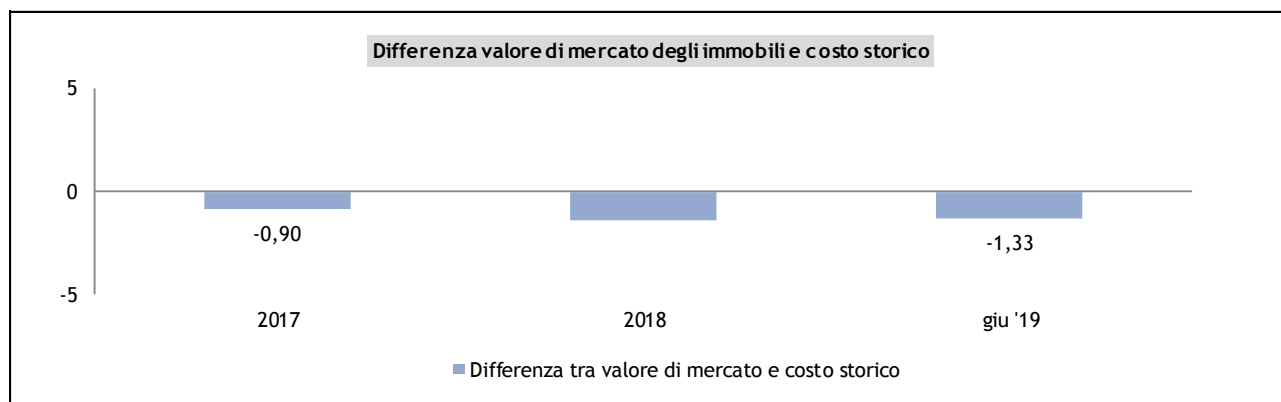
ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo ha perfezionato la vendita di un immobile sito a Mestrino (Pd), ad un prezzo di vendita pari ad euro 1.750.000



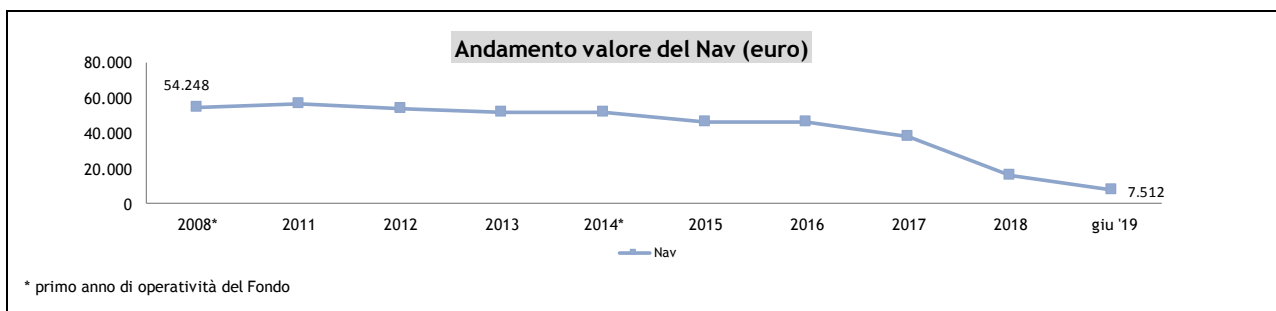
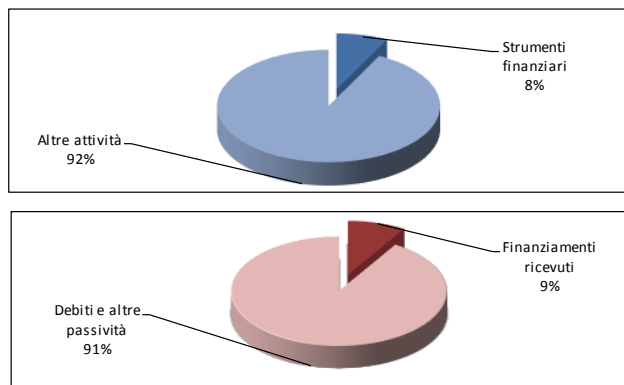


COSIMO 1

LA SGR	Castello Sgr S.p.a.	SOCIETA' DI REVISIONE	_____	PRESIDENTE	G. Raimondi
INDIRIZZO	Via G. Puccini 3 Milano	INVESTOR RELATIONS	_____	AMM.RE DELEGATO	G. Schiavo
TEL	+39 02 454361	INDIRIZZO EMAIL	_____	DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019
SITO	www.castellosgr.com	TEL	_____		

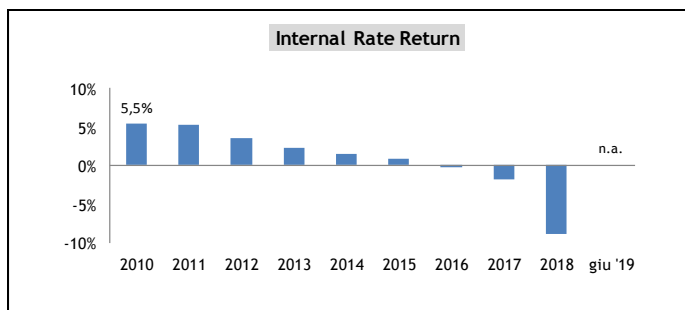
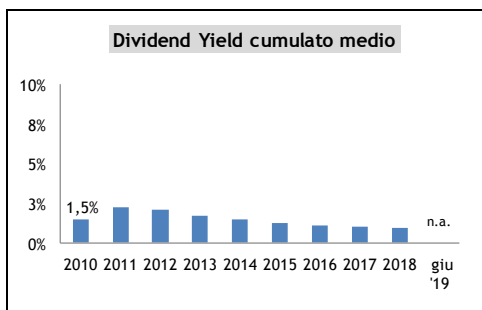
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 -' 18
Immobili e diritti reali	178,4	0,0	- 178,40
Strumenti finanziari	2,0	2,0	-
Altre attività	4,3	24,7	20,38
Totale attivo	184,7	26,7	- 158,02
Finanziamenti ricevuti	118,8	1,3	- 117,49
Debiti e altre passività	6,1	13,4	7,23
Totale passivo	124,9	14,6	- 110,26
Nav	59,8	12,0	- 47,76
Nav unitario (euro)	37.380,8	7.512,0	- 29.868,75

Composizione percentuale delle poste patrimoniali



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
dic-18	n.a.
giu-19	n.a.
Variazione	n.a.

LA QUOTA	30/06/2019	MEDIA GIORNALIERA
CONTROVALORE	n.a.	n.a.
N. QUOTE SCAMBIATE	n.a.	n.a.



LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	26,7
Nav	12,0
Leva finanziaria	2,22

LOAN TO VALUE

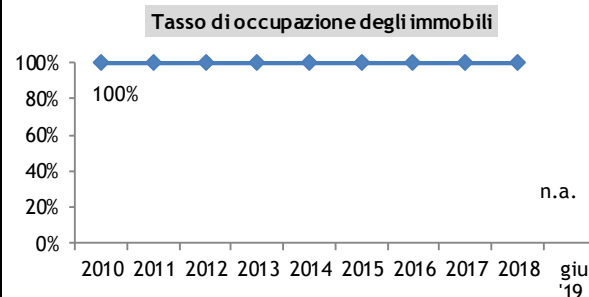
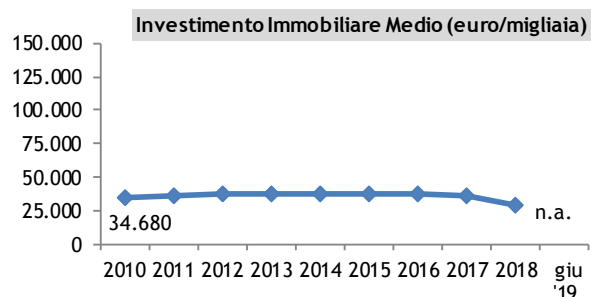
Debito	n.a.
Patrimonio immobiliare	n.a.
Loan to value	n.a.

INDEBITAMENTO

Debito	1,3
Totale attivo	26,7
Indebitamento	4,8%

STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	n.a.
Capitalizzazione	n.a.
Capitale Permanente	n.a.



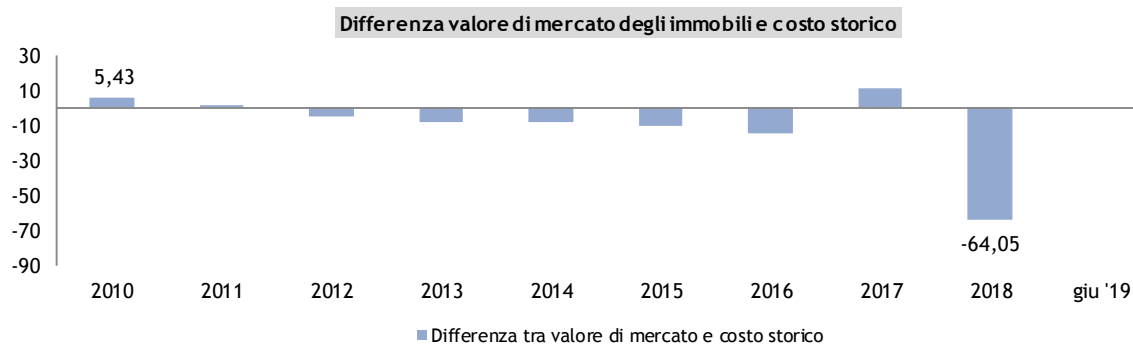
ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019, il Fondo ha firmato l'atto di compravendita del portafoglio immobiliare residuo ad un prezzo di vendita pari ad euro 142.390.918

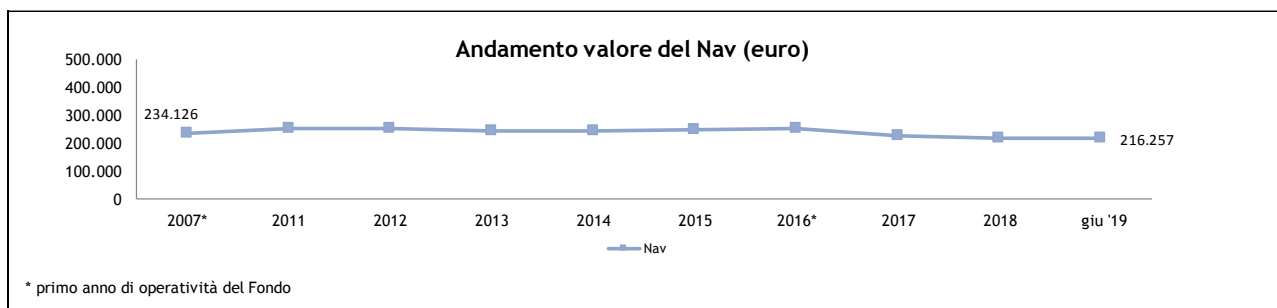
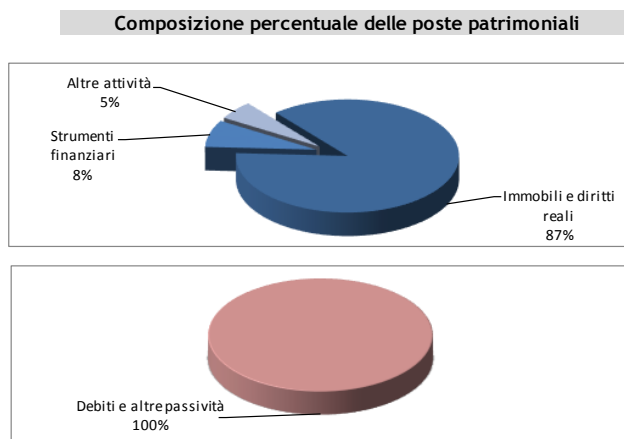




FEDORA

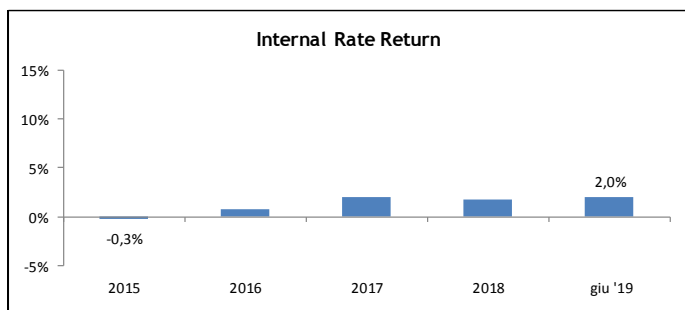
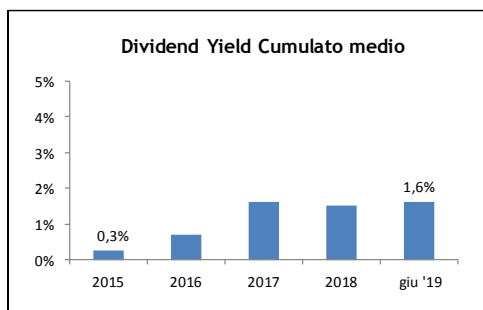
LA SGR	Prelios Sgr	SOCIETA' DI REVISIONE	Ernst & Young S.p.a.	AMM.RE DELEGATO	G. Scotti
INDIRIZZO	Via Valtellina n. 15/17 Milano			DIRETTORE GENERALE	A. Cornetti
TEL	+39 02 62811				
SITO	www.preliosgr.com			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	189,8	188,9	- 0,89
Strumenti finanziari	16,6	16,8	0,27
Altre attività	11,9	11,6	- 0,28
Totale attivo	218,3	217,4	- 0,90
Finanziamenti ricevuti	0,0	0,0	-
Debiti e altre passività	2,9	3,7	0,85
Totale passivo	2,9	3,7	0,85
Nav	215,4	213,7	- 1,75
Nav unitario (euro)	218.026,0	216.256,9	- 1.769,05



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
dic-18	n.a.
giu-19	n.a.
Variazione	n.a.

LA QUOTA	30/06/2019	MEDIA GIORNALIERA
CONTROVALORE	n.a.	n.a.
N. QUOTE SCAMBIATE	n.a.	n.a.





FEDORA



Roma, via del Tritone

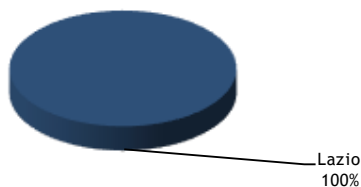


Roma, piazza Barberini

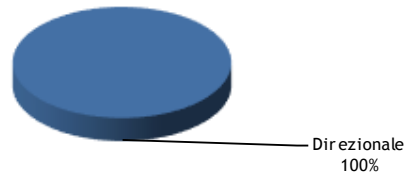


Roma, via Sistina

Asset allocation geografica*



Asset allocation per destinazione d'uso*



* Calcolata sul costo storico degli immobili detenuti

LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	217,4
Nav	213,7
Leva finanziaria	1,02

LOAN TO VALUE

Debito	-
Patrimonio immobiliare	188,9
Loan to value	0,0%

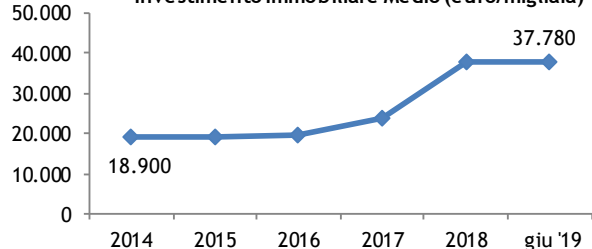
INDEBITAMENTO

Debito	-
Totale attivo	217,4
Indebitamento	0,0%

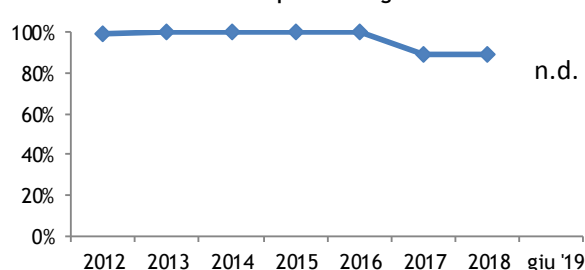
STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	n.a
Capitalizzazione	n.a
Capitale Permanente	n.a

Investimento Immobiliare Medio (euro/migliaia)



Tasso di occupazione degli immobili





FEDORA

ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

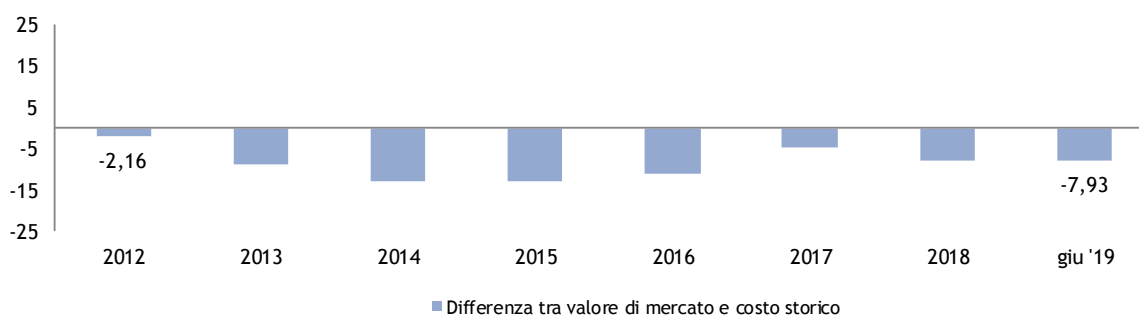
Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato dismissioni

Differenza valore di mercato degli immobili e costo storico



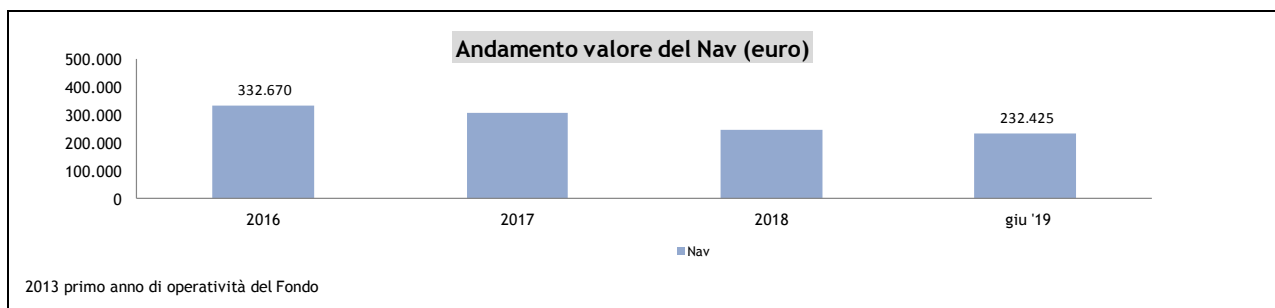
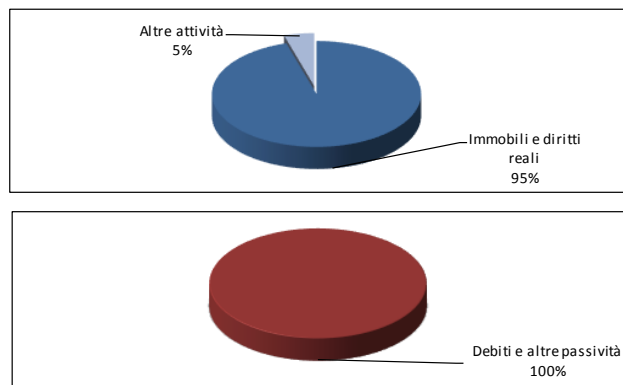


IL RUSCELLO

LA SGR	Polis Fondi Sgr	SOCIETA' DI REVISIONE	KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO	P. Berlanda
INDIRIZZO	Via Solferino 7 Milano				
TEL	+39 02 32 06 00 1				
SITO	www.polisfondi.it			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

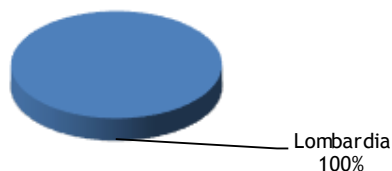
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	24,3	20,3	- 4,02
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	3,4	1,0	- 2,44
Totale attivo	27,7	21,3	- 6,47
Finanziamenti ricevuti	0,0	0,0	-
Debiti e altre passività	0,3	0,1	- 0,15
Totale passivo	0,3	0,1	- 0,15
Nav	27,5	21,2	- 6,32
Nav unitario (euro)	301.839,5	232.424,9	- 69.414,66

Composizione percentuale delle poste patrimoniali

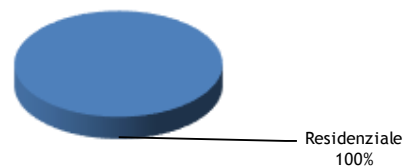


ANDAMENTO DELLA QUOTA	
dic-18	246.137
giu-19	232.425
Variazione	- 13.712

Asset allocation geografica*



Asset allocation per destinazione d'uso*



* Calcolata sul costo storico degli immobili detenuti

LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	21,3
Nav	21,2
Leva finanziaria	1,00

LOAN TO VALUE

Debito	-
Patrimonio immobiliare	20,3
Loan to value	0,0%

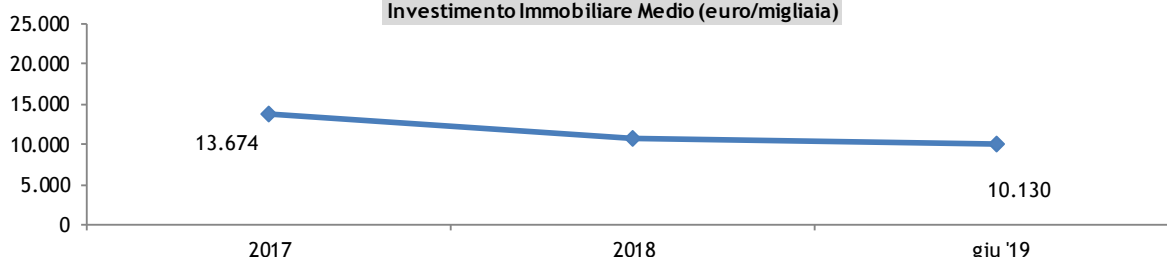
INDEBITAMENTO

Debito	-
Totale attivo	21,3
Indebitamento	0,0%

STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	n.a
Capitalizzazione	n.a
Capitale Permanente	n.a

Investimento Immobiliare Medio (euro/migliaia)



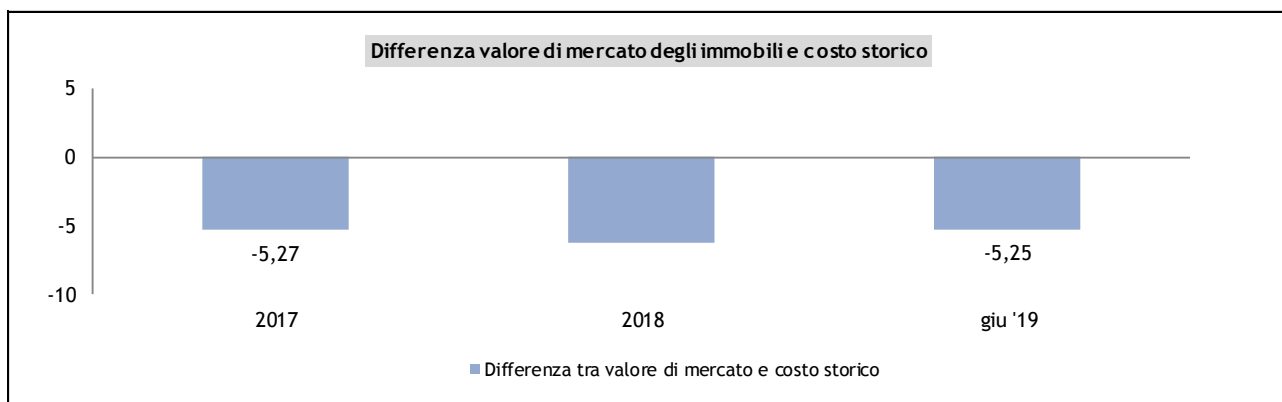
ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo ha stipulato n. 11 rogiti di vendita aventi ad oggetto n. 10 appartamenti, n. 8 box, n. 2 cantine, ad un prezzo di vendita pari ad euro 1.856.000



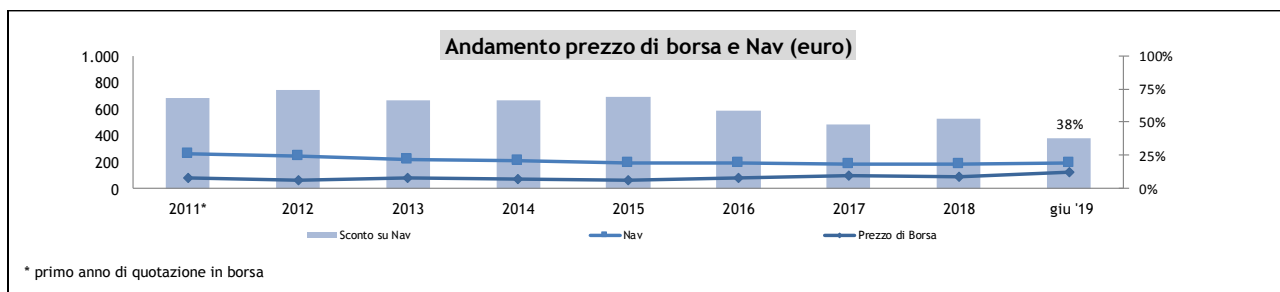
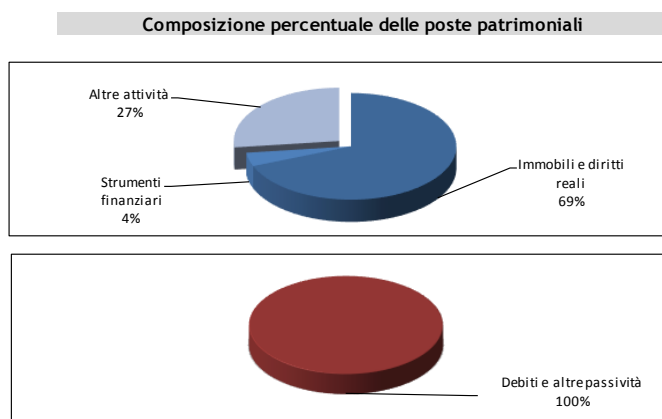


IMMOBILIARE DINAMICO

LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	BNP Paribas REIM SGR p. A. Piazza Lina Bo Bardi 3 - 20124 Mi +39 02 58331472 www.reim.bnpparibas.it	SOCIETA' DI REVISIONE INVESTOR RELATIONS INDIRIZZO EMAIL TEL	Mazars Laura Lago laura.lago@bnpparibas.com + 39 02 58331424	PRESIDENTE COM. ESEC. D. Jones* * "Facendo seguito a quanto comunicato, da ultimo, in data 12 luglio 2019, BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR p.A. ("Società") informa che il Consiglio di Amministrazione della Società ha istituito - ai sensi dell'art. 2381, comma 2 del Codice Civile e dello Statuto societario - un Comitato Esecutivo, composto dal Vice Presidente Dominique Jones e dai Consiglieri Sigrid Duhamel e Piero Cocco-Ordini. I componenti del Comitato Esecutivo rimarranno in carica fino alla scadenza del mandato del Consiglio di Amministrazione. Al Comitato Esecutivo è affidato il compito di attuare le politiche e le strategie definite dal Consiglio in relazione alla gestione della Società e dei fondi di investimento alternativi dalla stessa gestiti." DATA DI RIFERIMENTO	D. Jones* 30/06/2019
--	---	---	---	---	---

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)

Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	271,0	198,7	- 72,37
Strumenti finanziari	32,3	12,0	- 20,30
Altre attività	12,4	77,6	65,21
Totale attivo	315,7	288,2	- 27,46
Finanziamenti ricevuti	45,0	0,0	- 45,00
Debiti e altre passività	4,1	9,9	5,83
Totale passivo	49,1	9,9	- 39,17
Nav	266,6	278,3	11,71
Nav unitario (euro)	183,3	191,3	8,05

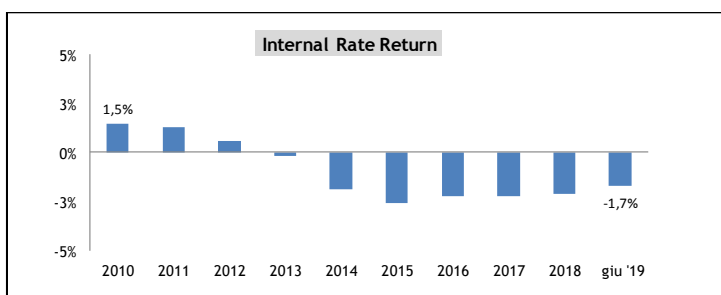
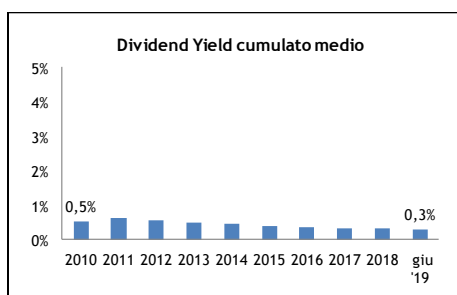


ANDAMENTO DELLA QUOTA

dic-18	87
giu-19	119
Variazione	32

LA QUOTA

	30/06/2019	MEDIA GIORNALIERA
CONTROVALORE	119,38	83.936,79
N. QUOTE SCAMBIATE	665,00	801,00





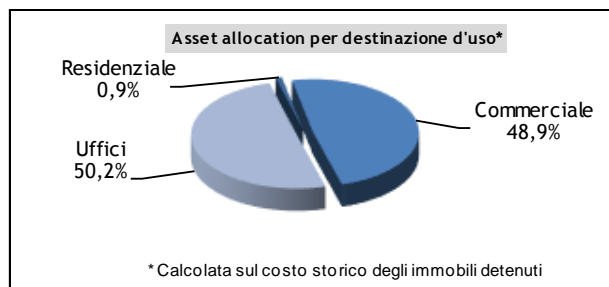
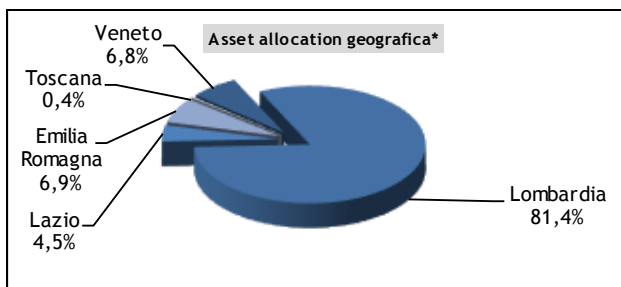
IMMOBILIARE DINAMICO



Milano, largo Nuvolari



Milano, viale Certosa



LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	288,2
Nav	191,3
Leva finanziaria	1,51

LOAN TO VALUE

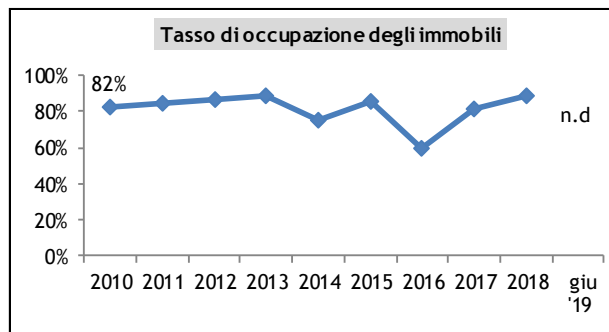
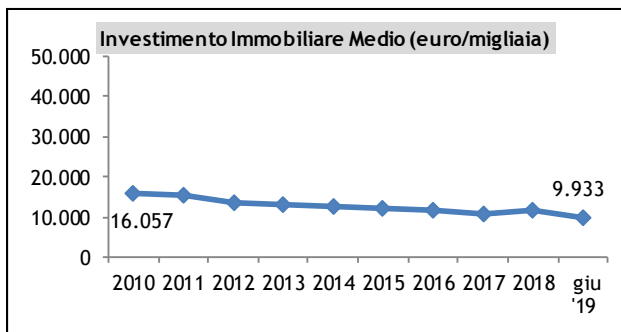
Debito	-
Patrimonio immobiliare	198,7
Loan to value	0,0%

INDEBITAMENTO

Debito	-
Totale attivo	288,2
Indebitamento	0,0%

STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	9,89
Capitalizzazione	173,7
Capitale Permanente	183,58





IMMOBILIARE DINAMICO

ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

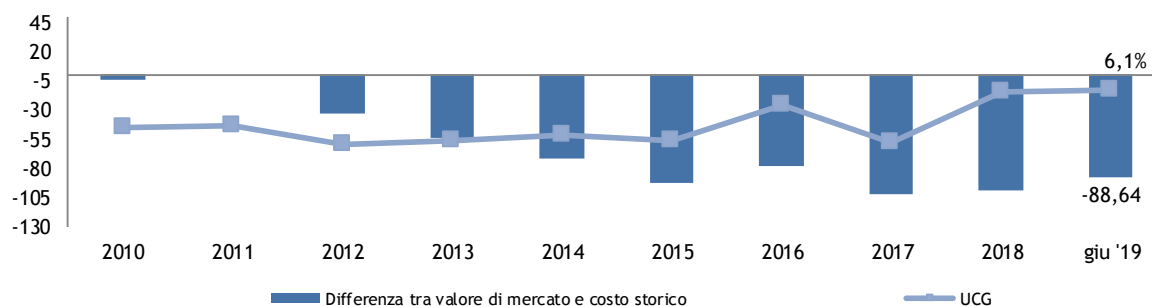
Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo ha perfezionato le seguenti dismissioni:

- immobile sito in Milano, Via Inverigo 4, ad un prezzo di vendita pari ad euro 1.700.000;
- immobile sito in Milano, Via Tortona 33, Torre Ares ad un prezzo di vendita pari ad euro 43.500.000;
- immobile sito in Milano, Via Tortona 33, Torre Athena ad un prezzo di vendita pari ad euro 39.500.000.

UCG - differenza valore di mercato degli immobili e costo storico





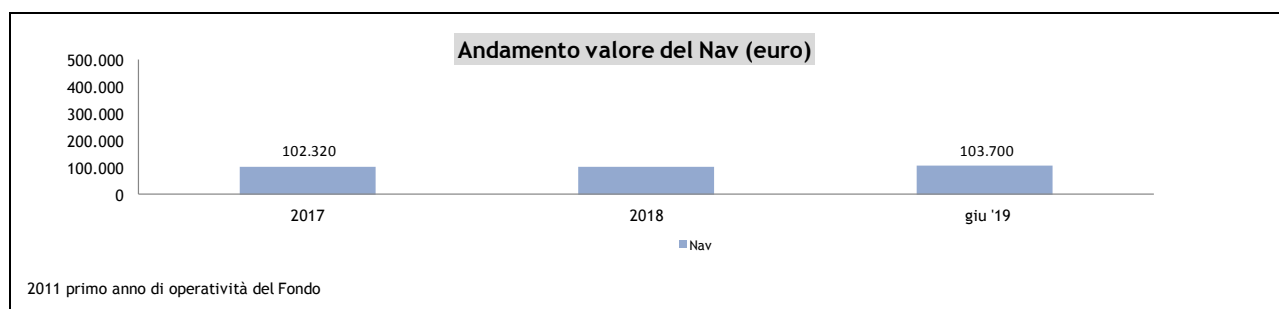
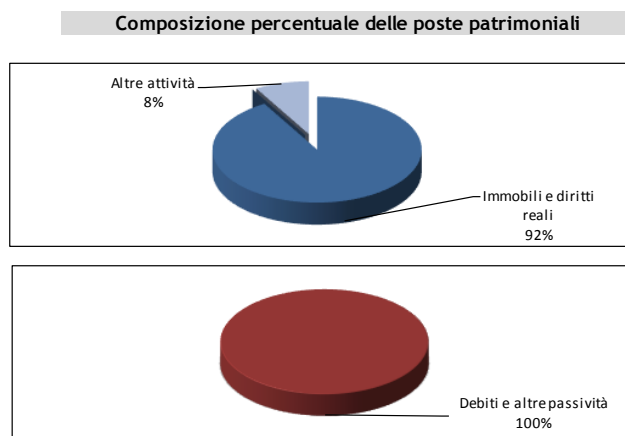
POLIS
FONDI SGR

ITALY RETAIL FUND

LA SGR	Polis Fondi Sgr	SOCIETA' DI REVISIONE	KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO	P. Berlanda
INDIRIZZO	Via Solferino 7 Milano				
TEL	+39 02 32 06 00 1				
SITO	www.polisfondi.it			DATA DI RIFERIMENTO	31/05/2019

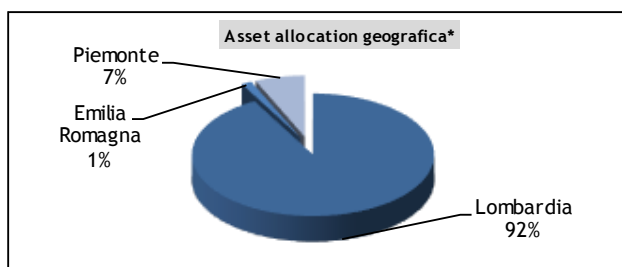
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)

Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	55,7	54,9	- 0,76
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	5,2	5,0	- 0,16
Totale attivo	60,9	60,0	- 0,92
Finanziamenti ricevuti	0,0	0,0	-
Debiti e altre passività	0,6	0,3	- 0,29
Totale passivo	0,6	0,3	- 0,29
Nav	60,3	59,6	- 0,63
Nav unitario (euro)	104.789,9	103.700,1	- 1.089,74



ANDAMENTO DELLA QUOTA

dic-18	103.610
giu-19	103.700
Variazione	90



LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	60,0
Nav	59,6
Leva finanziaria	1,01

LOAN TO VALUE

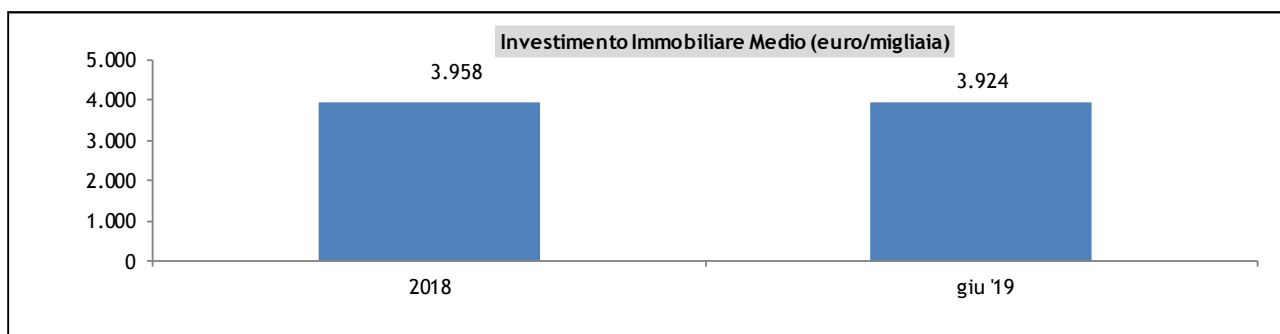
Debito	-
Patrimonio immobiliare	54,9
Loan to value	0,0%

INDEBITAMENTO

Debito	-
Totale attivo	60,0
Indebitamento	0,0%

STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	n.a
Capitalizzazione	n.a
Capitale Permanente	n.a



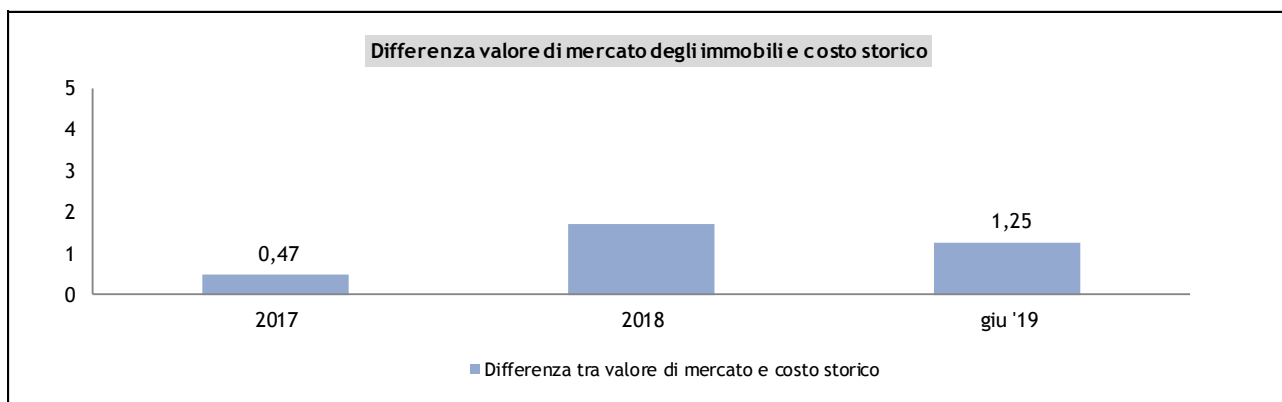
ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato dismissioni.



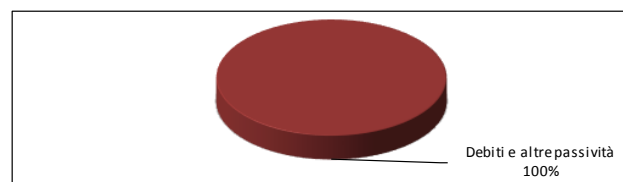
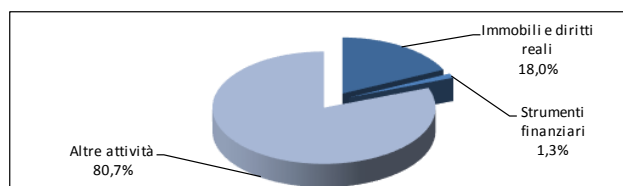
LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Polis Fondi Sgr Via Solferino 7 Milano +39 02 32 06 00 1 www.polisfondi.it	SOCIETA' DI REVISIONE KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO P. Berlanda
			DATA DI RIFERIMENTO 30/06/2019

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)

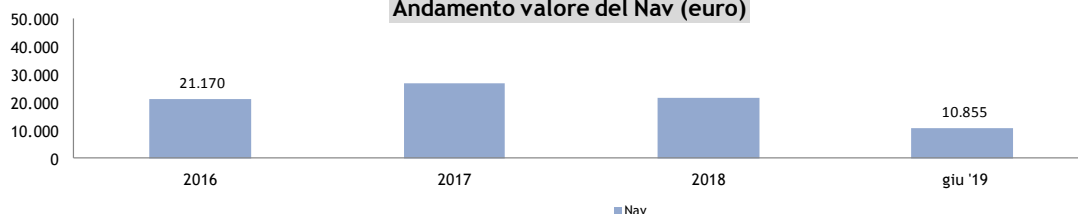
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	10,6	0,6	- 10,00
Strumenti finanziari	0,4	0,04	- 0,37
Altre attività	0,9	2,7	1,75
Totale attivo	12,0	3,3	- 8,62
Finanziamenti ricevuti	2,7	0,0	- 2,66
Debiti e altre passività	2,0	0,2	- 1,78
Totale passivo	4,7	0,2	- 4,44
Nav	7,3	3,1	- 4,18
Nav unitario (euro)	25.526,3	10.855,1	- 14.671,20

* In liquidazione

Composizione percentuale delle poste patrimoniali



Andamento valore del Nav (euro)

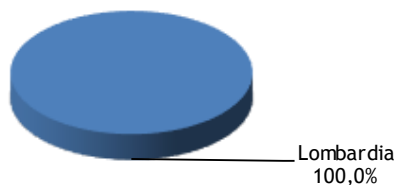


2006 primo anno di operatività del Fondo

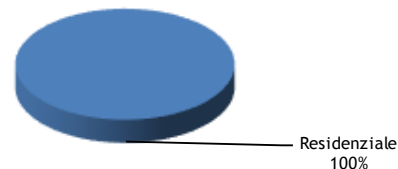
ANDAMENTO DELLA QUOTA

dic-18	21.422
giu-19	10.855
Variatione	- 10.567

Asset allocation geografica*



Asset allocation per destinazione d'uso*



*Calcolata sul costo storico degli immobili detenuti

LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	3,3
Nav	3,1
Leva finanziaria	1,08

LOAN TO VALUE

Debito	-
Patrimonio immobiliare	0,6
Loan to value	0,0%

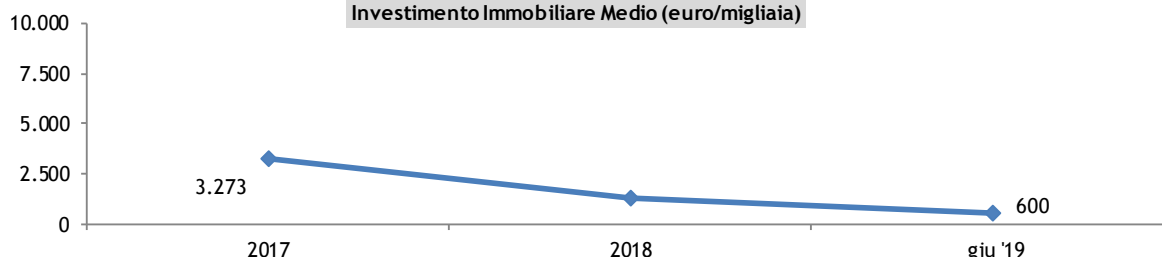
INDEBITAMENTO

Debito	-
Totale attivo	3,3
Indebitamento	0,0%

STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	n.a
Capitalizzazione	n.a
Capitale Permanente	n.a

Investimento Immobiliare Medio (euro/migliaia)



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

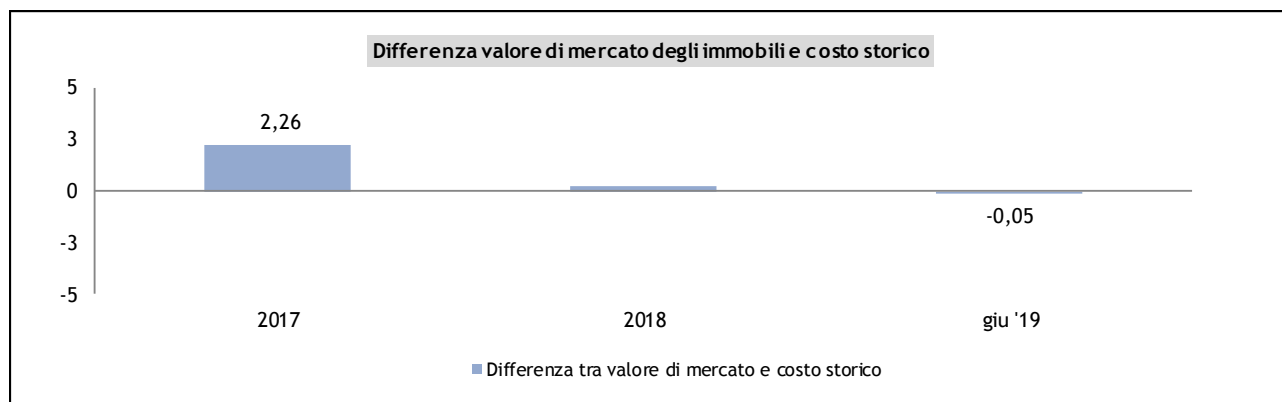
Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo ha perfezionato le seguenti dismissioni:

- immobile sito in Vimercate, ad un prezzo di vendita pari ad euro 125.000;
- immobile sito in Milano, Via A. Mario, ad un prezzo di vendita pari ad euro 845.000;
- immobile sito in Milano, Via A. Mario, ad un prezzo di vendita pari ad euro 1.200.000;
- immobile sito in Milano, Via E. Ponti, ad un prezzo di vendita pari ad euro 20.000;
- immobile sito in Oreno, ad un prezzo di vendita pari ad euro 700.000;
- immobile sito in Milano, Via A. Mario, ad un prezzo di vendita pari ad euro 1.352.060;
- immobile sito in Oreno di Vimercate, ad un prezzo di vendita pari ad euro 710.000.



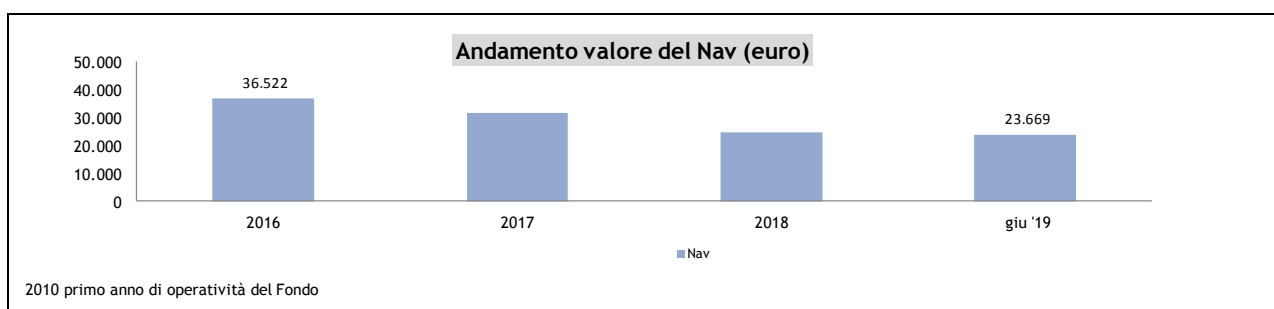
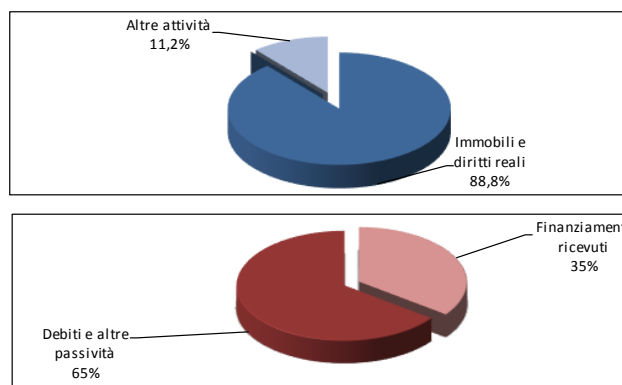


LIKIZO

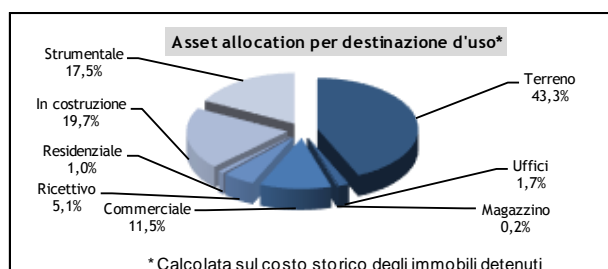
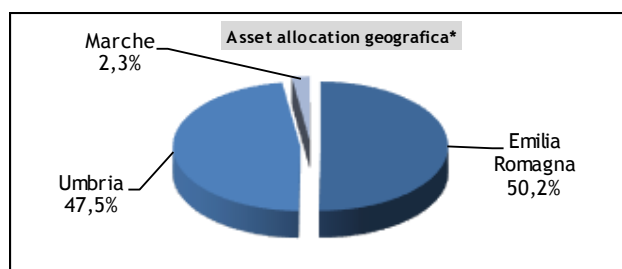
LA SGR	Polis Fondi Sgr	SOCIETA' DI REVISIONE	KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO	P. Berlanda
INDIRIZZO	Via Solferino 7 Milano				
TEL	+39 02 32 06 00 1				
SITO	www.polisfondi.it			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	28,6	23,0	- 5,63
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	0,3	2,9	2,59
Totale attivo	29,0	25,9	- 3,04
Finanziamenti ricevuti	3,3	3,3	-
Debiti e altre passività	4,6	6,1	1,57
Totale passivo	7,9	9,5	1,57
Nav	21,0	16,4	- 4,62
Nav unitario (euro)	30.319,6	23.669,3	- 6.650,29

Composizione percentuale delle poste patrimoniali



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
dic-18	24.688
giu-19	23.669
Variazione	- 1.019



LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	25,9
Nav	16,4
Leva finanziaria	1,58

LOAN TO VALUE

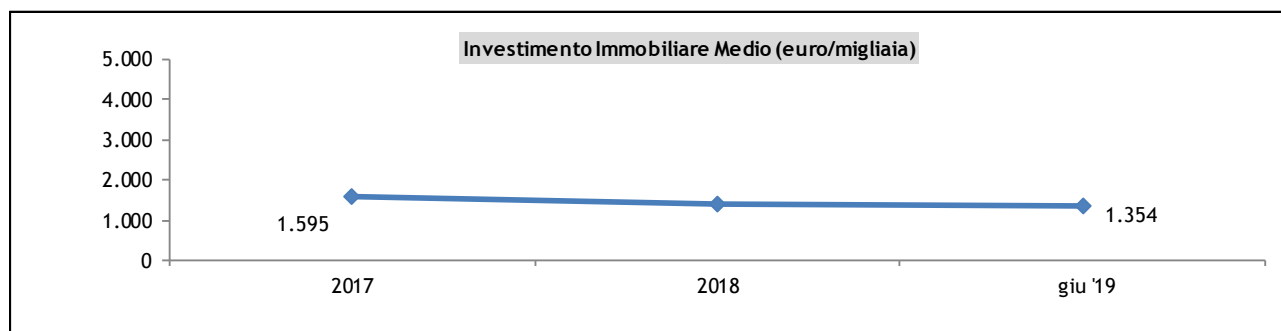
Debito	3,34
Patrimonio immobiliare	23,0
Loan to value	14,5%

INDEBITAMENTO

Debito	3,3
Totale attivo	25,9
Indebitamento	12,9%

STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	n.a
Capitalizzazione	n.a
Capitale Permanente	n.a



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

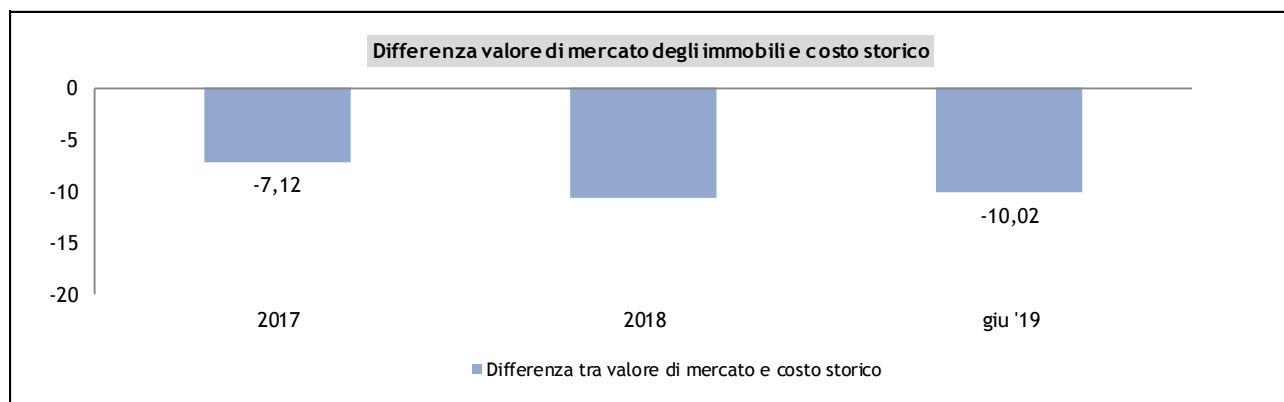
Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo ha perfezionato le seguenti dismissioni:

- immobile sito in Modena, Via R. Pioppa 34 ad un prezzo di vendita pari ad euro 80.000;
- immobile sito in Castelfranco Emilia, ad un prezzo di vendita pari ad euro 2.200.000;





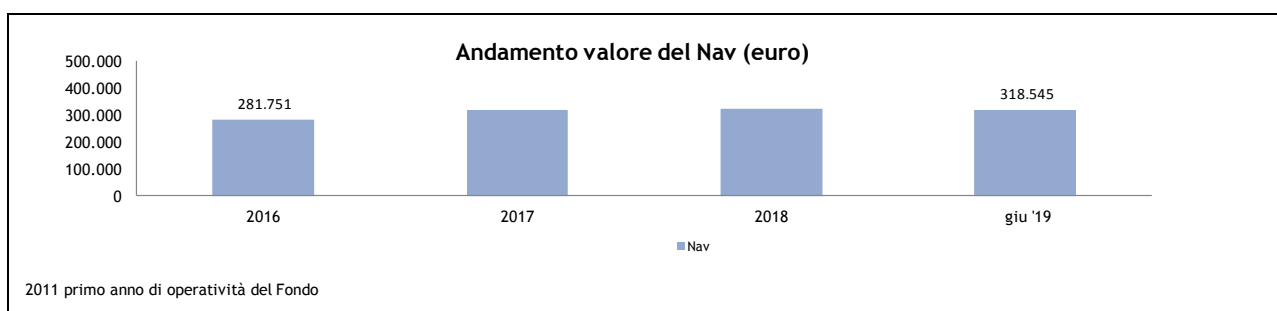
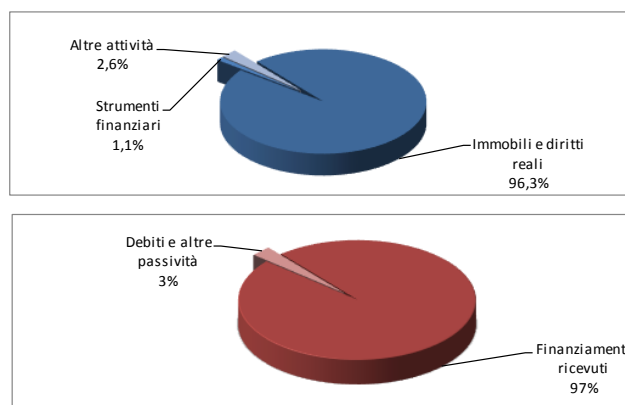
NEOPOLIS

LA SGR	Polis Fondi Sgr	SOCIETA' DI REVISIONE	KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO	P. Berlanda
INDIRIZZO	Via Solferino 7 Milano				
TEL	+39 02 32 06 00 1				
SITO	www.polisfondi.it			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	277,6	321,3	43,70
Strumenti finanziari	0,0	3,6	3,57
Altre attività	16,5	8,7	- 7,86
Totale attivo	294,1	333,5	39,41
Finanziamenti ricevuti	38,8	85,5	46,70
Debiti e altre passività	4,1	2,4	- 1,65
Totale passivo	42,9	88,0	45,06
Nav	251,2	245,6	- 5,65
Nav unitario (euro)	325.869,3	318.545,5	- 7.323,85

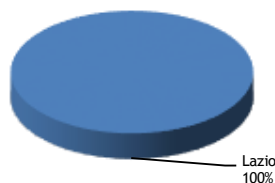
Il Fondo NeoPolis, originariamente denominato "Mire1", ha incorporato il Fondo "Metropolis" a far data dal 1° ottobre 2017

Composizione percentuale delle poste patrimoniali

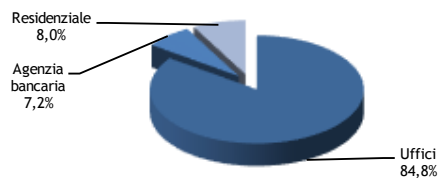


ANDAMENTO DELLA QUOTA	
dic-18	322.729
giu-19	318.545
Variazione	- 4.184

Asset allocation geografica*



Asset allocation per destinazione d'uso*



* Calcolata sul costo storico degli immobili detenuti

LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	333,5
Nav	245,6
Leva finanziaria	1,36

LOAN TO VALUE

Debito	85,52
Patrimonio immobiliare	321,3
Loan to value	26,6%

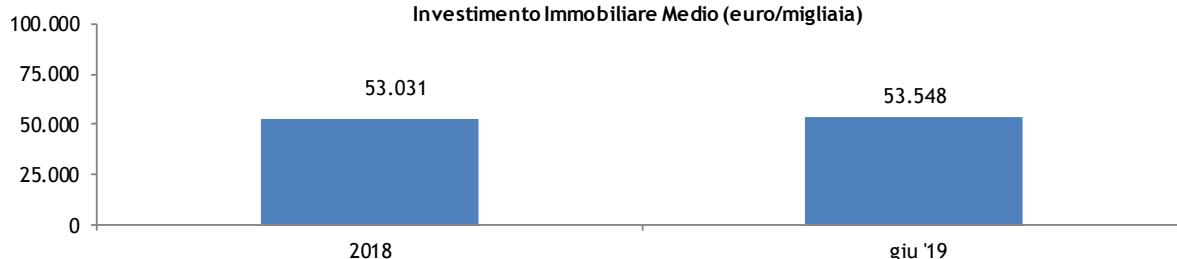
INDEBITAMENTO

Debito	85,5
Totale attivo	333,5
Indebitamento	25,6%

STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	n.a
Capitalizzazione	n.a
Capitale Permanente	n.a

Investimento Immobiliare Medio (euro/migliaia)



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

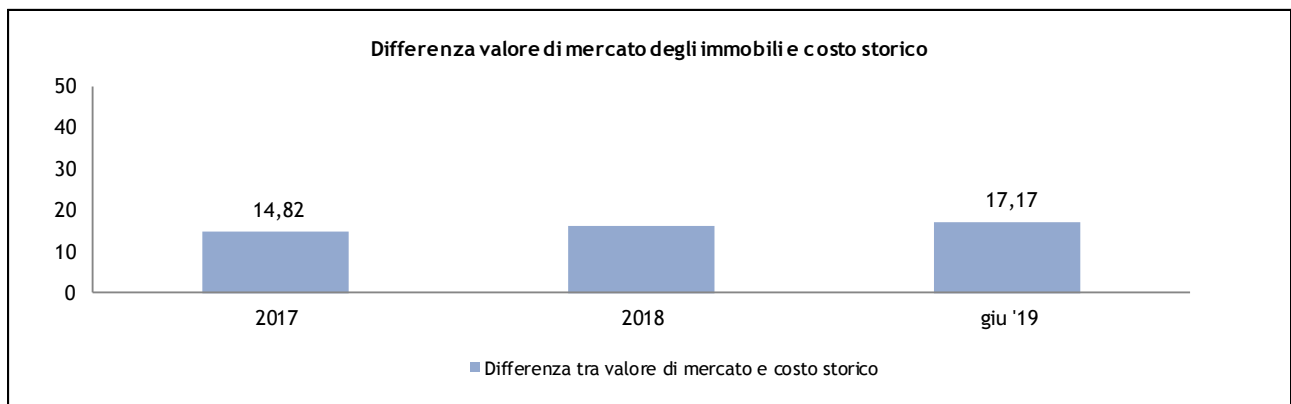
Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo ha perfezionato la dismissione frazionata dell'immobile sito in Roma, Via dei Normanni, sub 644/U2, ad un prezzo di vendita pari ad euro 620.000.

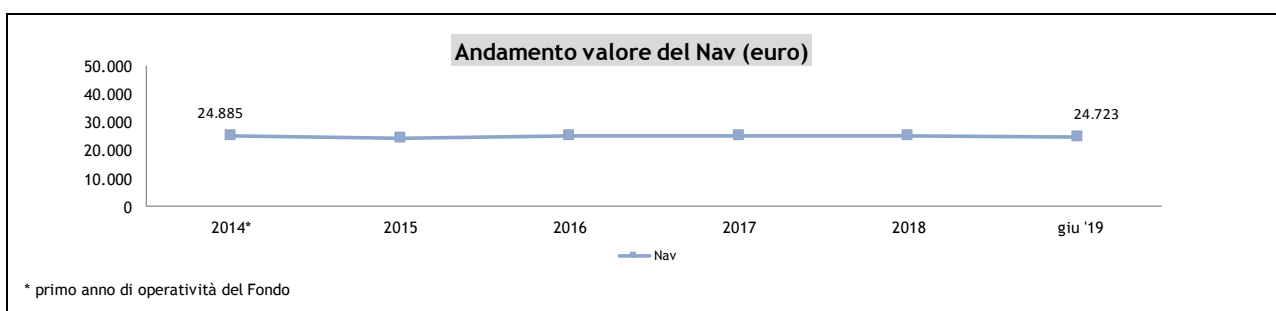
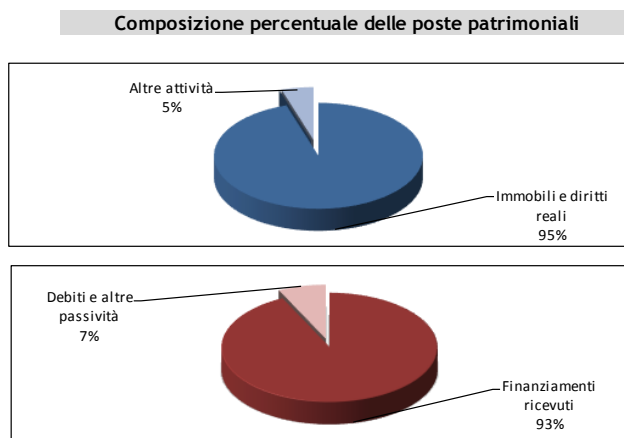


NEOPOLIS



LA SGR	Amundi RE Italia Sgr S.p.a.	SOCIETA' DI REVISIONE	Pwc	PRESIDENTE	P. A.A. Douce
INDIRIZZO	Via Cernaia 8-10 Milano			AMM.RE DELEGATO	G. Di Corato
TEL	+39 02 00651				
SITO	www.amundi-re.it			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	486,6	600,1	113,50
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	67,5	31,4	- 36,12
Totale attivo	554,1	631,5	77,38
Finanziamenti ricevuti	243,8	212,3	- 31,52
Debiti e altre passività	3,9	16,5	12,58
Totale passivo	247,7	228,8	- 18,94
Nav	306,4	402,7	96,32
Nav unitario (euro)	25.270,2	24.723,5	- 546,72



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
dic-18	n.a.
giu-19	n.a.
Variazione	n.a.

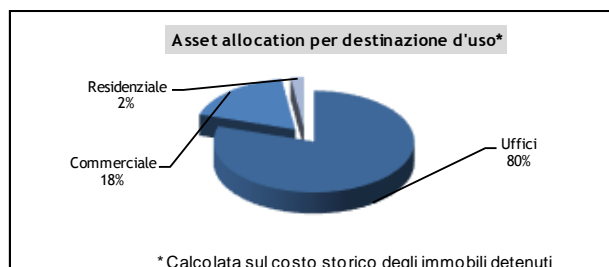
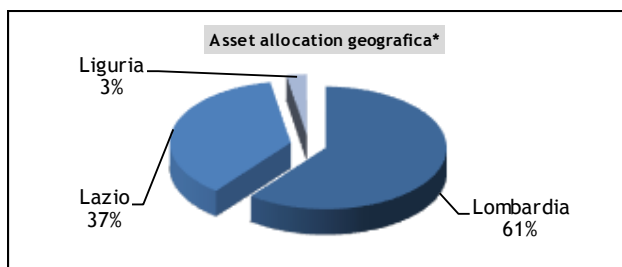
LA QUOTA	30/06/2019	MEDIA GIORNALIERA
CONTROVALORE	n.a.	n.a.
N. QUOTE SCAMBIATE	n.a.	n.a.



Milano - Via Spadolini, 5



Milano - Via Primaticcio

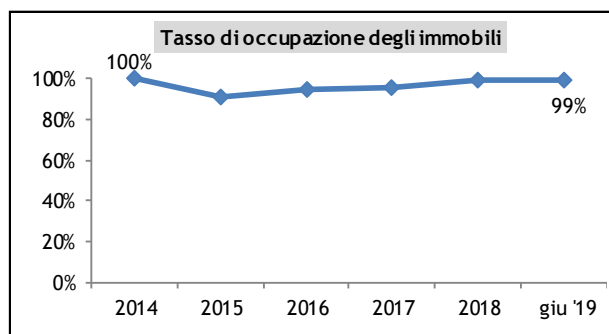
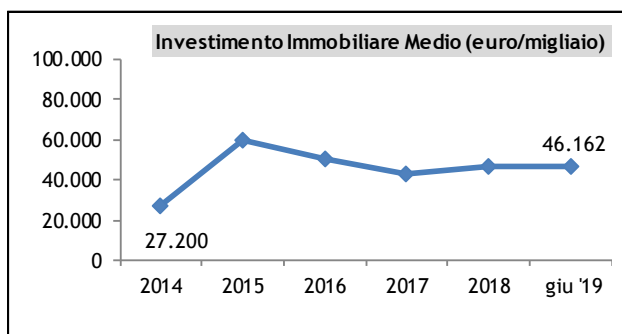


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	631,5
Nav	402,7
Leva finanziaria	1,57

LOAN TO VALUE	
Debito	212,28
Patrimonio immobiliare	600,1
Loan to value	35,4%

INDEBITAMENTO	
Debito	212,3
Totale attivo	631,5
Indebitamento	33,6%

STRUTTURA DEL CAPITALE	
Debiti	n.a.
Capitalizzazione	n.a.
Capitale Permanente	n.a.



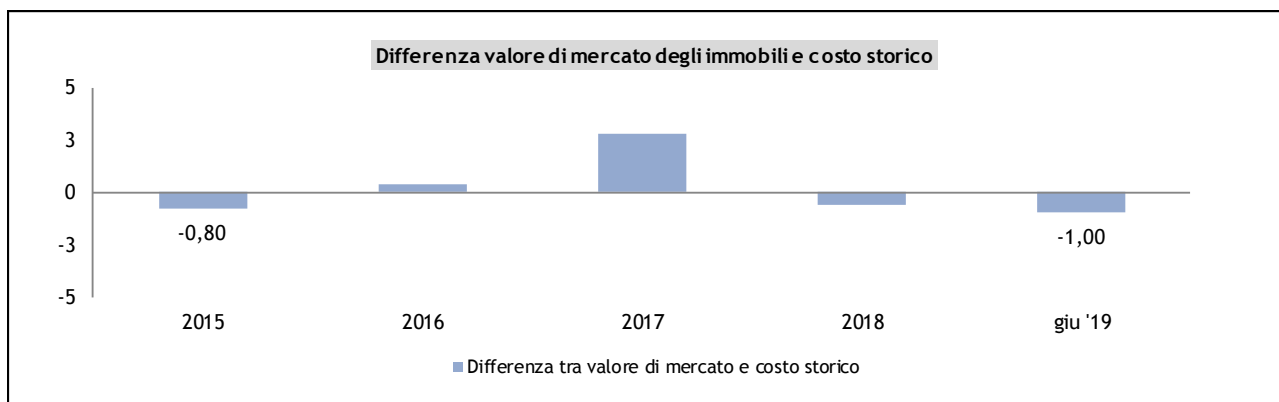
ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato dismissioni.



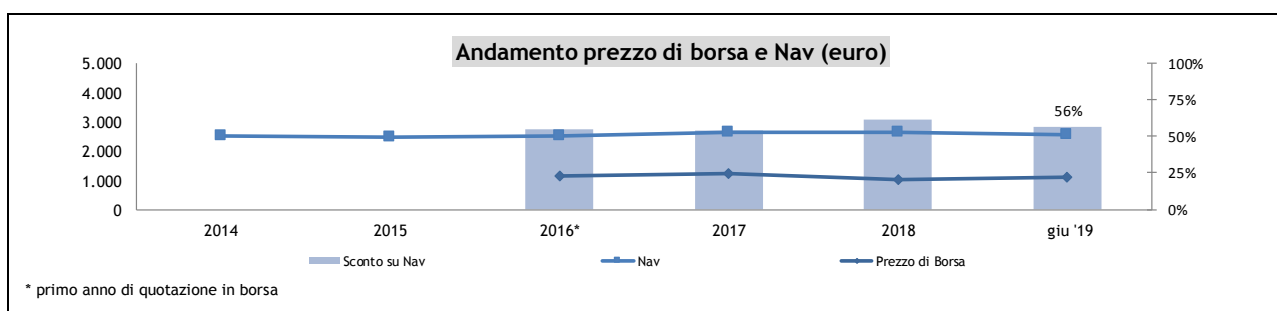
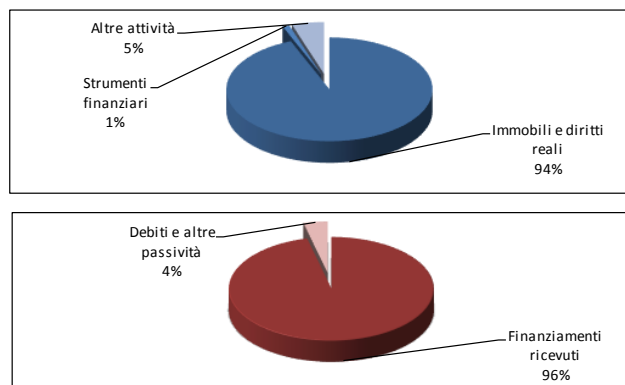


OPPORTUNITA' ITALIA

LA SGR	Torre SGR	SOCIETA' DI REVISIONE	PwC S.p.a.	AMM.RE DELEGATO	M. Stella
INDIRIZZO	Via Barberini n. 50 Roma			FUND MANAGER	D. Adiatori
TEL	+39 06 47972353	INDIRIZZO EMAIL	upi.investors@torresgr.com		
SITO	www.torresgr.com	TEL	+ 39 06 47972353	DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

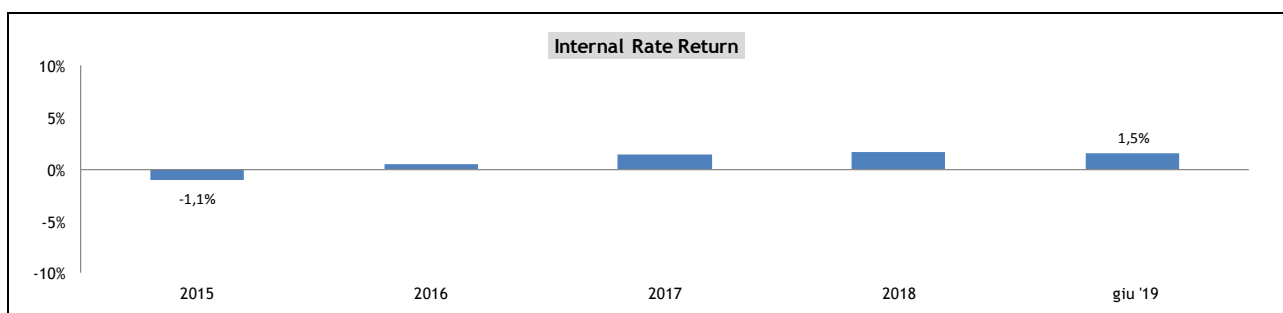
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	122,5	200,7	78,27
Strumenti finanziari	2,4	2,3	- 0,12
Altre attività	25,1	10,8	- 14,34
Totale attivo	150,0	213,8	63,81
Finanziamenti ricevuti	0,0	63,2	63,20
Debiti e altre passività	1,5	2,5	1,00
Totale passivo	1,5	65,7	64,20
Nav	148,5	148,1	- 0,39
Nav unitario (euro)	2.571,7	2.565,0	- 6,74

Composizione percentuale delle poste patrimoniali



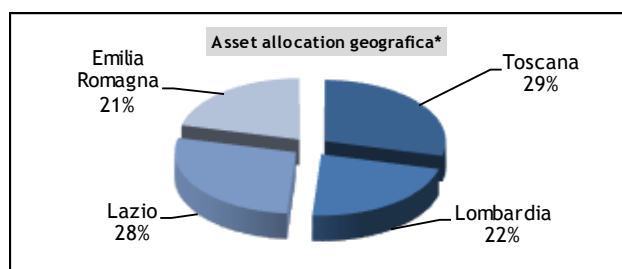
ANDAMENTO DELLA QUOTA	
dic-18	1.011
giu-19	1.120
Variazione	109

LA QUOTA	30/06/2019	MEDIA GIORNALIERA
CONTROVALORE	1.120,00	67.125,12
N. QUOTE SCAMBIATE	50,00	64,00





OPPORTUNITA' ITALIA



LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	213,8
Nav	148,1
Leva finanziaria	1,44

LOAN TO VALUE

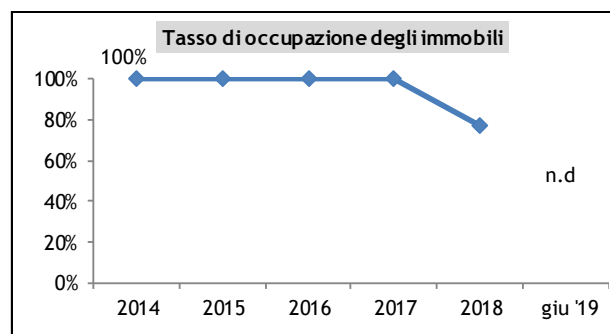
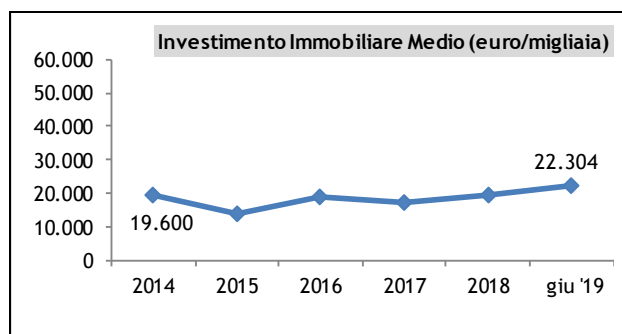
Debito	63,20
Patrimonio immobiliare	200,7
Loan to value	31,5%

INDEBITAMENTO

Debito	63,2
Totale attivo	213,8
Indebitamento	29,6%

STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	65,72
Capitalizzazione	64,7
Capitale Permanente	130,39



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

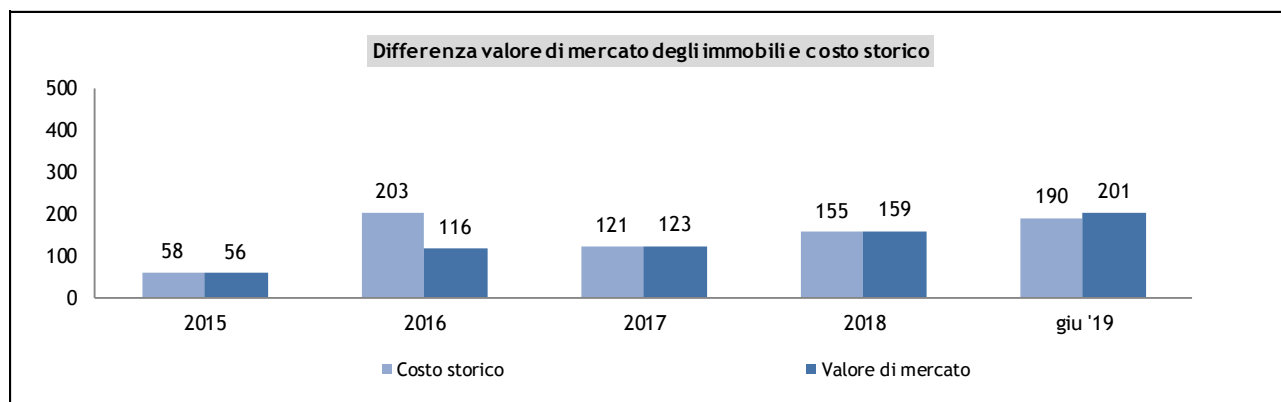
Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo ha acquistato un immobile sito in Roma, Via di San Basilio 71, ad un prezzo d'acquisto pari ad euro 41.300.000.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo ha dismesso l'immobile sito in Bologna, Via de Toschi, ad un prezzo di vendita pari ad euro 263.000.



OPPORTUNITA' ITALIA



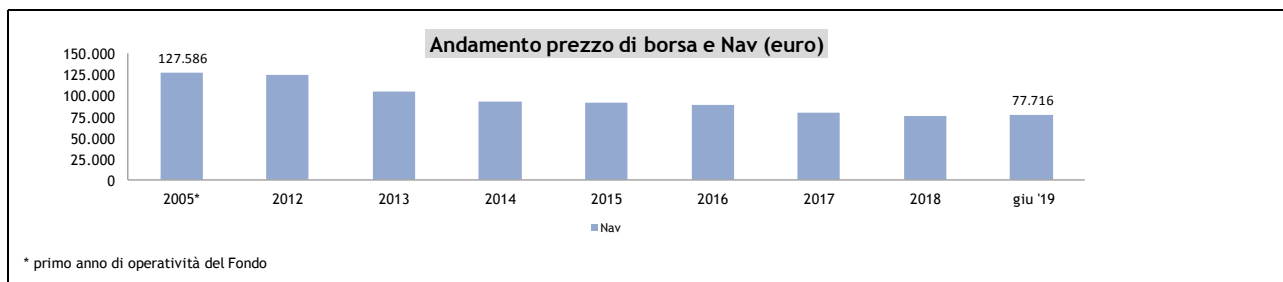
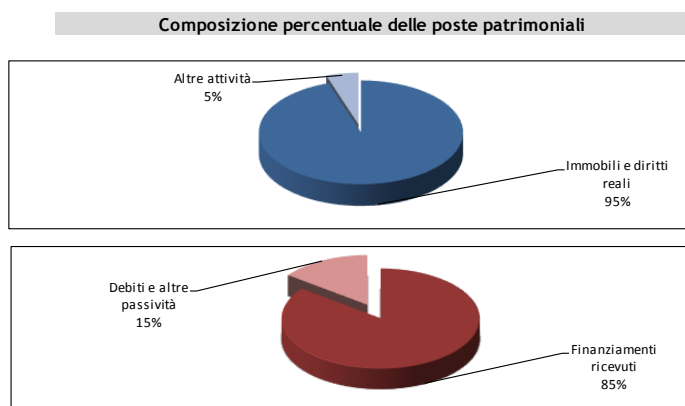


PATRIMONIO UNO

LA SGR INDIRIZZO	BNP Paribas REIM SGR p. A. Piazza Lina Bo Bardi 3 - 20124 Mi	SOCIETA' DI REVISIONE INVESTOR RELATIONS	Mazars Laura Lago	PRESIDENTE COM. ESEC. D. Jones*
TEL	+39 02 58331472	INDIRIZZO EMAIL	laura.lago@bnpparibas.com	* "Facendo seguito a quanto comunicato, da ultimo, in data 12 luglio 2019, BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR p.A. ("Società") informa che il Consiglio di Amministrazione della Società ha istituito - ai sensi dell'art. 2381, comma 2 del Codice Civile e dello Statuto societario - un Comitato Esecutivo, composto dal Vice Presidente Dominique Jones e dai Consiglieri Sigrid Duhamel e Piero Cocco-Ordini. I componenti del Comitato Esecutivo rimarranno in carica fino alla scadenza del mandato del Consiglio di Amministrazione. Al Comitato Esecutivo è affidato il compito di attuare le politiche e le strategie definite dal Consiglio in relazione alla gestione della Società e dei fondi di investimento alternativi dalla stessa gestiti."
SITO	www.reim.bnpparibas.it	TEL	+ 39 02 58331424	DATA DI RIFERIMENTO 30/06/2019

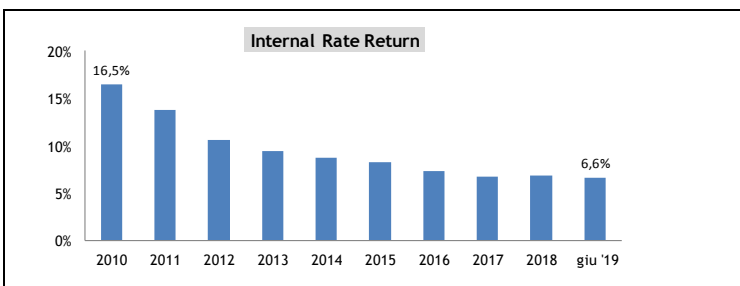
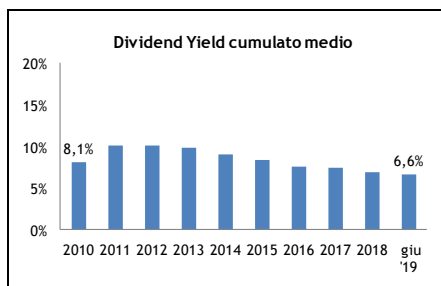
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	334,5	244,3	- 90,13
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	22,8	13,2	- 9,59
Totale attivo	357,3	257,6	- 99,72
Finanziamenti ricevuti	144,4	46,8	- 97,60
Debiti e altre passività	7,6	8,2	0,51
Totale passivo	152,1	55,0	- 97,09
Nav	205,2	202,6	- 2,62
Nav unitario (euro)	78.722,1	77.715,6	- 1.006,47

** Fondo in liquidazione



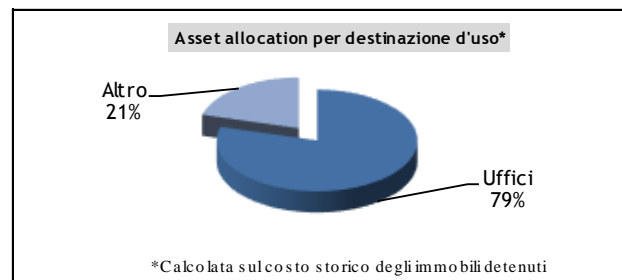
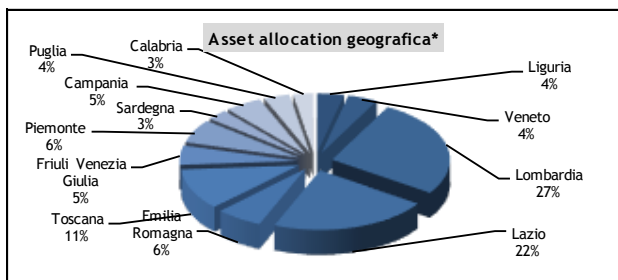
ANDAMENTO DELLA QUOTA	
dic-18	n.a.
giu-19	n.a.
Variazione	n.a.

LA QUOTA	30/06/2019	MEDIA GIORNALIERA
CONTROVALORE	n.a.	n.a.
N. QUOTE SCAMBIATE	n.a.	n.a.





Napoli, piazza Duca degli Abruzzi, 31

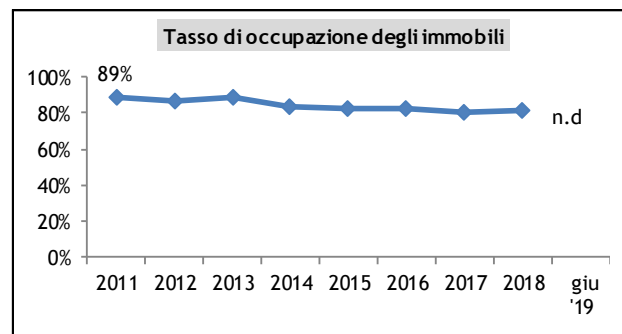
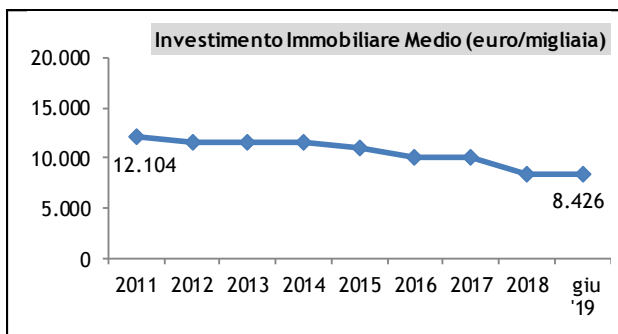


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	257,6
Nav	203
Leva finanziaria	1,27

LOAN TO VALUE	
Debito	46,81
Patrimonio immobiliare	244,3
Loan to value	19,2%

INDEBITAMENTO	
Debito	46,8
Totale attivo	257,6
Indebitamento	18,2%

STRUTTURA DEL CAPITALE	
Debiti	n.a.
Capitalizzazione	n.a.
Capitale Permanente	n.a.





PATRIMONIO UNO

ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

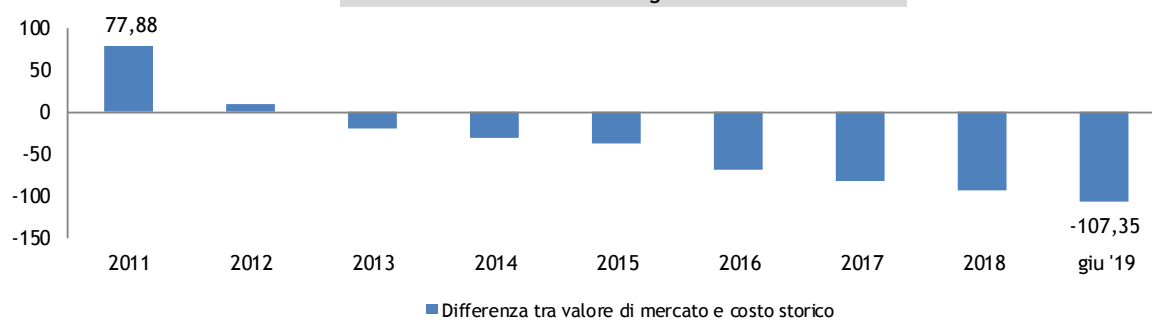
Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo ha perfezionato le seguenti dismissioni:

- immobile sito in Milano, Via Grado, ad un prezzo di vendita pari ad euro 5.500.000;
- immobile sito in Roma, Via Solferino 15, ad un prezzo di vendita pari ad euro 14.755.550.

Differenza valore di mercato degli immobili e costo storico





POLIS*

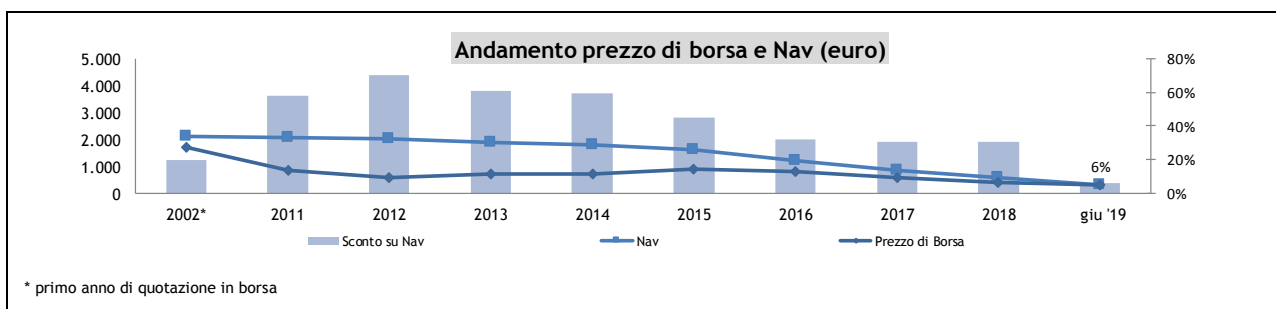
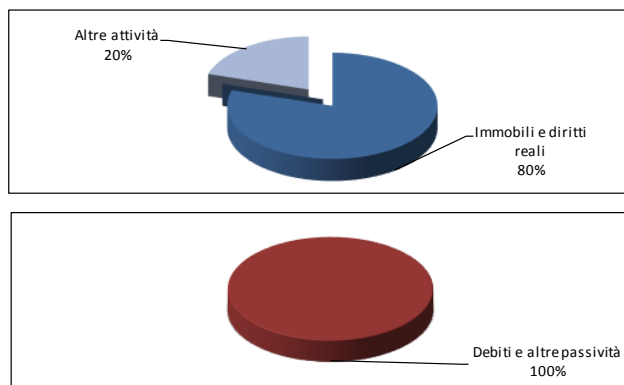
LA SGR	Polis Fondi Sgr	SOCIETA' DI REVISIONE	KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO	P. Berlanda
INDIRIZZO	Via Solferino 7 Milano				
TEL	+39 02 32 06 00 1				
SITO	www.polisfondi.it			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)

Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	52,2	39,3	- 12,90
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	48,4	10,0	- 38,47
Totale attivo	100,6	49,3	- 51,37
Finanziamenti ricevuti	0,0	0,0	-
Debiti e altre passività	4,5	6,7	2,24
Totale passivo	4,5	6,7	2,24
Nav	96,1	42,5	- 53,61
Nav unitario (euro)	745,2	329,6	- 415,59

* In liquidazione

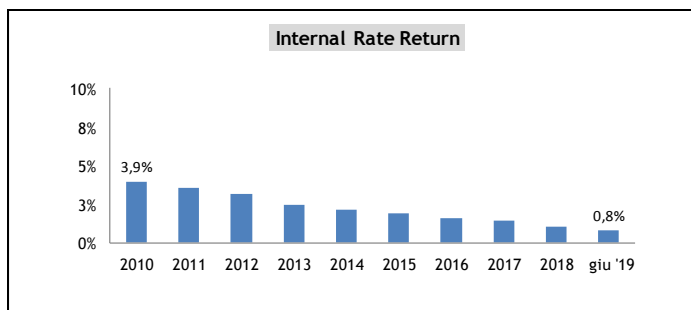
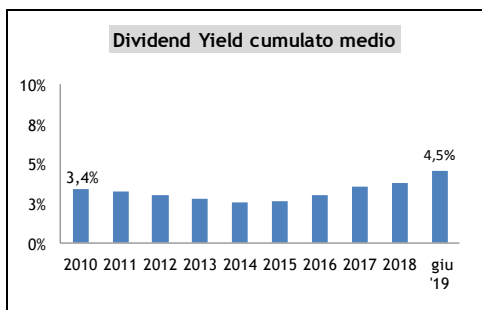
Composizione percentuale delle poste patrimoniali



ANDAMENTO DELLA QUOTA

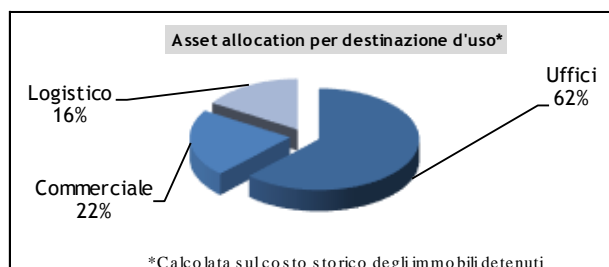
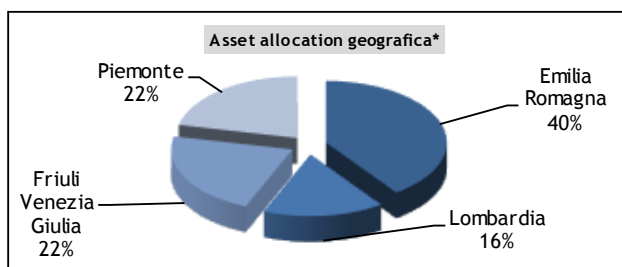
dic-18	420
giu-19	309
Variazione	- 111

LA QUOTA	30/06/2019	MEDIA GIORNALIERA
CONTROVALORE	309,00	39.861,00
N. QUOTE SCAMBIATE	43,00	129,00





POLIS*



LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	49,3
Nav	42,5
Leva finanziaria	1,16

LOAN TO VALUE

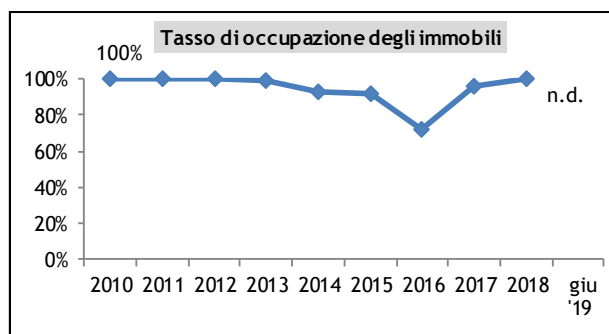
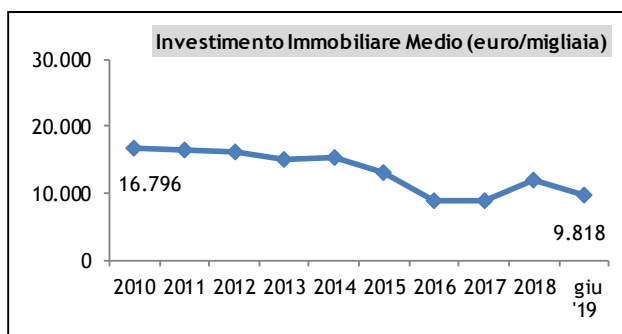
Debito	-
Patrimonio immobiliare	39,3
Loan to value	0,0%

INDEBITAMENTO

Debito	-
Totale attivo	49,3
Indebitamento	0,0%

STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	6,73
Capitalizzazione	39,9
Capitale Permanente	46,59



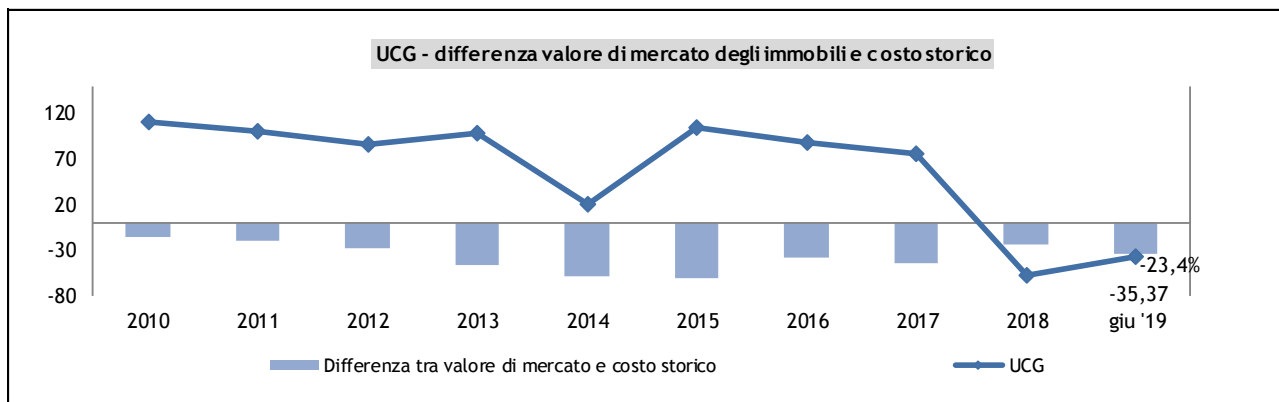
ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato dismissioni:



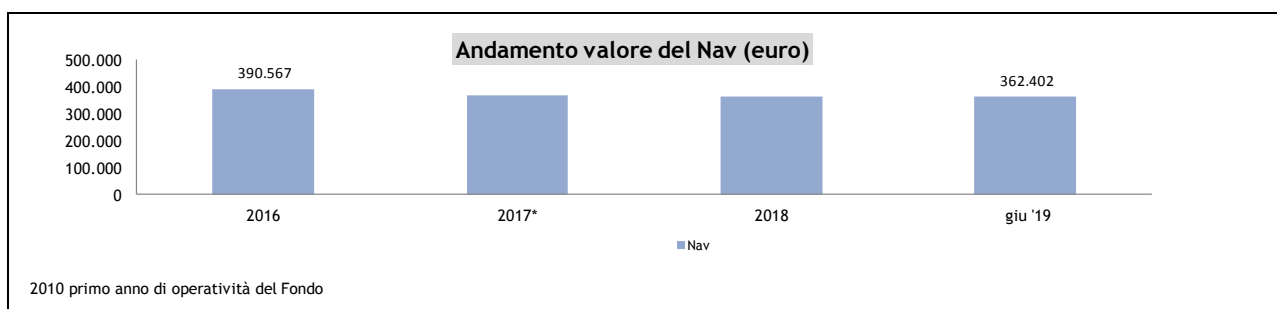
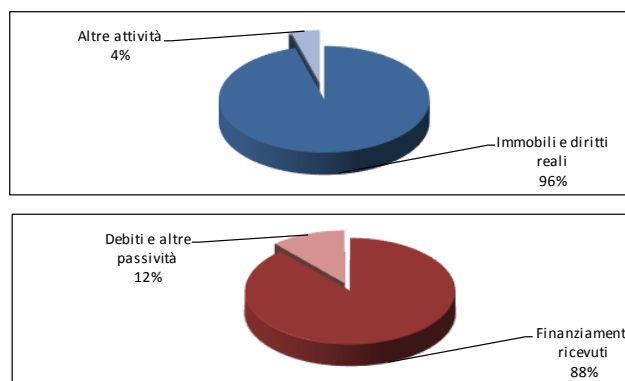


POLIS TRE

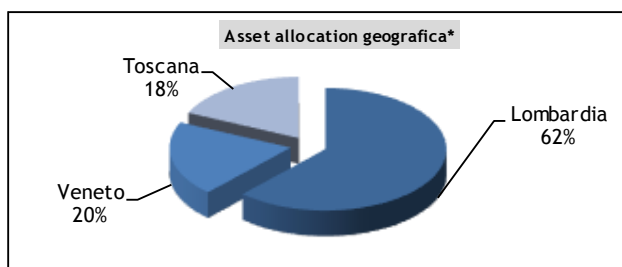
LA SGR	Polis Fondi Sgr	SOCIETA' DI REVISIONE	KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO	P. Berlanda
INDIRIZZO	Via Solferino 7 Milano				
TEL	+39 02 32 06 00 1				
SITO	www.polisfondi.it			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	18,9	18,3	- 0,68
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	0,5	0,8	0,35
Totale attivo	19,4	19,1	- 0,33
Finanziamenti ricevuti	0,6	0,5	- 0,07
Debiti e altre passività	0,1	0,1	- 0,04
Totale passivo	0,7	0,6	- 0,11
Nav	18,7	18,5	- 0,22
Nav unitario (euro)	364.126,1	362.401,7	- 1.724,43

Composizione percentuale delle poste patrimoniali



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
dic-18	362.216
giu-19	359.650
Variazione	- 2.566



LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	19,1
Nav	18,5
Leva finanziaria	1,03

LOAN TO VALUE

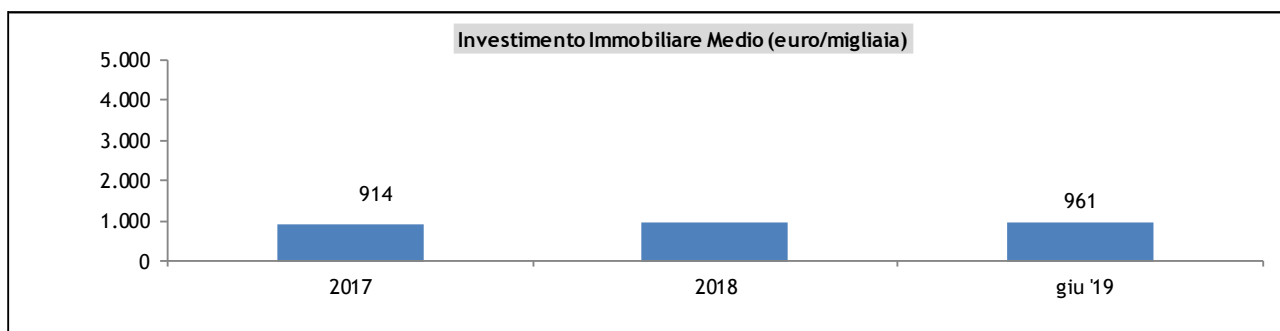
Debito	0,54
Patrimonio immobiliare	18,3
Loan to value	3,0%

INDEBITAMENTO

Debito	0,5
Totale attivo	19,1
Indebitamento	2,9%

STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	n.a
Capitalizzazione	n.a
Capitale Permanente	n.a



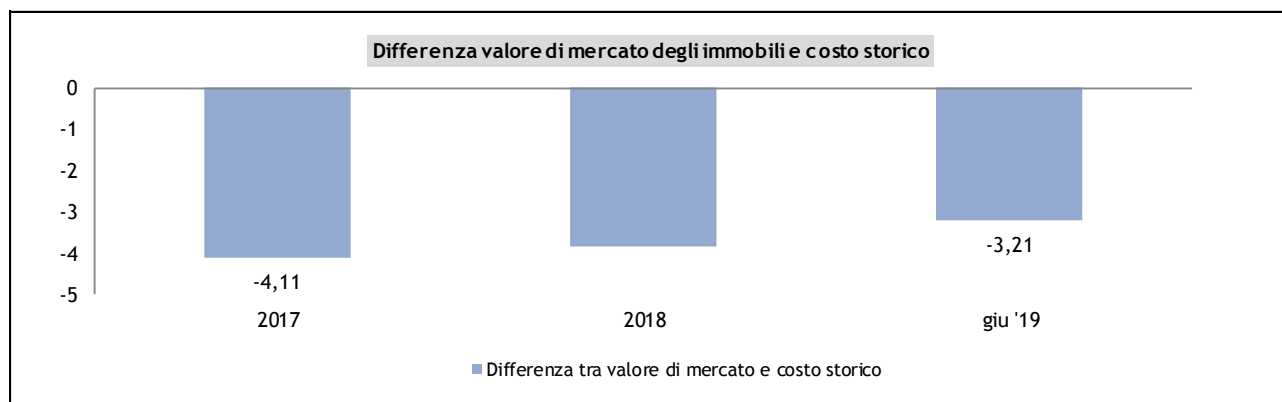
ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo ha perfezionato la dismissione di un immobile sito in Sandrigo (Vi), ad un prezzo di vendita pari ad euro 730.000.

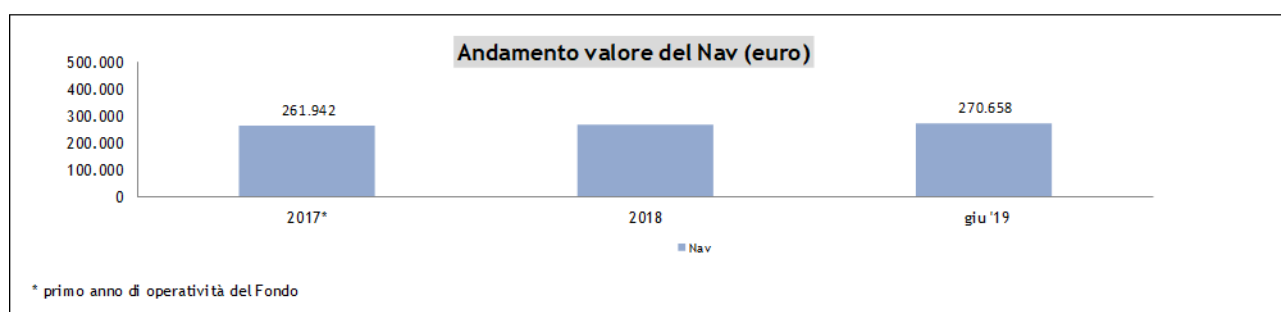
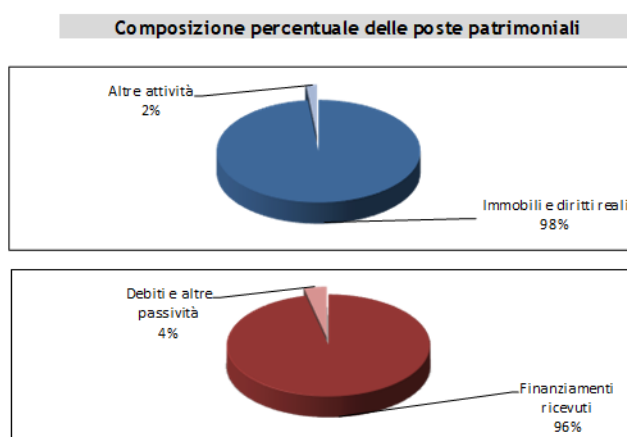




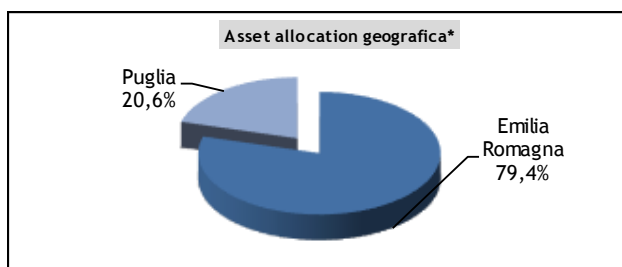
POLISCARE

LA SGR	Polis Fondi Sgr	SOCIETA' DI REVISIONE	KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO	P. Berlanda
INDIRIZZO	Via Solferino 7 Milano				
TEL	+39 02 32 06 00 1				
SITO	www.polisfondi.it			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19-'18
Immobili e diritti reali	158,2	159,2	1,06
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	4,0	2,7	- 1,28
Totale attivo	162,2	162,0	- 0,22
Finanziamenti ricevuti	50,7	49,4	- 1,30
Debiti e altre passività	2,4	1,9	- 0,54
Totale passivo	53,1	51,3	- 1,84
Nav	109,1	110,7	1,62
Nav unitario (euro)	266.690,9	270.658,0	3.967,08



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
dic-18	266.644
giu-19	270.658
Variazione	4.014



LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	162,0
Nav	110,7
Leva finanziaria	1,46

LOAN TO VALUE

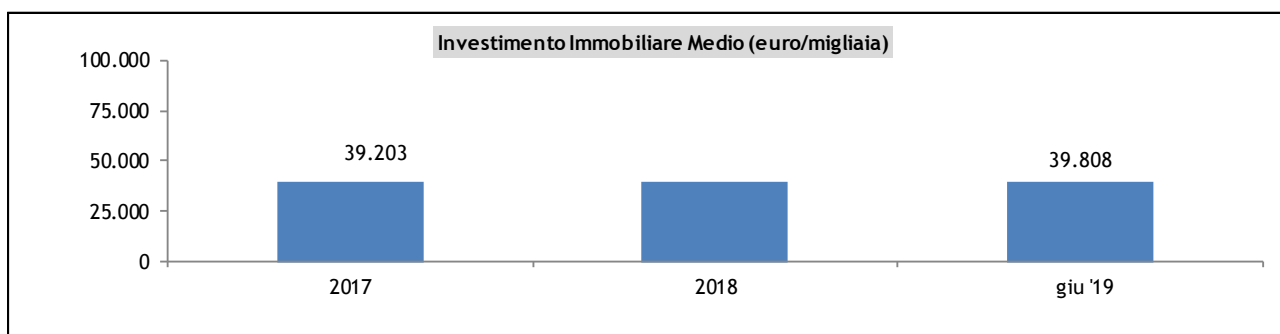
Debito	49,40
Patrimonio immobiliare	159,2
Loan to value	31,0%

INDEBITAMENTO

Debito	49,4
Totale attivo	162,0
Indebitamento	30,5%

STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	n.a
Capitalizzazione	n.a
Capitale Permanente	n.a



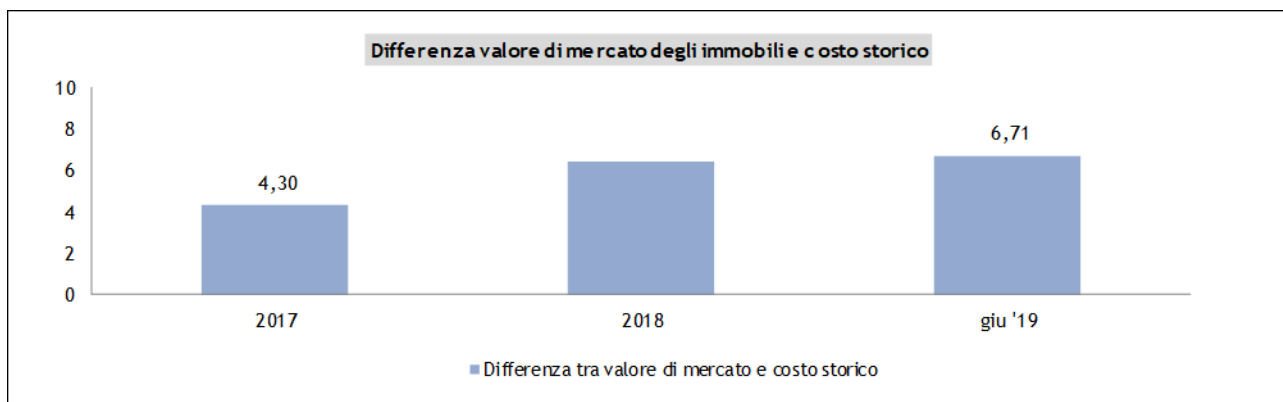
ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato dismissioni.

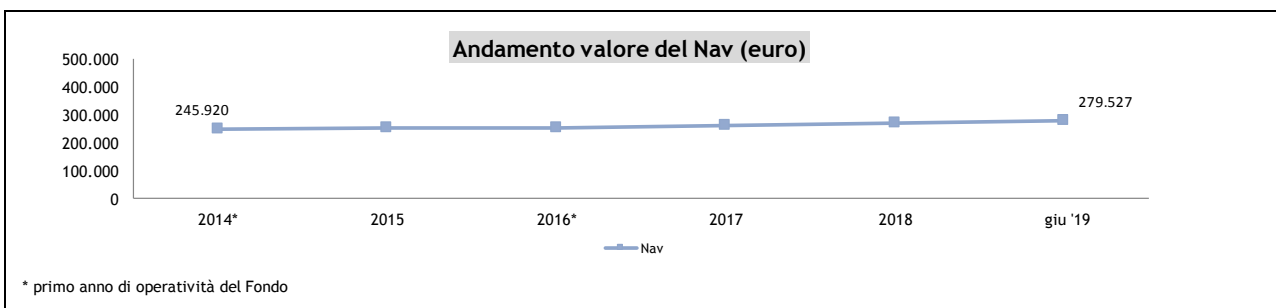
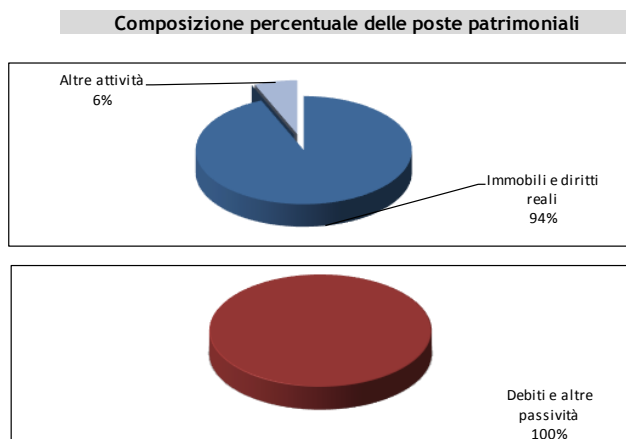




PRIMO RE

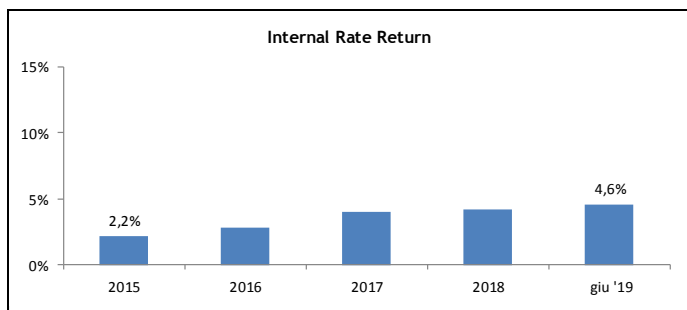
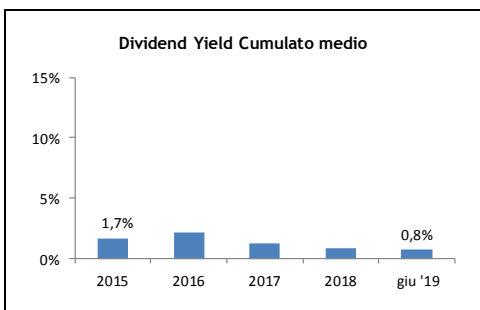
LA SGR	Prelios Sgr	SOCIETA' DI REVISIONE	Ernst & Young S.p.a.	AMM.RE DELEGATO	G. Scotti
INDIRIZZO	Via Valtellina n. 15/17 Milano			DIRETTORE GENERALE	A. Cornetti
TEL	+39 02 62811				
SITO	www.preliosgr.com			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 -' 18
Immobili e diritti reali	282,7	326,0	43,25
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	46,1	22,4	- 23,67
Totale attivo	328,8	348,4	19,58
Finanziamenti ricevuti	0,0	0,0	-
Debiti e altre passività	3,3	3,2	- 0,11
Totale passivo	3,3	3,2	- 0,11
Nav	325,5	345,2	19,69
Nav unitario (euro)	263.586,1	279.527,4	15.941,27



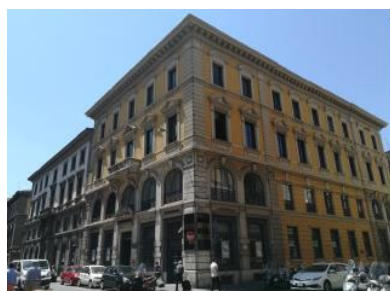
ANDAMENTO DELLA QUOTA	
dic-18	n. a.
giu-19	n. a.
Variazione	n. a.

LA QUOTA	30/06/2019	MEDIA GIORNALIERA
CONTROVALORE	n. a.	n. a.
N. QUOTE SCAMBIATE	n. a.	n. a.





PRIMO RE



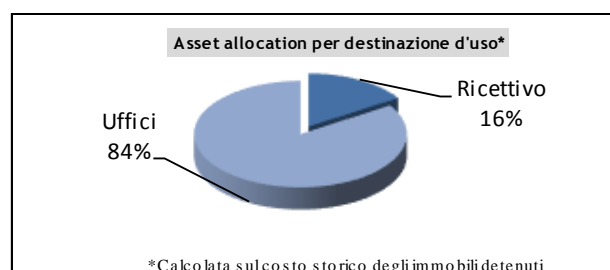
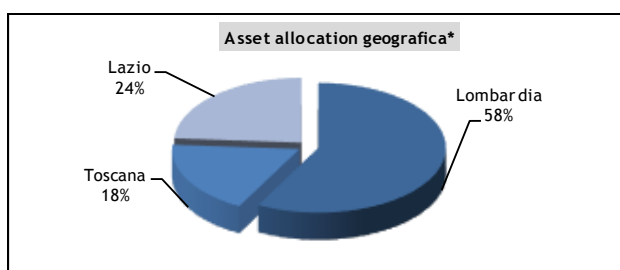
Firenze



Milano



Milano

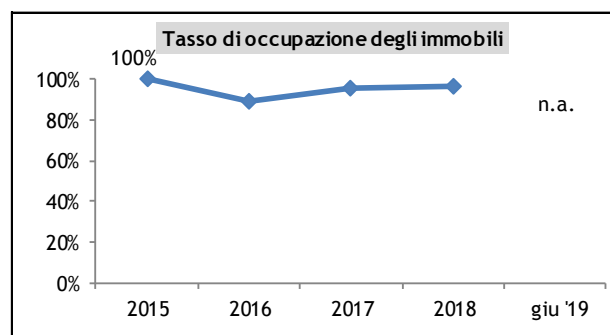
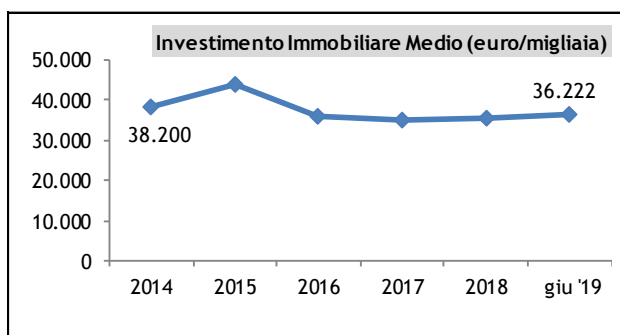


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	348,4
Nav	345,2
Leva finanziaria	1,01

LOAN TO VALUE	
Debito	-
Patrimonio immobiliare	326,0
Loan to value	0,0%

INDEBITAMENTO	
Debito	-
Totale attivo	348,4
Indebitamento	0,0%

STRUTTURA DEL CAPITALE	
Debiti	n.a
Capitalizzazione	n.a
Capitale Permanente	n.a





PRIMO RE

ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

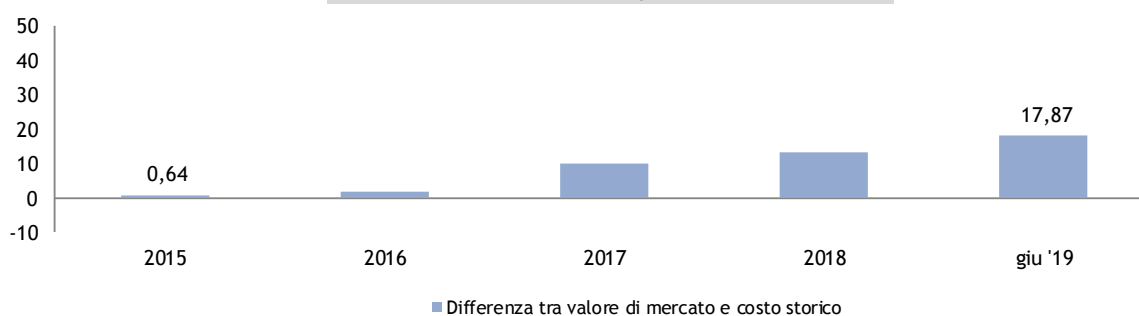
Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo ha inviato un'offerta non vincolante per l'acquisto dell'immobile sito a Milano in Corso Sempione n. 25

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato dismissioni

Differenza valore di mercato degli immobili e costo storico



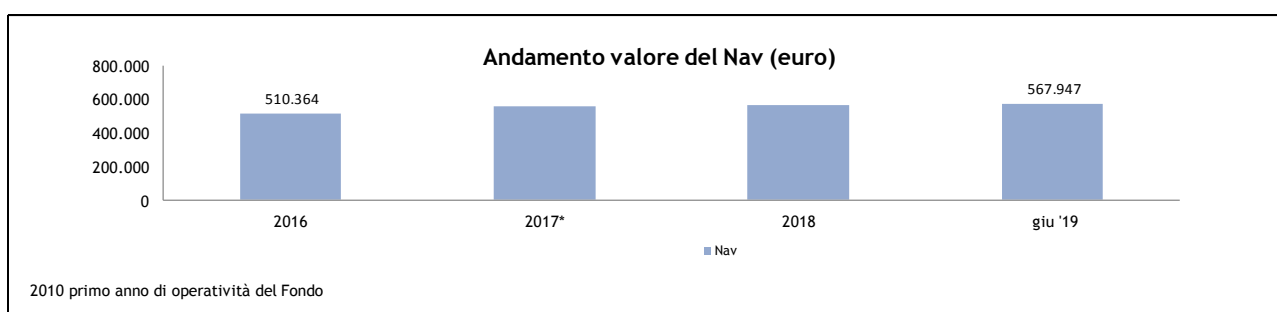
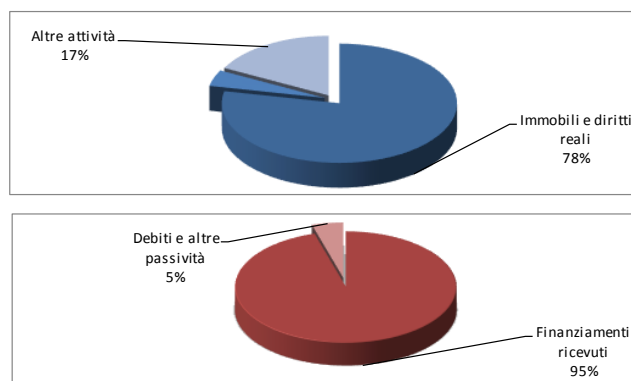


STAR 1

LA SGR	Polis Fondi Sgr	SOCIETA' DI REVISIONE	KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO	P. Berlanda
INDIRIZZO	Via Solferino 7 Milano				
TEL	+39 02 32 06 00 1				
SITO	www.polisfondi.it			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	40,1	38,0	- 2,13
Strumenti finanziari	2,0	2,1	0,14
Altre attività	7,0	8,4	1,40
Totale attivo	49,2	48,6	- 0,59
Finanziamenti ricevuti	24,6	23,0	- 1,54
Debiti e altre passività	0,3	1,1	0,76
Totale passivo	24,9	24,2	- 0,78
Nav	24,2	24,4	0,18
Nav unitario (euro)	563.671,7	567.947,1	4.275,42

Composizione percentuale delle poste patrimoniali

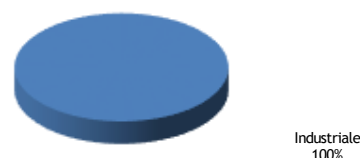


ANDAMENTO DELLA QUOTA	
dic-18	563.710
giu-19	567.947
Variazione	4.237

Asset allocation geografica*



Asset allocation per destinazione d'uso*



* Calcolata sul costo storico degli immobili detenuti

LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	48,6
Nav	24,4
Leva finanziaria	1,99

LOAN TO VALUE

Debito	23,05
Patrimonio immobiliare	38,0
Loan to value	60,6%

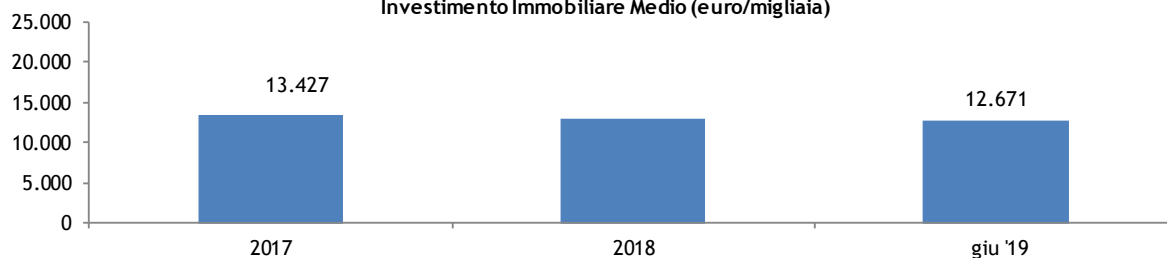
INDEBITAMENTO

Debito	23,0
Totale attivo	48,6
Indebitamento	47,4%

STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	n.a
Capitalizzazione	n.a
Capitale Permanente	n.a

Investimento Immobiliare Medio (euro/migliaia)



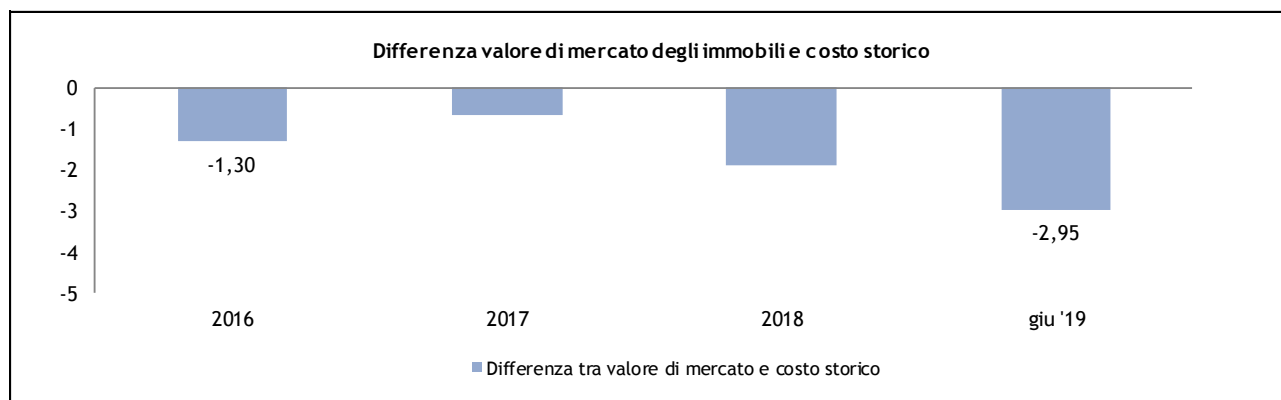
ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato dismissioni





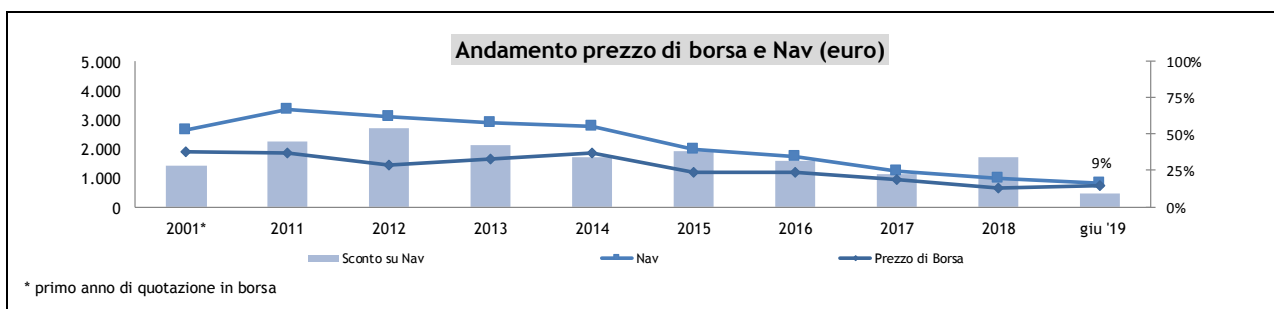
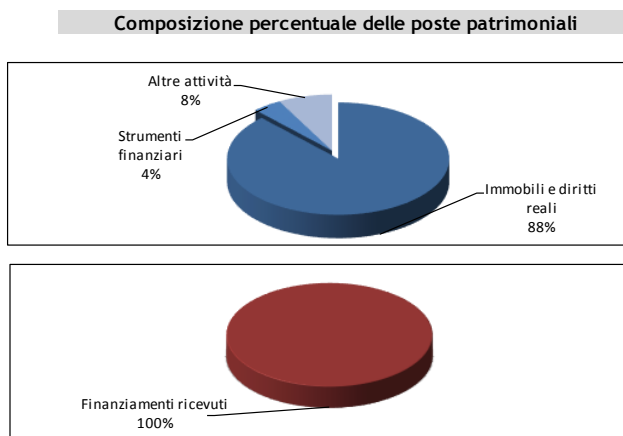
UNICREDITO IMMOBILIARE UNO**

LA SGR	Torre SGR	SOCIETA' DI REVISIONE	PwC S.p.a.	AMM.RE DELEGATO	M. Stella
INDIRIZZO	Via Barberini n. 50 Roma	INVESTOR RELATIONS		FUND MANAGER	D. Freddi
TEL	+39 06 47972353	INDIRIZZO EMAIL	uiu.investors@torresgr.com	DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019
SITO	www.torresgr.com	TEL	+ 39 06 47972353		

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)

Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	140,2	118,1	- 22,04
Strumenti finanziari	7,3	5,7	- 1,59
Altre attività	19,8	10,6	- 9,18
Totale attivo	167,2	134,4	- 32,80
Finanziamenti ricevuti	0,0	0,0	-
Debiti e altre passività	5,1	4,9	- 0,24
Totale passivo	5,1	4,9	- 0,24
Nav	162,1	129,5	- 32,56
Nav unitario (euro)	1.013,0	809,5	- 203,51

** Fondo in liquidazione

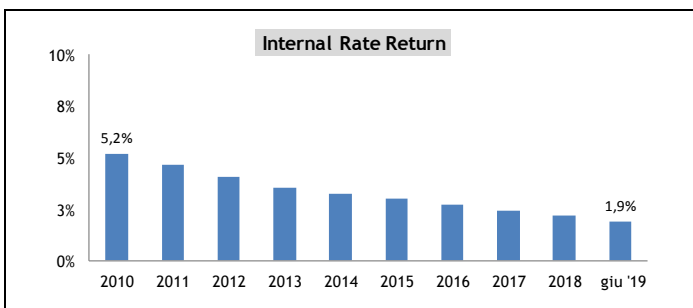
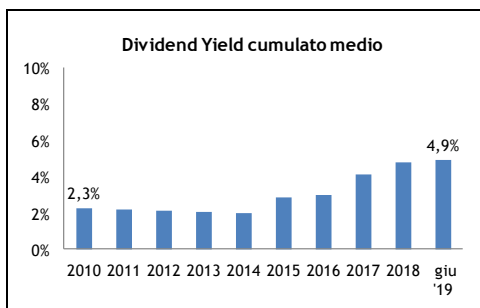


ANDAMENTO DELLA QUOTA

dic-18	640
giu-19	733
Variazione	93

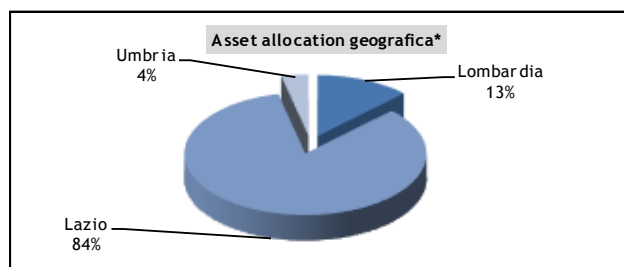
LA QUOTA

	30/06/2019	MEDIA GIORNALIERA
LA QUOTA		
CONTROVALORE	733,00	55.399,96
N. QUOTE SCAMBIATE	55,00	77,00





UNICREDITO IMMOBILIARE UNO**



LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	134,4
Nav	129,5
Leva finanziaria	1,04

LOAN TO VALUE

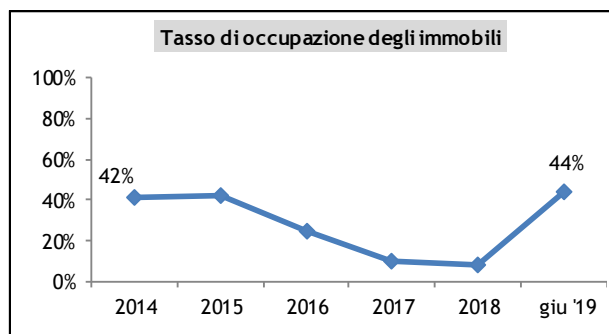
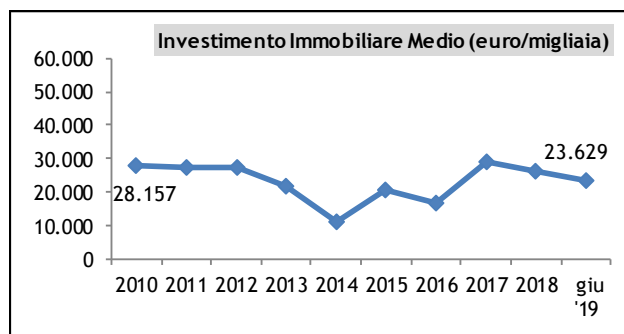
Debito	-
Patrimonio immobiliare	118,1
Loan to value	0,0%

INDEBITAMENTO

Debito	-
Totale attivo	134,4
Indebitamento	0,0%

STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	4,91
Capitalizzazione	117,3
Capitale Permanente	122,19



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni

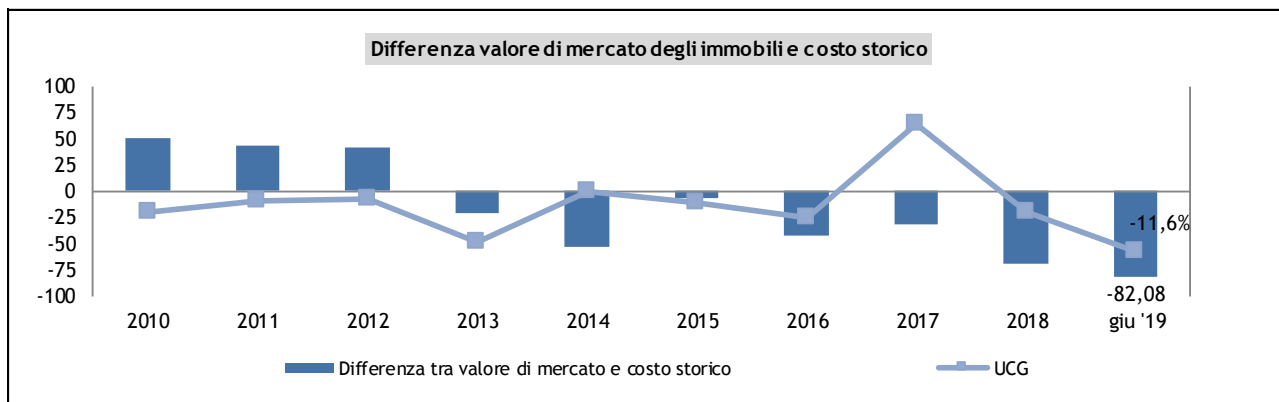
Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo ha perfezionato le seguenti dismissioni:

- immobile sito in Roma, Via Dehon, ad un prezzo di vendita pari ad euro 750.000;
- immobile sito in Roma, Via Dehon, ad un prezzo di vendita pari ad euro 390.000.



UNICREDITO IMMOBILIARE UNO**



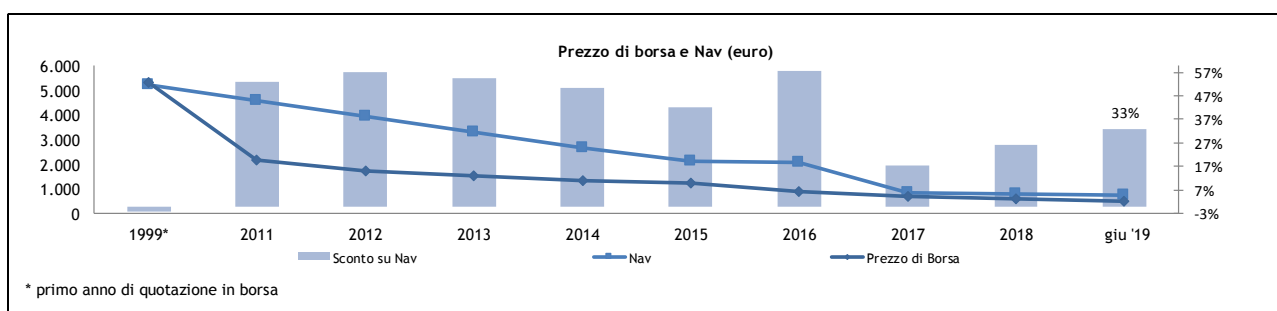
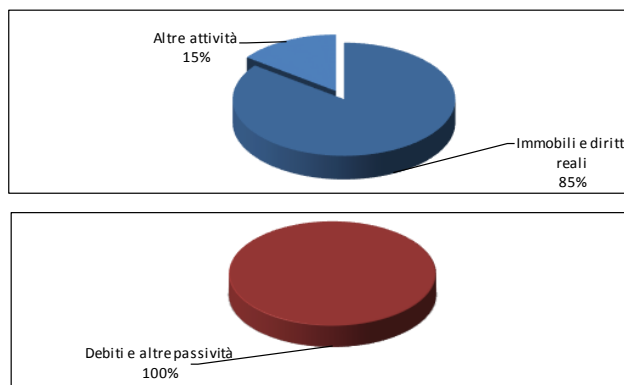


VALORE IMMOBILIARE GLOBALE

LA SGR	Castello Sgr S.p.a.	SOCIETA' DI REVISIONE	_____	PRESIDENTE	G. Raimondi
INDIRIZZO	Via G. Puccini 3 Milano	INVESTOR RELATIONS	_____	AMM.RE DELEGATO	G. Schiavo
TEL	+39 02 454361	INDIRIZZO EMAIL	_____	DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2019
SITO	www.castellosgr.com	TEL	_____		

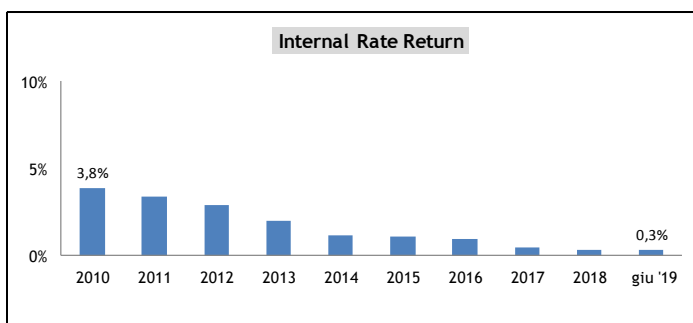
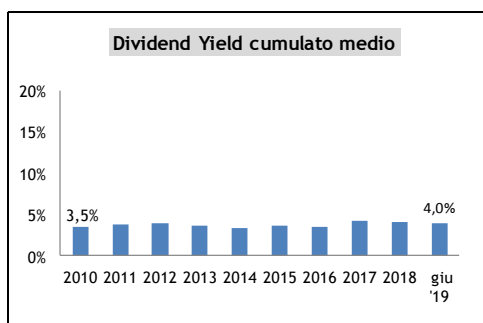
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-18	giu-19	Var '19 - '18
Immobili e diritti reali	20,5	19,8	- 0,70
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	4,2	3,4	- 0,74
Totale attivo	24,7	23,2	- 1,44
Finanziamenti ricevuti	0,0	0,0	-
Debiti e altre passività	0,3	0,1	- 0,14
Totale passivo	0,3	0,1	- 0,14
Nav	24,4	23,1	- 1,30
Nav unitario (euro)	791,1	748,9	- 42,17

Composizione percentuale delle poste patrimoniali



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
dic-18	566
giu-19	502
Variazione	- 64

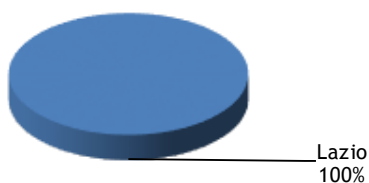
LA QUOTA	30/06/2019	MEDIA GIORNALIERA
CONTROVALORE	502,00	n.a.
N. QUOTE SCAMBIATE	43,00	n.a.



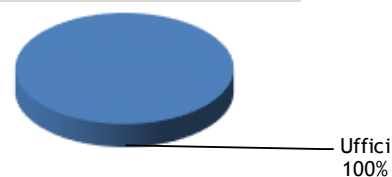


Roma, via Bombay

Asset allocation geografica*



Asset allocation per destinazione d'uso*



*Calcolata sul costo storico degli immobili detenuti

LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	23,2
Nav	23,1
Leva finanziaria	1,01

LOAN TO VALUE

Debito	-
Patrimonio immobiliare	19,8
Loan to value	0,0%

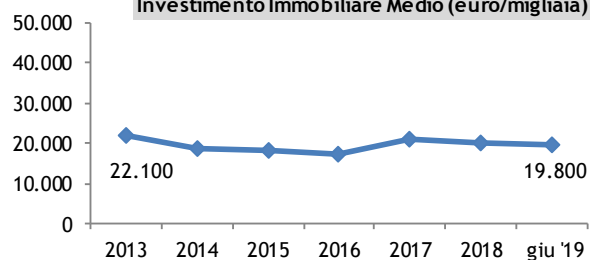
INDEBITAMENTO

Debito	-
Totale attivo	23,2
Indebitamento	0,0%

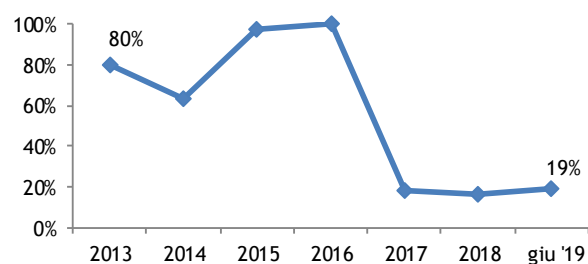
STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	0,14
Capitalizzazione	15,5
Capitale Permanente	15,63

Investimento Immobiliare Medio (euro/migliaia)



Tasso di occupazione degli immobili



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

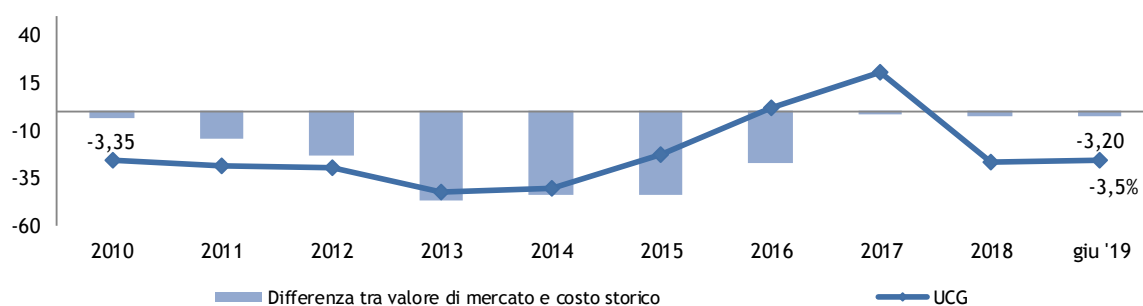
Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2019 il Fondo non ha effettuato dismissioni.

UCG - differenza valore di mercato degli immobili e costo storico



5. GLI ALTRI FONDI ADERENTI

- ~ Aristotele - *Fabrica Immobiliare*
- ~ Augusto - *Castello*
- ~ Core Multiutilities - *Ream*
- ~ Core Nord Ovest - *Ream*
- ~ Effepi - *Generali Real Estate*
- ~ Energheia - *Castello*
- ~ Eracle - *Generali Real Estate*
- ~ Etrusco Distribuzione - *Fabrica Immobiliare*
- ~ Fia - Fondo Investimenti per l'Abitare - *Cdp Investimenti*
- ~ Fia2 - *Cdp Investimenti*
- ~ Fil 1 - Fondo Immobiliare di Lombardia - Comparto Uno - *Investire*
- ~ Fip - Fondo Immobili Pubblici - *Investire*
- ~ Fiv - Fondo Investimenti per la Valorizzazione - *Cdp Investimenti*
- ~ Fpép - Fondo Polaris Enti Previdenziali - *Investire*
- ~ Ft1 - *Cdp Investimenti*
- ~ Generali Core High Street Retail Fund (Gchsr) - *Generali Real Estate*
- ~ Generali Europe Income Holding S.A. (Geih) - *Generali Real Estate*
- ~ Generali Real Estate Asset Repositioning S.A. (Grear) - *Generali Real Estate*
- ~ Generali Real Estate Logistic Fund S.C.S. SICAV-RAIF (Grelf) - *Generali Real Estate*
- ~ Generali Real Estate Multi Managers Asia Fund S.A. (Gremmaf) - *Generali Real Estate*
- ~ Geras - *Ream*
- ~ Geras 2 - *Ream*
- ~ Giotto - *Castello*
- ~ Green Star - Comparto Bioenergie - *Ream*
- ~ Il Vignola - *Polis Fondi Immobiliari*
- ~ Immobiliare Cà Granda - *Investire*
- ~ Inarcassa RE - Comparto Uno - *Fabrica Immobiliare*
- ~ Inpgi "Giovanni Amendola" - Comparto Unico - *Investire*
- ~ Italian Trophy Assets - *Ream*
- ~ J Village - *Ream*
- ~ Mascagni - *Generali Real Estate*
- ~ Pegasus - *Investire*
- ~ Picasso - *Castello*
- ~ Piemonte C.A.S.E. - *Ream*
- ~ Prima Real Estate Europe Fund I (Preef I) - *Generali Real Estate*
- ~ Priula - *Castello*
- ~ Rea - *Polis Fondi Immobiliari*
- ~ Scarlatti - *Generali Real Estate*
- ~ Schubert Comparto Due - *Generali Real Estate*
- ~ Schubert Comparto Tre - *Generali Real Estate*
- ~ Securis Real Estate - *Investire*
- ~ Social & Human Purpose - Comparto A - *Ream*
- ~ Social & Human Purpose - 2 - *Ream*
- ~ Soreo I - *Polis Fondi Immobiliari*
- ~ Sympleo - *Ream*
- ~ Titania - *Ream*
- ~ Toscanini - *Generali Real Estate*



ARISTOTELE

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Fabrica Immobiliare SGR S.p.A.
- Azionisti	- Azufin Spa 49,99%
	- Fincal Spa 49,99%
	- Alessandro Caltagirone 0,02%
- Tipo di fondo	A raccolta
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	5 ottobre 2006
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati
- Data di avvio operatività	11 luglio 2005
- Durata totale del fondo	25 anni
- Data di scadenza prevista	2030 (eventualmente prorogabile per ulteriori 3 anni)
- Rendimento obiettivo	4% annuo a vita intera
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione, in misura non inferiore all'80% dei proventi distribuibili, con frequenza annuale. Per i primi due esercizi successivi alla data di chiusura della sottoscrizione delle Quote del Fondo, i proventi realizzati non saranno oggetto di distribuzione. Tali proventi, al netto delle eventuali perdite, concorreranno alla formazione dei proventi da distribuire negli esercizi successivi.
- N° quote emesse al 31.12.2014	2.520
- N° quote emesse al 30.06.2015	2.520
- N° quote emesse al 31.12.2015	2.520
- N° quote emesse al 30.06.2016	2.520
- N° quote emesse al 31.12.2016	2.520
- N° quote emesse al 30.06.2017	2.520
- N° quote emesse al 31.12.2017	2.520
- N° quote emesse al 30.06.2018	2.520
- N° quote emesse al 31.12.2018	2.520
- N° quote emesse al 30.06.2019	2.520
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	674.731.447 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	681.521.462 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	649.427.209 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	642.929.867 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	648.605.821 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	645.766.582 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	652.633.099 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	647.197.784 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	650.009.138 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	651.252.512 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	435.000.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	434.000.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	432.300.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	429.200.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	429.120.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	477.430.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	477.990.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	478.090.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	473.260.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	473.570.000 euro

(Continua)



ARISTOTELE

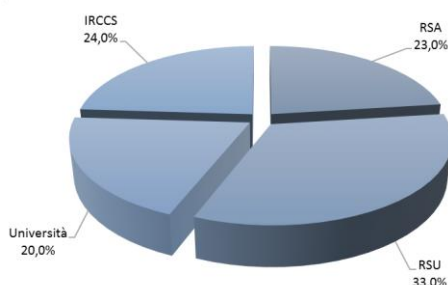
(Segue)

MANAGEMENT SGR

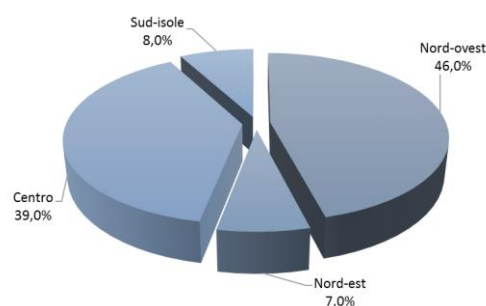
- Presidente
- Amministratore Delegato
- Fund Manager
- Asset Management
- Property Management
- N° dipendenti Sgr

Fabrizio Caprara
 Giovanni Maria Benucci
 Alessandro Ledda
 Interno
 Interno
 51

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

Il Fondo, inizialmente sottoscritto da Inpdap (ora INPS), ha strutturato operazioni di investimento nei settori dell'università, della ricerca scientifica e dell'ospitalità per anziani.

Ha capitalizzato lo specifico *know-how* acquisito nel comparto delle residenze universitarie attraverso la sottoscrizione del nuovo Fondo Erasmo, dedicato esclusivamente alla residenzialità per studenti universitari, partecipato anche da CDP SGR attraverso il Fondo FIA.

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2014	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2015	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2015	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2016	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	0%

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Castello SGR S.p.A.
- Azionisti	- Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. 39,3%
	- Unicoop Tirreno 17,7%
	- Mittel S.p.A. 11,4%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Trento e Rovereto 7,6%
	- Conferenza Episcopale Italiana 7,6%
	- ISA S.p.A. 3,8%
	- Seac S.p.A. 3,8%
	- ITAS Mutua 3%
	- Banco Popolare - Società Cooperativa 3%
	- Assicuratrice Val Piave S.p.A. 0,8%
	- LO.GA-FIN S.s. 0,8%
	- Cedacri S.p.A. 0,8%
	- Castello SGR 0,4%
	- Francesco Silva 0,2%
- Tipo di fondo	A raccolta
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	3 settembre 2008
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati (il Fondo ha chiuso le sottoscrizioni il 26 novembre 2009)
- Data richiamo degli impegni/Operatività	Il Fondo ha richiamato gli impegni il 4 gennaio 2010 e iniziato la sua operatività il 23 marzo 2010
- Durata totale del fondo	11 anni (+3)
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2020, eventualmente prorogabile al 31 dicembre 2023 (3 anni)
- Quotazione	Non quotato
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	È facoltà della Sgr distribuire i proventi distribuibili maturati nel corso del semestre di riferimento
- N° iniziale quote emesse	180
- Valore unitario iniziale delle quote	50.000 euro
- N° quote emesse al 31.12.2014	2.638
- N° quote emesse al 30.06.2015	2.638
- N° quote emesse al 31.12.2015	2.638
- N° quote emesse al 30.06.2016	2.638
- N° quote emesse al 31.12.2016	2.638
- N° quote emesse al 30.06.2017	2.638
- N° quote emesse al 31.12.2017	2.638
- N° quote emesse al 30.06.2018	2.638
- N° quote emesse al 31.12.2018	2.638
- N° quote emesse al 30.06.2019	2.638
- Rendimento minimo obiettivo	6,0%
- Commissione di gestione	- fino a 70.000.000 euro del valore complessivo delle attività del Fondo: 0,85% su base annua del valore complessivo delle attività del fondo
	- tra 70.000.001 e 150.000.000 euro del valore complessivo delle attività del Fondo: 0,70% su base annua del valore complessivo delle attività del fondo
	- oltre 150.000.001 euro del valore complessivo delle attività del Fondo: 0,50% su base annua del valore complessivo delle attività del fondo

(Continua)

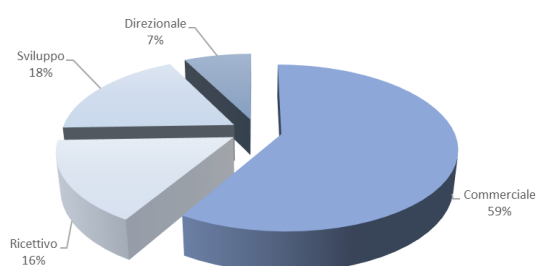
(Segue)

MANAGEMENT SGR

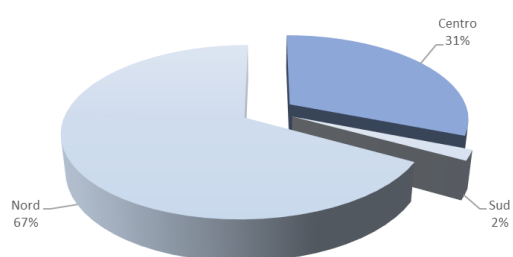
- Presidente
- Amministratore Delegato
- Fund Manager
- N° dipendenti Sgr

Giovanni Raimondi
Giampiero Schiavo
Michelangelo Ripamonti
40

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

Il Fondo investe prevalentemente in asset immobiliari con profilo di reddito stabile e performance misurabile. Il target del fondo è soprattutto l'investimento in beni immobili a reddito nel territorio italiano, con destinazione uffici, logistica, retail, light industrial.

Affianco agli investimenti a reddito, il Fondo si pone l'obiettivo di investire in asset con una componente opportunistica (sviluppo/riqualificazione/trading) al fine di ottenere un extra rendimento.

- Immobili in portafoglio

17 immobili



CORE MULTIUTILITIES

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	REAM SGR S.p.A.
- Azionisti	<ul style="list-style-type: none"> - Fondazione Cassa di Risparmio di Asti 30,437% - Fondazione Cassa di Risparmio di Torino 30,437% - Compagnia di San Paolo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Vercelli 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Fossano 5,000% - Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria 5,000% - Fondazione Sviluppo e Crescita CRT 0,638%
- Gruppo di appartenenza	Società indipendente
- Tipo di fondo	Chiuso - Ad apporto privato
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	10 marzo 2011
- Data di apporto	21 dicembre 2012
- Data richiamo degli impegni/Operatività	21 dicembre 2012
- Durata totale del fondo	12 anni dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione
- Data di scadenza prevista	21 dicembre 2024, eventualmente prorogabile fino al 21 dicembre 2027, oltre ad ulteriori 3 anni per ricorso a grazia
- Rendimento obiettivo	8%
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione semestrale dei proventi
- Valore di apporto degli immobili	96.500.000 euro
- Valore iniziale del fondo	45.300.000 euro
- N° iniziale quote emesse	453
- Lotto minimo di acquisto	N° 1 minimo quote
- Valore unitario iniziale delle quote	100.000 euro
- N° quote emesse al 30.06.2014	453
- N° quote emesse al 31.12.2014	453
- N° quote emesse al 30.06.2015	453
- N° quote emesse al 31.12.2015	453
- N° quote emesse al 30.06.2016	453
- N° quote emesse al 31.12.2016	453
- N° quote emesse al 30.06.2017	453
- N° quote emesse al 31.12.2017	453
- N° quote emesse al 30.06.2018	453
- N° quote emesse al 31.12.2018	453
- N° quote emesse al 30.06.2019	453
- Quotazione	Non prevista
- Commissione di gestione	0,50% annuo del Valore Complessivo delle Attività
- Commissione di performance	Commissione Variabile Finale pari al 20% del Rendimento Complessivo in Eccesso (*)
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2014	56.401.133 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	54.429.178 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	55.513.369 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	55.984.917 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	56.877.419 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	56.531.653 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	56.587.363 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	58.416.135 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	43.093.958 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	42.878.663 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	43.953.644 euro

(Continua)

(Segue)

- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2014	110.106.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	108.392.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	109.920.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	109.080.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	110.000.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	109.710.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	109.740.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	95.450.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	96.110.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	96.140.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	96.920.000 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Giovanni Quaglia
- Direttore Generale	Oronzo Perrini
- Direttore Fondi Immobiliari	Fabrizio Ravicino
- Fund Manager	Stefano di Noia
- N° dipendenti Sgr	23

NOTE

- Politiche di investimento

Scopo del Fondo è l'investimento di capitali nell'Investimento Tipico (come di seguito definito) e la gestione professionale e valorizzazione del Patrimonio stesso, al fine di aumentare nel tempo il valore delle Quote e ripartire tra i Partecipanti il risultato netto derivante sia dalla gestione, sia dallo smobilizzo degli investimenti.

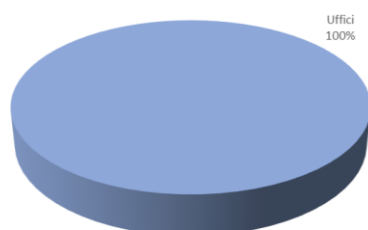
- Investimento tipico

La valorizzazione del patrimonio del Fondo potrà essere perseguita dalla Società di Gestione anche mediante la realizzazione di operazioni di valorizzazione e sviluppo dei beni facenti parte del Patrimonio del Fondo.

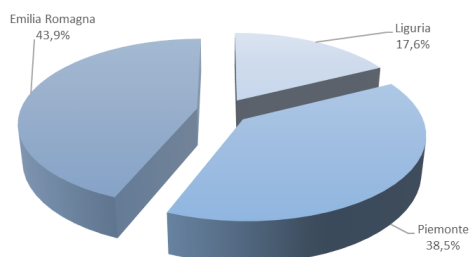
- Immobili in portafoglio

Il patrimonio del Fondo potrà essere investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo stesso, in beni immobili e diritti reali immobiliari, nonché in partecipazioni in società immobiliari, mediante leasing finanziario, nonché investimenti indiretti
7 immobili

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



(Continua)

(Segue)

- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio (per <u>numero</u>)	Terziario/uffici: 7 immobili
- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio (per <u>numero</u>)	- Emilia Romagna: 44,1%
	- Piemonte: 38,2%
	- Liguria: 17,7%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2014	48,90%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2014	50,70%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2015	49,80%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2015	49,90%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2016	49,25%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	49,13%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	48,90%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	55,89%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	55,22%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	54,91%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	54,19%
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2014	53.876.698 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2014	55.000.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2015	54.450.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2015	54.450.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2016	54.175.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2016	53.900.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2017	53.625.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017	53.350.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018	53.075.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018	52.800.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019	52.525.000 euro

(*) Come definito dal Regolamento del Fondo



CORE NORD OVEST

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	REAM SGR S.p.A.
- Azionisti	<ul style="list-style-type: none"> - Fondazione Cassa di Risparmio di Asti 30,437% - Fondazione Cassa di Risparmio di Torino 30,437% - Compagnia di San Paolo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Vercelli 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Fossano 5,000% - Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria 5,000% - Fondazione Sviluppo e Crescita CRT 0,638%
- Gruppo di appartenenza	Società indipendente
- Tipo di fondo	Chiuso - Ad apporto privato
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	5 marzo 2009
- Data di apporto	29 settembre 2009
- Data richiamo degli impegni/Operatività	29 settembre 2009
- Durata totale del fondo	15 anni dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione
- Data di scadenza prevista	29 settembre 2024, eventualmente prorogabile fino al 29 settembre 2027, oltre ad ulteriori 3 anni per ricorso a grazia
- Rendimento obiettivo	8%
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione semestrale dei proventi
- Valore di apporto degli immobili	573.750.000 euro
- Valore iniziale del fondo	229.600.000 euro
- N° iniziale quote emesse	2.296
- Lotto minimo di acquisto	N° 1 minimo quote
- Valore unitario iniziale delle quote	100.000 euro
- N° quote emesse al 30.06.2014	2.296
- N° quote emesse al 31.12.2014	2.296
- N° quote emesse al 30.06.2015	2.296
- N° quote emesse al 31.12.2015	2.296
- N° quote emesse al 30.06.2016	2.296
- N° quote emesse al 31.12.2016	2.296
- N° quote emesse al 30.06.2017	2.296
- N° quote emesse al 31.12.2017	2.296
- N° quote emesse al 30.06.2018	2.296
- N° quote emesse al 31.12.2018	2.296
- N° quote emesse al 30.06.2019	2.296
- Quotazione	Non prevista
- Commissione di gestione	0,90% annuo del Valore Complessivo delle Attività
- Commissione di performance	Commissione Variabile Finale pari al 20% del Rendimento Complessivo in Eccesso (*)
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2014	272.436.490 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	265.964.992 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	258.482.469 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	245.085.693 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	237.440.887 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	258.941.917 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	190.717.308 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	189.279.338 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	190.834.585 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	188.727.248 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	195.909.501 euro

(Continua)

(Segue)

- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2014	659.700.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	659.020.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	540.600.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	532.465.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	531.374.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	352.392.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	357.738.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	359.685.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	356.636.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	351.455.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	358.605.000 euro

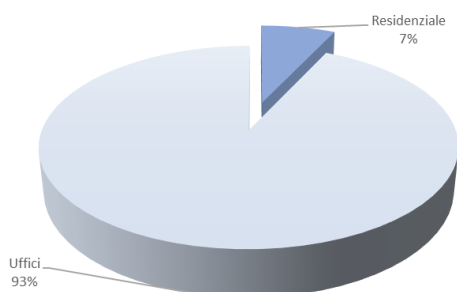
MANAGEMENT SGR

- Presidente	Giovanni Quaglia
- Direttore Generale	Oronzo Perrini
- Direttore Fondi Immobiliari	Fabrizio Ravicino
- Fund Manager	Alessia Magnetti
- N° dipendenti Sgr	23

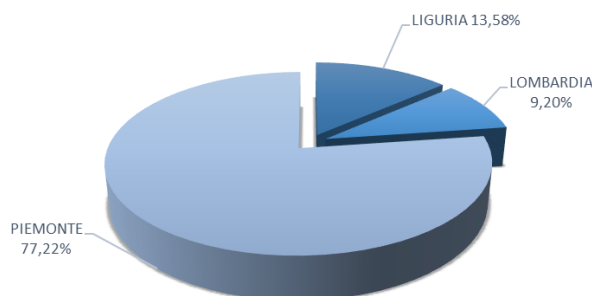
NOTE

- Politiche di investimento	Scopo del Fondo è l'impiego di capitali nell'investimento tipico (come di seguito definito) e la gestione professionale del patrimonio dello stesso, anche mediante la realizzazione di operazioni di valorizzazione e sviluppo, al fine di aumentare nel tempo il valore delle quote e ripartire tra i partecipanti il risultato netto derivante dalla gestione e dallo smobilizzo degli investimenti
- Investimento tipico	Il patrimonio del Fondo potrà essere investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo stesso, in beni immobili e diritti reali immobiliari, nonché in partecipazioni in società immobiliari
- Immobili in portafoglio	10 immobili

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



(Continua)

(Segue)

- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio (per <u>numero</u>)	- Uffici/terziario: 8 immobili
- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio (per <u>numero</u>)	- Residenziale: 2 immobili
	- Piemonte: 70,0%
	- Lombardia: 10,0%
	- Liguria: 20,0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2014	58,5%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2014	58,6%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2015	56,5%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2015	58,5%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2016	58,3%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	50,9%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	48,7%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	48,3%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	47,6%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	47,7%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	46,7%
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2014	385.997.359 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2014	385.997.359 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2015	305.267.576 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2015	311.267.252 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2016	309.710.372 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2016	179.350.372 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2017	174.110.372 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017	173.845.372 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018	169.765.372 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018	167.605.372 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019	167.605.372 euro

(*) Come definito dal Regolamento del Fondo



EFFEPI

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Generali Real Estate SGR S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio
- Azionisti	Fondo Pensione per il personale delle aziende del gruppo UniCredit (100%)
- Gruppo di appartenenza	Gruppo UniCredit
- Tipo di fondo	Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori istituzionali
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	8 maggio 2012
- Data richiamo degli impegni/Operatività	31 maggio 2012
- Durata totale del fondo	20 anni
- Data di scadenza prevista	30 giugno 2032 (eventuale periodo di grazia di 3 anni)
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione semestrale dei proventi
- N° iniziale quote emesse	8.831
- Valore unitario iniziale delle quote	50.000,000 euro
- N° quote emesse al 30.06.2014	9.416
- N° quote emesse al 31.12.2014	9.416
- N° quote emesse al 30.06.2015	9.416
- N° quote emesse al 31.12.2015	9.416
- N° quote emesse al 30.06.2016	9.416
- N° quote emesse al 31.12.2016	9.416
- N° quote emesse al 30.06.2017	9.416
- N° quote emesse al 31.12.2017	9.416
- N° quote emesse al 30.06.2018	9.416
- N° quote emesse al 31.12.2018	9.416
- N° quote emesse al 30.06.2019	10.133
- Quotazione	Non quotato
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2014	453,557 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	449,081 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	448,699 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	448,702 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	447,671mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	432,789 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	433,747 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	410,011 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	407,958 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	357,107 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	363,778 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2014	453,000 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	459,970 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	453,980 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	466,510 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	470,830 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	478,320 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	487,840 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	445,770 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	455,110 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	449,845 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	461,586 mln di euro

(Continua)



EFFEPI

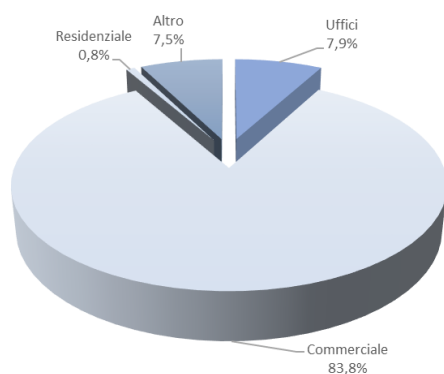
(Segue)

MANAGEMENT SGR

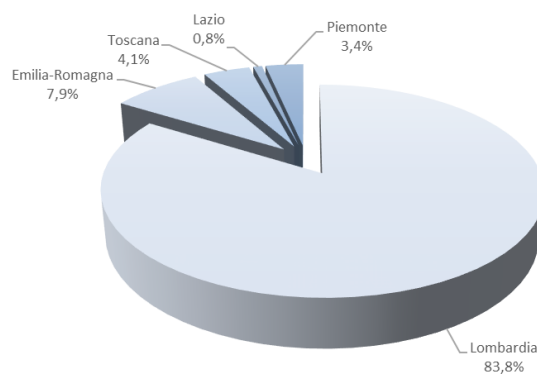
- Presidente
- Amministratore Delegato
- Fund Manager
- Asset Management
- Property Management
- Project Management
- N° dipendenti Sgr

Aldo Mazzocco
 Alberto Agazzi
 Gabriella Pelosi
 Interno
 Generali Real Estate S.p.A.
 Interno
 40

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

La politica di gestione del portafoglio immobiliare del Fondo ha come obiettivo la creazione di valore attraverso azioni di gestione ordinaria (monitoraggio dell'attività di locazione e manutenzione degli immobili) e di gestione straordinaria (riqualificazione e riposizionamento sul mercato di alcuni immobili)

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Castello SGR S.p.A.
- Azionisti	- Conferenza Episcopale Italiana 36,59%
	- Aviva 12,20%
	- ITAS Mutua 12,20%
	- SGBT Luxemborg 12,20%
	- Fondiaria SAI 9,76%
	- SARA Assicurazioni 4,88%
	- Fondo Pensione CRT 4,88%
	- Società Reale Mutua di Assicurazioni 4,88%
	- Castello SGR 2,44%
- Tipo di fondo	A raccolta
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	20 aprile 2010
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati (il Fondo ha chiuso le sottoscrizioni il 20 aprile 2011)
- Data richiamo degli impegni/Operatività	Il fondo ha iniziato la sua operatività il 28 novembre 2011
- Durata totale del fondo	20 anni
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2032, eventualmente prorogabile al 31 dicembre 2037 (5 anni)
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	È facoltà della Sgr distribuire i proventi distribuibili maturati nel corso del semestre di riferimento
- N° iniziale quote emesse	48,403
- Valore unitario iniziale delle quote	500.000 euro
- N° quote emesse al 31.12.2014	82
- N° quote emesse al 30.06.2015	82
- N° quote emesse al 31.12.2015	82
- N° quote emesse al 30.06.2016	82
- N° quote emesse al 31.12.2016	82
- N° quote emesse al 30.06.2017	82
- N° quote emesse al 31.12.2017	82
- N° quote emesse al 30.06.2018	82
- N° quote emesse al 31.12.2018	82
- N° quote emesse al 30.06.2019	82
- Quotazione	Non quotato
- Commissione di gestione	- fino a euro 80.000.000 del valore complessivo delle attività del Fondo: 0,84% su base annua del valore complessivo delle attività del Fondo
	- tra euro 80.000.001 ed euro 130.000.000 del valore complessivo delle attività del Fondo: 0,63% su base annua del valore complessivo delle attività del Fondo
	- oltre euro 130.000.001 del valore complessivo delle attività del Fondo: 0,43% su base annua del valore complessivo delle attività del Fondo
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	34.507.592 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	34.008.136 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	33.310.053 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	35.800.00 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	35.234.935 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	34.477.318 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	31.624.994 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	30.115.949 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	29.077.624 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	27.996.769 euro

(Continua)

(Segue)

- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	39.400.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	37.630.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	37.180.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	38.980.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	48.790.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	47.740.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	46.440.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	46.040.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	56.560.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	55.280.000 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Giovanni Raimondi
- Amministratore Delegato	Giampiero Schiavo
- Fund Manager	Michelangelo Ripamonti
- N° dipendenti Sgr	40



ERACLE

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Generali Real Estate SGR S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio
- Azionisti	Vari
- Gruppo di appartenenza	Vari
- Tipo di fondo	Fondo comune di investimento di tipo chiuso
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori istituzionali
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	21 novembre 2008
- Data di apporto	28 novembre 2008
- Data richiamo degli impegni/Operatività	28 novembre 2008
- Durata totale del fondo	25 anni
- Data di scadenza prevista	2033, eventualmente prorogabile per ulteriori 3 anni (Periodo di grazia)
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione semestrale dei proventi
- Quotazione	Non quotato
- N° iniziale quote emesse di Classe A	1.273
- Valore unitario iniziale delle quote di Classe A	250.000,000 euro
- N° quote emesse di Classe A al 30.06.2014	1.273
- N° quote emesse di Classe A al 31.12.2014	1.273
- N° quote emesse di Classe A al 30.06.2015	1.273
- N° quote emesse di Classe A al 31.12.2015	1.273
- N° quote emesse di Classe A al 30.06.2016	1.273
- N° quote emesse di Classe A al 31.12.2016	1.273
- N° quote emesse di Classe A al 30.06.2017	1.273
- N° quote emesse di Classe A al 31.12.2017	1.273
- N° quote emesse di Classe A al 30.06.2018	1.273
- N° quote emesse di Classe A al 31.12.2018	1.273
- N° quote emesse di Classe A al 30.06.2019	1.273
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2014	364,127 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	358,797 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	350,621 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	357,846 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	351,153 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	355,870 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	361,573 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	368,124 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	375,961 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	385,634 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	363,778 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2014	748,250 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	743,000 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	744,230 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	744,550 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	744,750 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	746,765 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	750,175 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	754,087 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	758,683 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	765,135 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	461,586 mln di euro

(Continua)



ERACLE

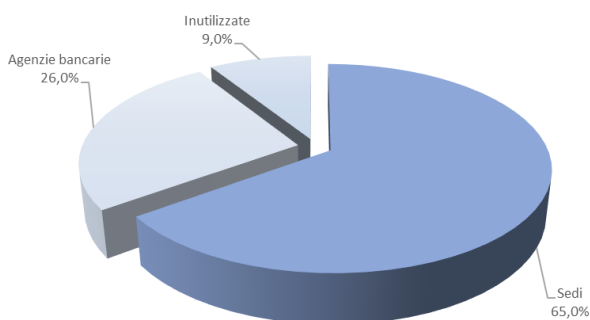
(Segue)

MANAGEMENT SGR

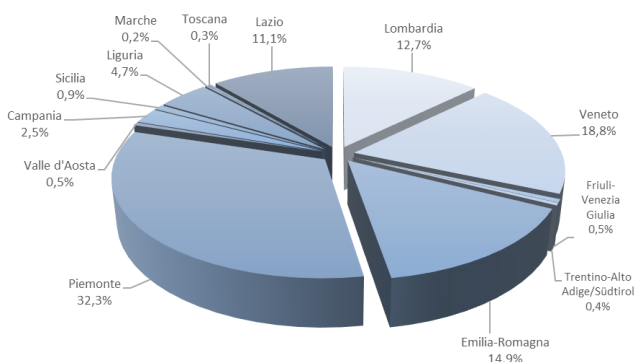
- Presidente
- Amministratore Delegato
- Fund Manager
- Asset Management
- Property Management
- N° dipendenti Sgr

Aldo Mazzocco
 Alberto Agazzi
 Gabriella Pelosi
 Interno
 Bp Property Management Società consortile a Responsabilità limitata
 40

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

La politica di gestione del portafoglio immobiliare del Fondo ha come obiettivo la creazione di valore attraverso azioni di gestione ordinaria (monitoraggio e gestione degli incassi dall'attività di locazione e manutenzione degli immobili) e di gestione straordinaria (miglioramento dello stato qualitativo degli immobili)



ETRUSCO DISTRIBUZIONE

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Fabrica Immobiliare SGR S.p.A.
- Azionisti	- Azufin Spa 49,99%
	- Fincal Spa 49,99%
	- Alessandro Caltagirone 0,02%
- Tipo di fondo	Ad apporto
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	5 ottobre 2006
- Data di avvio operatività	21 dicembre 2006
- Durata totale del fondo	25 anni
- Data di scadenza prevista	2031 (eventualmente prorogabile per ulteriori 5 anni)
- Rendimento obiettivo	5,5% annuo
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione, in misura non inferiore all'80% dei proventi distribuibili, con frequenza: annuale dal primo esercizio successivo alla data di chiusura della prima emissione semestrale dal quarto esercizio (2010)
- N° quote emesse al 31.12.2014	1.250
- N° quote emesse al 30.06.2015	1.250
- N° quote emesse al 31.12.2015	1.250
- N° quote emesse al 30.06.2016	1.250
- N° quote emesse al 31.12.2016	1.250
- N° quote emesse al 30.06.2017	1.250
- N° quote emesse al 31.12.2017	1.250
- N° quote emesse al 30.06.2018	1.250
- N° quote emesse al 31.12.2018	1.250
- N° quote emesse al 30.06.2019	1.250
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	141.118.313 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	142.509.821 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	145.239.277 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	146.963.515 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	149.773.542 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	151.805.040 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	154.463.056 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	157.825.667 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	157.593.653 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	156.380.380 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	213.902.400 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	218.149.376 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	221.278.226 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	222.350.158 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	224.653.653 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	224.864.916 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	226.177.107 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	228.132.706 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	226.579.555 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	223.566.000 euro

(Continua)



ETRUSCO DISTRIBUZIONE

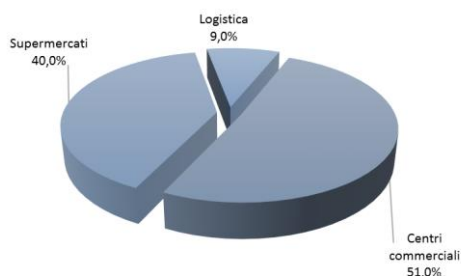
(Segue)

MANAGEMENT SGR

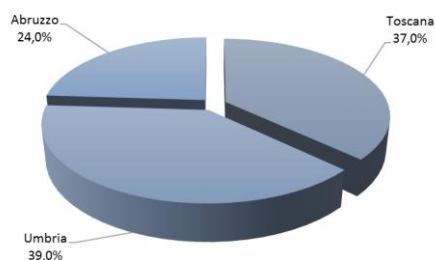
- Presidente
- Amministratore Delegato
- Fund Manager
- Asset Management
- Property Management
- N° dipendenti Sgr

Fabrizio Caprara
 Giovanni Maria Benucci
 Raffaella Sola
 Interno
 Coop Centro Italia
 51

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio (per numero)
- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio (per numero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2014
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2015
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2015
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2016
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019

Il Fondo investe in immobili a destinazione d'uso commerciale, direzionale e logistica strumentali all'esercizio delle attività svolte da parte di cooperative di consumatori

- Centri Commerciali e supermercati: 25 immobili
- Logistica: 1 immobile

I 26 immobili che compongono il portafoglio del Fondo sono tutti localizzati nelle regioni del centro Italia

- 59,64%
- 59,32%
- 61,09%
- 58,62%
- 57,11%
- 55,40%
- 55,02%
- 53,56%
- 29,67%
- 22,6%



FIA - FONDO INVESTIMENTI PER L'ABITARE

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	CDP Investimenti SGR S.p.A. (CDPI SGR)
- Azionisti	- 70% Cassa depositi e prestiti (CDP) - 15% ACRI - 15% ABI
- Gruppo di appartenenza	CDP
- Tipo di fondo	Fondo d'investimento alternativo chiuso immobiliare riservato
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	11 marzo 2010
- Data richiamo degli impegni/Operatività	16 luglio 2010
- Durata totale del fondo	35 anni
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2045
- Rendimento obiettivo	2% oltre l'inflazione
- Equity sottoscritto	2.028.000.000 euro
- N° iniziale quote emesse	2
- Valore unitario iniziale delle quote	500.000 euro
- N° quote emesse al 30/06/2014	504,179
- N° quote emesse al 31/12/2014	905,194
- N° quote emesse al 30/06/2015	1.046,785
- N° quote emesse al 31/12/2015	1.140,208
- N° quote emesse al 30/06/2016	1.172,970
- N° quote emesse al 31/12/2016	1.408,257
- N° quote emesse al 31/12/2017	1.686,408
- N° quote emesse al 30/06/2018	1.874,064
- N° quote emesse al 31/12/2018	2.157,248
- N° quote emesse al 30/06/2019	2.316,71
- Nav al 31/12/2014	418.728.994 euro
- Nav al 30/06/2015	493.039.989 euro
- Nav al 31/12/2015	539.891.126 euro
- Nav al 30/06/2016	553.605.023 euro
- Nav al 31/12/2016	671.110.463 euro
- Nav al 30/06/2017	713.713.502 euro
- Nav al 31/12/2017	801.026.209 euro
- Nav al 30/06/2018	911.928.146 euro
- Nav al 31/12/2018	1.045.131.260 euro
- Nav al 30/06/2019	1.141.430.051 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Salvatore Sardo
- Direttore Generale	Marco Sangiorgio
- Chief Business Development Officer (CBDO)	Paola Delmonte
- Responsabile Gestione Partecipazioni in Fondi	Giampiero Marchiò
- Responsabile Investimenti FIA e FIA2	Livio Cassoli
- N° dipendenti Sgr	58 (FTE)

(Continua)



FIA - FONDO INVESTIMENTI PER L'ABITARE

(Segue)

STRATEGIE DI INVESTIMENTO

Il FIA è un fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso, promosso e gestito da CDPI SGR per favorire l'incremento di Alloggi Sociali, come definiti dal D.M. 22 aprile 2008, sul territorio nazionale mediante progetti economicamente sostenibili di Edilizia Privata Sociale (EPS).

A seguito della sottoscrizione del Fondo da parte del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti (MIT), il FIA opera come unico Fondo Nazionale nell'ambito del Sistema Integrato di Fondi Immobiliari previsto dal Piano nazionale di edilizia abitativa (art. 1 del D.P.C.M. 16 luglio 2009, in attuazione del D.L. 112/2008). L'ambito operativo di riferimento del FIA è il mercato dell'EPS e in particolare le attività di sviluppo e gestione di alloggi e servizi destinati alle famiglie che non sono in grado di soddisfare sul mercato le proprie esigenze abitative, ma che hanno redditi al di sopra delle soglie massime per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

L'investimento tipico del FIA è orientato in via prevalente in partecipazioni, anche di maggioranza, nel patrimonio/capitale di fondi/veicoli target dedicati alla realizzazione di progetti che contribuiscano a incrementare la disponibilità di Alloggi Sociali per la locazione a canoni e la vendita a prezzi definiti dalle leggi applicabili (c.d. fondo di fondi).

A seguito del permanere delle difficoltà del settore immobiliare e creditizio, il DPCM del 10 luglio 2012 ha elevato all'80% la soglia massima di investimento del FIA nei Fondi Immobiliari locali che il DPCM del 2009 limitava in origine al 40%. Il limite dell'80% rappresenta in ogni caso un tetto massimo d'intervento, in quanto l'effettiva percentuale di partecipazione, modulata per ciascun investimento, è stata determinata dagli organi deliberanti della SGR sulla base di criteri delineati nel regolamento di gestione del Fondo e che tendono a premiare la performance "sociale" dei progetti immobiliari oggetto di investimento.

Al FIA, oltre a CDP e al MIT, hanno aderito primari investitori istituzionali italiani: Gruppi bancari, Gruppi assicurativi, Casse di previdenza ed assistenza di primari ordini professionali.

In data 9 marzo 2012 si è chiuso il primo periodo di sottoscrizione, con il raggiungimento di un patrimonio sottoscritto del Fondo pari a 2,028 miliardi di euro, superiore quindi al target iniziale di raccolta di 2 miliardi di euro.

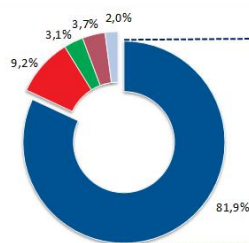
Patrimonio FIA: 2.028.000 euro

OPERATIVITA'

Il FIA ha integralmente sottoscritto il patrimonio disponibile in 30 fondi locali, promossi e gestiti da 9 SGR, ed effettuato versamenti per circa 1,1 miliardi di euro.

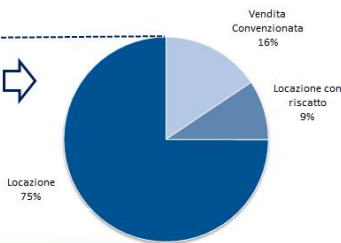
Le sottoscrizioni perfezionate sottendono oltre 250 progetti che a vita intera hanno l'obiettivo di realizzare circa 19.000 alloggi sociali, oltre a 6.800 posti letto in residenze temporanee e studentesche, servizi locali e negozi di vicinato.

MIX DESTINAZIONI D'USO



Destinazione d'uso	%
Alloggi Sociali	81,9%
Residenze Temporanee	9,2%
Residenze libero Mercato	3,1%
Commerciale	3,7%
Servizi	2,0%
Totale	100%

MIX OFFERTA ALLOGGI SOCIALI



Mix offerta	%
Vendita Convenzionata	16%
Locazione con riscatto	9%
Locazione	75%
Totale	100%

LOCALIZZAZIONE INVESTIMENTI





FIA 2

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

Società di gestione	CDP Investimenti SGR S.p.A. (CDPI SGR)
Azionisti	- 70% Cassa depositi e prestiti (CDP) -15% ACRI -15% ABI
- Gruppo di appartenenza	CDP
- Tipo di fondo	Fondo d'investimento alternativo chiuso immobiliare riservato
- Data richiamo degli impegni ed avvio operatività	21 febbraio 2017
- Durata totale del fondo	30 anni + 3 anni periodo di grazia
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2047 (scadenza ordinaria)
- Rendimento obiettivo	2,5% oltre l'inflazione
- Equity sottoscritto	100.000.000 euro
- N° iniziale quote emesse	2
- Valore unitario iniziale delle quote	100.000 euro
- N° quote emesse al 30/06/2017	2
- N° quote emesse al 31/12/2017	109
- N° quote emesse al 30/06/2018	115
- N° quote emesse al 31/12/2018	116,5
- N° quote emesse al 30/06/2019	119,5
- Nav al 30/06/2017	53.456,76 euro
- Nav al 31/12/2017	10.275.401,98 euro
- Nav al 30/06/2018	10.272.849 euro
- Nav al 31/12/2018	10.441.338 euro
- Nav al 30/06/2019	10.769.077 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Salvatore Sardo
- Direttore Generale	Marco Sangiorgio
- Chief Business Development Officer (CBDO)	Paola Delmonte
- Responsabile Gestione Partecipazioni in Fondi	Giampiero Marchiò
- Responsabile Investimenti FIA e FIA2	Livio Cassoli
- N° dipendenti Sgr	58 (FTE)

STRATEGIE DI INVESTIMENTO

Il FIA2 è un fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso, promosso e gestito da CDPI SGR per generare una nuova offerta di residenze di locazione (anche "tematica" ovvero riferita specificamente a studenti e/o anziani), a fronte di una domanda in crescita per esigenze di mobilità, temporaneità e sostenibilità nelle città metropolitane e nei principali capoluoghi di provincia.

Gli investimenti sono orientati alla rigenerazione urbana in ambiti preferibilmente (ma non esclusivamente) pubblici ed ex pubblici in disuso, ove la componente residenziale dedicata allo Student Housing e al Senior Housing è prevalente.

Il FIA2 è parte del programma del Gruppo CDP di "Finanza per il sociale" e si prefigge di creare una nuova asset class a reddito prevalentemente residenziale con un profilo di rischio-rendimento moderato e orientato al dividend yield.

Gli investimenti del FIA2 avverranno sia attraverso partecipazioni nel patrimonio/capitale di fondi/veicoli target dedicati a singoli progetti (c.d. fondo di fondi), sia attraverso acquisizione dirette.

L'attività del FIA2 è stata avviata da CDPI SGR nel primo semestre del 2017, a seguito della sottoscrizione da parte di CDP S.p.A. di un importo di 100 milioni di euro.

Il primo investimento del FIA2, formalizzato nel corso del 2017, è avvenuto nel Fondo Cà Tron H-Campus gestito da Finanziaria Internazionale Investments SGR che ha per oggetto lo sviluppo immobiliare del progetto H-Campus a Roncade (TV), infrastruttura a supporto dell'area Education di H-Farm (società attiva da oltre dieci anni nell'innovazione digitale quotata all'AIM di Borsa Italiana). Partner finanziari del FIA2 nel Fondo sono il Gruppo Cattolica Assicurazioni ed i fondatori di H-Farm.



FIL 1 - FONDO IMMOBILIARE DI LOMBARDIA - COMPARTO UNO

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	InvestiRE SGR S.p.A.
- Azionisti	- Banca Finnat Euramerica S.p.a. - B.S.7 S.p.a. - Regia S.r.l. - Fondazione Cassa di Risparmio delle Province Lombarde - Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza Geometri - ICCREA Banca S.p.a. - Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì
- Tipo di fondo	Chiuso
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori istituzionali
- Data di istituzione del fondo	25 febbraio 2005
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	12 dicembre 2007
- Data di avvio operatività	12 dicembre 2007
- Durata totale del fondo	34 anni
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2040
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione
- Quotazione	No
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	206.992.414 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	213.649.541 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	226.397.146 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	211.183.922 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	266.733.022 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	271.768.743 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	272.352.312 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	316.511.610 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	356.570.291 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	371.824.931 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	150.750.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	162.350.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	190.770.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	194.772.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	215.952.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	233.365.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	247.352.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	273.269.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	314.616.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	366.040.000 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Arturo Nattino
- Amministratore Delegato	Dario Valentino
- N° dipendenti Sgr	154

NOTE

- Politiche di investimento	Il Fondo chiuso riservato ad investitori professionali risulta specializzato in immobili destinati ad alloggi sociali
-----------------------------	---

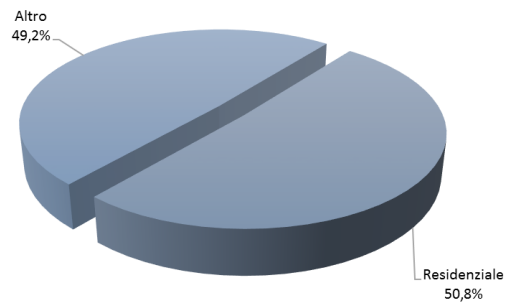
(Continua)



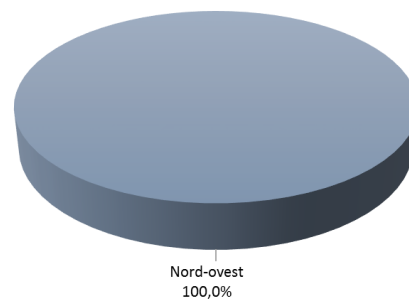
FIL 1 - FONDO IMMOBILIARE DI LOMBARDIA - COMPARTO UNO

(Segue)

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE





FIP - FONDO IMMOBILI PUBBLICI

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	InvestiRE SGR S.p.A.
- Azionisti	- Banca Finnat Euramerica S.p.a. - B.S.7 S.p.a. - Regia S.r.l. - Fondazione Cassa di Risparmio delle Province Lombarde - Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza Geometri - ICCREA Banca S.p.a. - Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì
- Tipo di fondo	Ad apporto pubblico
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori istituzionali
- Data di istituzione del fondo	5 ottobre 2004
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	16 dicembre 2004
- Data di avvio operatività	29 dicembre 2004
- Durata totale del fondo	15 anni
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2019
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione
- Quotazione	No
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	1.483.278.459 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	1.409.714.067 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	1.343.916.752 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	1.222.858.641 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	1.158.094.794 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	1.132.345.043 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	1.010.833.018 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	939.059.412 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	986.440.981 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	928.766.908 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	2.601.721.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	2.368.567.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	2.114.300.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	2.120.340.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	2.050.235.200 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	1.997.163.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	1.760.426.900 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	1.738.544.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	1.612.655.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	1.609.080.000 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Arturo Nattino
- Amministratore Delegato	Dario Valentino
- N° dipendenti Sgr	154

NOTE

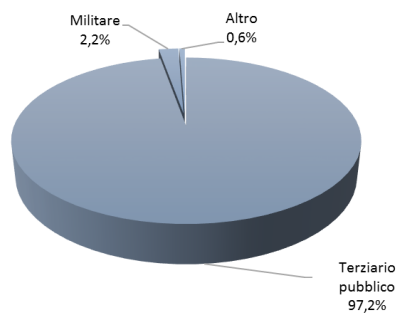
- Politiche di investimento	Il Fondo, promosso dal Ministero dell'Economia e Finanze e istituito nel dicembre 2004, in attuazione della normativa relativa alla valorizzazione e privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, ha acquisito il proprio compendio immobiliare, distribuito su tutto il territorio nazionale, dallo Stato e da Enti Pubblici non territoriali. Il portafoglio immobiliare si compone di cespiti con diverse destinazioni d'uso con netta prevalenza di immobili destinati ad uffici
-----------------------------	--

(Continua)

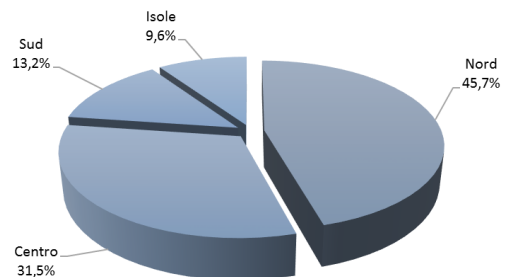


(Segue)

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE




FIV - FONDO INVESTIMENTI PER LA VALORIZZAZIONE
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	CDP Investimenti SGR S.p.A. (CDPI SGR)
- Azionisti	- 70% Cassa depositi e prestiti (CDP) - 15% ACRI - 15% ABI
- Gruppo di appartenenza	CDP
- Tipo di fondo	Fondo d'investimento alternativo chiuso immobiliare riservato
- Data di istituzione del fondo	17 luglio 2012
- Data richiamo degli impegni/Operatività	30 ottobre 2012 (Comparto Plus) 20 dicembre 2013 (Comparto Extra)
- Durata totale del fondo	20 anni per il comparto Extra 30 anni per il comparto Plus
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2042 per il Comparto Plus 31 dicembre 2033 per il Comparto Extra
- Equity sottoscritto al 31/12/2018	1.402.585.000 euro
- N° iniziale quote emesse	1
- Valore unitario iniziale delle quote	100.000 euro
- N° quote emesse al 30/06/2014	204 (Comparto Plus) 4.950 (Comparto Extra)
- N° quote emesse al 31/12/2014	254 (Comparto Plus) 7.284,00 (Comparto Extra)
- N° quote emesse al 30/06/2015	254,00 (Comparto Plus) 7.284,00 (Comparto Extra)
- N° quote emesse al 31/12/2015	306,00 (Comparto Plus) 7.784,00 (Comparto Extra)
- N° quote emesse al 30/06/2016	306,00 (Comparto Plus) 7.784,00(quote A Comparto Extra) 1 (quota B Comparto Extra)
- N° quote emesse al 31/12/2016	306,00 (Comparto Plus) 7.784,00(quote A Comparto Extra) 1 (quota B Comparto Extra)
- N° quote emesse al 30/06/2017	306,00 (Comparto Plus) 7.784,00(quote A Comparto Extra) 1 (quota B Comparto Extra)
- N° quote emesse al 31/12/2017	1.111,85 (Comparto Plus) 7.989,00(quote A Comparto Extra) 1 (quota B Comparto Extra)
- N° quote emesse al 30/06/2018	1.111,85 (Comparto Plus) 7.989,00(quote A Comparto Extra) 1 (quota B Comparto Extra)
- N° quote emesse al 31/12/2018	1.111,85 (Comparto Plus) 7.989,00 (quote A Comparto Extra) 1 (quota B Comparto Extra)
- N° quote emesse al 30/06/2019	1.149,85 (Comparto Plus) 7.989,00(quote A Comparto Extra) 1 (quota B Comparto Extra)

(Continua)


FIV - FONDO INVESTIMENTI PER LA VALORIZZAZIONE

(Segue)

- Nav al 30/06/2014	18.974.621 euro (Comparto Plus) 469.107.345 euro (Comparto Extra)
- Nav al 31/12/2014	23.706.860 euro (Comparto Plus) 679.384.808 euro (Comparto Extra)
- Nav al 30/06/2015	26.757.314 euro (Comparto Plus) 685.828.510 euro (Comparto Extra)
- Nav al 31/12/2015	21.723.038 euro (Comparto Plus) 732.920.030 euro (Comparto Extra)
- Nav al 30/06/2016	21.205.585 euro (Comparto Plus) 728.860.914 euro (Comparto Extra)
- Nav al 31/12/2016	20.995.765 euro (Comparto Plus) 718.544.122 euro (Comparto Extra)
- Nav al 30/06/2017	20.550.250 euro (Comparto Plus) 675.642.221 euro (Comparto Extra)
- Nav al 31/12/2017	99.632.921 euro (Comparto Plus) 612.093.992 euro (Comparto Extra)
- Nav al 30/06/2018	87.927.924 euro (Comparto Plus) 590.709.069 euro (Comparto Extra)
- Nav al 31/12/2018	76.971.627 euro (Comparto Plus) 551.104.049 euro (Comparto Extra)
- Nav al 30/06/2019	79.468.470 euro (Comparto Plus) 539.129.500 euro (Comparto Extra)

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Salvatore Sardo
- Direttore Generale	Marco Sangiorgio
- Chief Business Development Officer (CBDO)	Paola Delmonte
- Responsabile Gestione e Sviluppo FIV Extra	Marco Sangiorgio (a.i.)
- Responsabile Gestione e Sviluppo FIV Plus	Sacha Camerino
- N° dipendenti Sgr	58 (FTE)

STRATEGIE DI INVESTIMENTO

Il FIV è un fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato, promosso e gestito da CDPI SGR, che si pone l'obiettivo principale di promuovere e favorire la privatizzazione di immobili di proprietà degli enti pubblici, passibili di valorizzazione in un'ottica di *asset management* attivo. Esso ha la struttura di fondo multicomparto.

Il Fondo ha la finalità di acquisire beni immobili - di proprietà dello Stato, di enti pubblici e/o di società da questi ultimi controllate anche indirettamente - con un potenziale di valore inespresso, anche legato al cambio della destinazione d'uso, alla riqualificazione o alla messa a reddito. Gli investimenti possono essere effettuati unicamente sul territorio della Repubblica Italiana.

Al 30 giugno 2019 risultano operativi due comparti del FIV: il Comparto Plus e il Comparto Extra.

(Continua)



FIV - FONDO INVESTIMENTI PER LA VALORIZZAZIONE

(Segue)

OPERATIVITA' (Dati al 30 giugno 2019)

FIV Comparto Plus

Alla data del 30 giugno 2019, il portafoglio del FIV Comparto Plus risulta composto da 17 immobili per un controvalore di euro 78,3 milioni.

Nell'ambito dell'attività di commercializzazione, nel corso del primo semestre 2019 è stato sottoscritto il contratto preliminare relativo alla vendita di un lotto commerciale ricompreso all'interno dell'area "Ex Saram" di Macerata.

Alla data del 30 giugno 2019 risultano inoltre in essere: (i) un'offerta vincolante per l'acquisto dell'immobile denominato Palazzo Medici Clarelli, sito in Roma, Via Giulia n. 79 e (ii) un'offerta vincolante per la locazione dell'immobile denominato "Ex Centro Servizi" sito in Scandicci (FI), Via del Parlamento Europeo.

FIV Comparto Extra

Alla data del 30 giugno 2019, il portafoglio del Comparto Extra risulta essere costituito da 63 asset con una superficie di progetto pari a circa 800 mila metri quadrati. Con riferimento a entrambi i comparti, l'attività di Property Management degli immobili è stata svolta da CDP Immobiliare S.r.l. del Gruppo Cassa Depositi e Prestiti.

Nell'ambito dell'attività di commercializzazione, al 30 giugno 2019 risultano in essere tre offerte vincolanti, per un controvalore di circa 14 milioni di euro, sono stati già perfezionati due contratti definitivi di compravendita per circa 33 milioni di euro ed è in essere un contratto preliminare per circa 5 milioni di euro.

STRATEGIE DI VALORIZZAZIONE

FIV Comparto Plus

Le strategie di valorizzazione del Comparto prevedono la suddivisione del portafoglio in differenti cluster strategici. La strategia definita prevede lo sviluppo e la ristrutturazione solo di alcuni immobili, mentre per i restanti prevede il collocamento diretto sul mercato o la vendita previo completamento dell'iter urbanistico.

Nell'ambito del cluster "dismissione" che include i cespiti destinati alla vendita diretta ed in riferimento alle relative attività di commercializzazione svolte, nel corso del primo semestre 2019:

- Nel mese di gennaio 2019 è stata ultimato il test di mercato relativo alla vendita del lotto commerciale dell'area "Ex Saram" di Macerata. Il lotto è stato aggiudicato alla società Eurospin Tirrenica S.p.A. con la quale, nel mese di marzo 2019, è stato sottoscritto il relativo contratto preliminare. Il contratto definitivo di compravendita verrà stipulato entro il 31 dicembre 2019, ad avvenuto completamento del Primo Stralcio delle Opere di Urbanizzazione Primaria che interessano il comparto.

- Nel mese di aprile 2019, nell'ambito della procedura di vendita dell'immobile denominato Palazzo Medici Clarelli, sito in Roma Via Giulia n. 79, è stata presentata un'offerta vincolante per l'acquisto dell'asset. Nel mese di giugno è stata inoltrata all'offerente formale accettazione dell'offerta. L'atto definitivo di compravendita verrà stipulato entro la fine dell'anno 2019. Trattandosi di un immobile vincolato, la formalizzazione della compravendita avverrà attraverso la stipula di apposito atto di avveramento, una volta trascorsi i termini di legge per l'esercizio, da parte degli Enti aventi diritto, del diritto di prelazione.

Nell'ambito del cluster "Sviluppo", nel corso del primo semestre 2019:

- In riferimento all'Ex Centro Servizi di Scandicci (FI), è stata espletata una procedura di selezione finalizzata ad individuare il soggetto con il quale sottoscrivere un contratto di locazione futura avente ad oggetto il complesso immobiliare, che verrà ristrutturato - con destinazione produttiva ed uffici a servizio del produttivo - a cura e spese di CDPI SGR.

Nell'ambito del portafoglio sono stati identificati: 3 asset da sviluppare e 2 asset destinati alla dismissione post completamento di relativo iter urbanistico.

(Continua)


FIV - FONDO INVESTIMENTI PER LA VALORIZZAZIONE

(Segue)

Nel dettaglio sono riportate le principali attività svolte nel corso del primo semestre 2019 relativamente agli immobili destinati allo sviluppo:

- Ex Istituto Geologico, Roma - Largo di Santa Susanna: il progetto di valorizzazione prevede la trasformazione dell'immobile con destinazione d'uso direzionale privato, attraverso un intervento di restauro e risanamento conservativo. Nel corso del 2018 è stato formalizzato il contratto di appalto relativo ai lavori di demolizione e ricostruzione dei volumi in copertura e di consolidamento e miglioramento sismico delle strutture. I suddetti lavori sono in corso.

- Ex Caserma SARAM, Macerata - Via Roma: Il progetto di riqualificazione recepito all'interno del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) la realizzazione di un complesso a vocazione direzionale e commerciale. Sono attualmente in corso i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

- Ex Centro Servizi, Scandicci (FI) - Via del Parlamento Europeo: la strategia di sviluppo prevede il completamento dell'iter urbanistico e la successiva ristrutturazione dell'asset - con destinazione produttiva ed uffici a servizio del produttivo - finalizza alla messa a reddito dello stesso.

Altri immobili

Bergamo (Ex Centro Servizi) e Milano (Ex Caserme Canavese e Bartoli) inseriti all'interno del cluster "Completamento iter urbanistico e vendita", per i quali si prevede un investimento per il completamento dei rispettivi iter urbanistici, a valle del quale verranno collocati sul mercato.

FIV Comparto Extra

In merito alle attività di sviluppo urbanistico la SGR ha proseguito nel corso del 2019, sempre in coordinamento con le amministrazioni locali, il lavoro di valorizzazione degli immobili gestiti e localizzati in particolare nelle città di Milano, Roma, Firenze, Bologna, Bergamo, Torino, Trieste, Ferrara, Pavia, Piacenza, Albenga e Diano Castello. Nel dettaglio, si richiamano nel seguito le operazioni in corso più significative per dimensione di investimento:

- Con riferimento all'immobile sito a Roma in Via Guido Reni, a valle del concorso internazionale di progettazione condotto con il Comune di Roma e terminato a giugno 2015, è stato redatto e presentato a dicembre 2015 il Piano di Recupero propedeutico all'esecuzione della variante urbanistica: in merito, il Comune di Roma ha completato la fase di pre-istruttoria propedeutica alla convocazione della Conferenza dei Servizi e nel mese di dicembre è stata consegnata la versione definitiva del Piano di Recupero, che ha portato nel mese di gennaio 2017 alla positiva conclusione della suddetta Conferenza. Il Comune ha successivamente acquisito (luglio 2017) gli ulteriori pareri e nulla osta che non erano stati resi nell'ambito della Conferenza (geologico, idraulico, archeologico, dell'ufficio urbanistico, viabilità e parcheggi pubblici) e la perizia di stima del Contributo Straordinario dovuto. A ottobre 2017, il Responsabile del Procedimento ha comunicato la conclusione dell'istruttoria chiedendo la consegna degli elaborati del piano urbanistico aggiornato (novembre 2018). In data 20 febbraio 2019 è stato consegnato l'Atto d'Obbligo propedeutico all'adozione del piano.

- Per quanto riguarda il compendio degli Ospedali Riuniti di Bergamo nel corso del mese di maggio 2018 sono stati completati i lavori del Lotto 1 ed è avvenuta la consegna dello stesso alla Guardia di Finanza. A metà giugno 2017 è stata presentata la richiesta di Permesso di Costruire per il Lotto 2, su cui sono stati già completati i lavori di strip out e bonifica, ed è stato pubblicato il bando per la selezione di un soggetto a cui affidare i lavori di General Contractor. In data 25 luglio 2018 è stato stipulato il contratto di appalto con l'impresa vincitrice. Ad inizio agosto sono stati avviati i lavori inerenti le opere di urbanizzazione primaria mentre i lavori relativi al Lotto 2 sono stati avviati i primi giorni di settembre. Nel mese di marzo 2019 è stata avviata la procedura ad evidenza pubblica per la selezione dell'impresa a cui affidare i lavori di riqualificazione del nuovo centro civico, interno al comparto degli Ex Ospedali, da realizzarsi quale opera di urbanizzazione secondaria nell'ambito dell'Accordo di Programma sottoscritto. Sono stati inoltre completati i lavori di sistemazione della roggia Curva e della soprastante pista ciclopedonale. Non appena terminate le attività di collaudo, attualmente in corso, si potrà procedere con la cessione di tali opere al Comune. Le attività di bonifica sono state completate sul sito a meno di modeste porzioni per le quali sono in corso le ultime attività.

- Relativamente alle ex Caserme Montelungo e Colleoni, nel febbraio 2017 sono state affidate allo Studio Barozzi-Veiga di Barcellona, vincitore del concorso internazionale condotto in collaborazione con il Comune di Bergamo, le attività di progettazione integrata e direzione lavori. Ad oggi risultano completate le attività di demolizione e strip-out e sono state avviate le attività di bonifica del compendio.

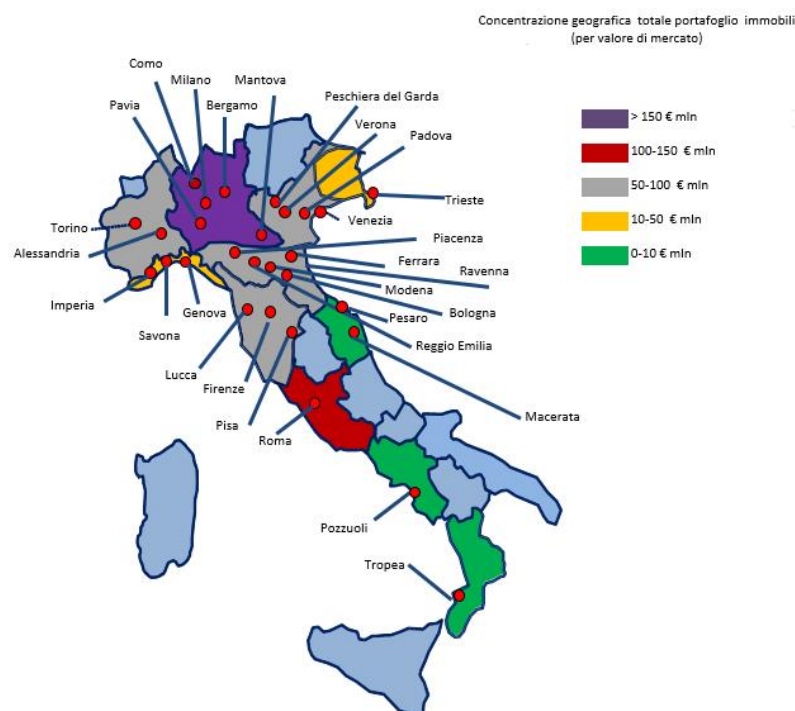
(Continua)

(Segue)

DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA INVESTIMENTI (Dati al 30 giugno 2019)

Considerando il portafoglio dei due comparti Plus e Extra è possibile evidenziare che gli 80 assets che lo compongono sono distribuiti su gran parte del territorio nazionale, interessando 12 Regioni e 27 Province. Il 73% del valore del portafoglio (37 immobili) è localizzato in «prime locations» e in particolare nelle città di Roma, Firenze, Torino, Milano, Bergamo e Venezia.

	Numero Asset	% VALORE	€ MLN
ROMA	8	26%	155,2
BERGAMO	5	17%	101,7
TORINO	6	9%	53,3
FIRENZE	5	9%	53,1
MILANO	5	7%	40,0
VENEZIA	8	6%	36,5
TOTALE PRINCIPALI CITTA'	37	73%	439,7
TOTALE ALTRE CITTA'	43	27%	162,4
TOTALE PORTAFOGLIO	80	100%	602,1





FPEP - FONDO POLARIS ENTI PREVIDENZIALI

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	InvestiRE SGR S.p.A.
- Azionisti	- Banca Finnat Euramerica S.p.a. - B.S.7 S.p.a. - Regia S.r.l. - Fondazione Cassa di Risparmio delle Province Lombarde - Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza Geometri - ICCREA Banca S.p.a. - Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì
- Tipo di fondo	Chiuso
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori istituzionali
- Data di istituzione del fondo	30 settembre 2009
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	26 marzo 2010
- Data di avvio operatività	18 maggio 2011
- Durata totale del fondo	30 anni
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2041
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione
- Quotazioni	No
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	308.333.187 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	301.071.419 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	311.108.444 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	309.517.608 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	321.420.494 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	309.901.502 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	304.389.882 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	292.847.539 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	273.438.883 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	267.865.161 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	305.857.120 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	302.143.425 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	307.200.900 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	306.922.900 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	313.895.440 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	302.823.609 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	294.111.360 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	288.583.500 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	269.830.800 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	244.302.700 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Arturo Nattino
- Amministratore Delegato	Dario Valentino
- N° dipendenti Sgr	154

NOTE

- Politiche di investimento	Il Fondo chiuso riservato ad investitori professionali è dotato di immobili con varia destinazione, prevalentemente di utilizzo residenziale. L'obiettivo è la valorizzazione del patrimonio immobiliare apportato, finalizzato alla generazione di cassa per il tramite di dismissioni
-----------------------------	---

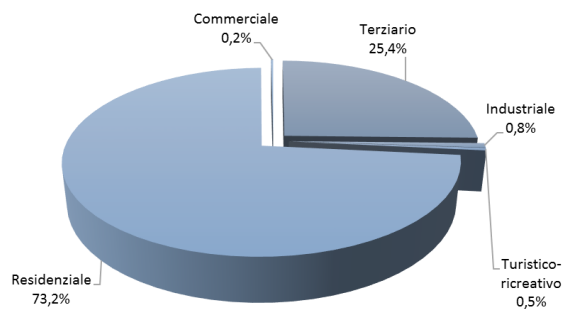
(Continua)



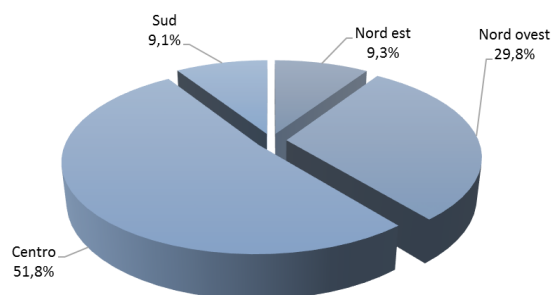
FPEP - FONDO POLARIS ENTI PREVIDENZIALI

(Segue)

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE





FT1- FONDO TURISMO 1

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	CDP Investimenti SGR S.p.A. (CDPI SGR)
- Azionisti	70% Cassa depositi e prestiti (CDP) 15% ACRI 15% ABI
- Gruppo di appartenenza	CDP
- Tipo di fondo	Fondo comune immobiliare alternativo di tipo chiuso riservato ad investitori professionali
- Data di istituzione del fondo	29 giugno 2016
- Data richiamo degli impegni/Operatività	14 giugno 2017
- Durata totale del fondo	20 anni + proroga massimo 5 anni + 3 anni periodo grazia
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2037 (scadenza ordinaria)
- Equity sottoscritto al 31/12/2018	191.800.000
- Valore unitario iniziale delle quote	100.000
- N° quote emesse al 31/12/2017	620,000
- Nav al 31/12/2017	59.317.430 euro
- N° quote emesse al 30/06/2018	620,000
- Nav al 30/06/2018	61.183.702 euro
- N° quote emesse al 31/12/2018	912,000
- Nav al 31/12/2018	92.884.790 euro
- N° quote emesse al 30/06/2019	1.191,831
- Nav al 30/06/2019	96.950.243 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Salvatore Sardo
- Direttore Generale	Marco Sangiorgio
- Responsabile Gestione e Sviluppo FIT	Alessandro Belli
- Chief Business Development Officer (CBDO)	Paola Delmonte
- N° dipendenti Sgr	58 (FTE)

STRATEGIE DI INVESTIMENTO

Il FT1 è dedicato a investimenti immobiliari nei settori turistico, alberghiero, delle attività ricettive in generale e delle attività ricreative. Nell'ambito dell'investimento tipico, il Fondo ha la finalità di acquisire, anche mediante partecipazione ad aste e altre procedure competitive, beni immobili con destinazione alberghiera, ricettiva, turistico-ricreativa, commerciale o terziaria, siti prevalentemente in Italia, da concedere in locazione o in gestione alberghiera.

Scopo del Fondo è investire, valorizzare, gestire professionalmente e dismettere il suo patrimonio al fine di ottimizzare il rendimento per i Partecipanti, tenuto conto delle caratteristiche degli investimenti stessi. L'attività del Fondo sarà prevalentemente orientata all'acquisizione di immobili già a reddito o da mettere a reddito per la successiva detenzione di lungo periodo. A tal fine il Fondo potrà effettuare attività di manutenzione ordinaria o straordinaria, costruzione, ristrutturazione, restauro e trasformazione, anche attraverso il conferimento strumentale degli asset a veicoli societari.

Il Fondo potrà altresì assumere in locazione immobili qualora ciò sia collegato e finalizzato all'ottimizzazione della valorizzazione e dismissione dei beni rientranti nel proprio patrimonio, inoltre, anche attraverso società veicolo dallo stesso controllate e aventi natura strumentale e funzionale all'ottimizzazione dell'investimento tipico - potrà richiedere, detenere o acquistare le aziende, autorizzazioni e licenze commerciali utili e necessarie al funzionamento del proprio portafoglio immobiliare, comunque con esclusione dell'assunzione diretta del rischio imprenditoriale e della gestione in proprio delle aziende alberghiere o turistico ricettive.

(Continua)



(Segue)

In particolare, nella gestione del patrimonio del Fondo, nell'ambito dell'investimento tipico, la SGR potrà effettuare investimenti che rispettino i seguenti principi, che dovranno anche essere riflessi, in quanto applicabili, negli statuti degli eventuali veicoli in cui sarà investito il patrimonio del Fondo:

- i. sostenibilità economico finanziaria di ogni operazione, da valutare sulla base di criteri di mercato;
- ii. presenza di un interesse pubblico sotteso alle operazioni poste in essere.

In tal senso, senza pretesa di completezza, sono espressamente considerate d'interesse pubblico le seguenti operazioni:

- (a) acquisizioni di immobili da privati con la finalità di favorire lo scorporo della proprietà immobiliare dalla gestione alberghiera;
- (b) acquisizioni di immobili da privati che contribuiscono all'incremento dell'offerta turistica, sia in termini quantitativi che qualitativi, quali, tra l'altro:
 - o acquisizioni di immobili ad uso alberghiero nell'ambito di procedure concorsuali o da gruppi o società in difficoltà finanziarie, al fine di evitarne l'uscita dal mercato con conseguenti ricadute sull'offerta turistica o l'occupazione o l'indotto;
 - o acquisizioni di immobili al fine di localarli a gestori alberghieri per favorirne la crescita dimensionale, in termini di numero di strutture gestite, e la competitività;
 - o acquisizioni di immobili ad uso alberghiero a fini di ristrutturazione, con miglioramento della quantità e della qualità dei servizi offerti (e.g., incremento delle stanze, upgrade della struttura a una categoria superiore o ridimensionamento della stessa per incontrare una domanda di mercato diversa), con particolare riguardo ad aree turisticamente meno sviluppate e con un potenziale inespresso (e.g., le regioni del meridione d'Italia);
- (c) in aggiunta a quanto precede, operazioni che abbiano ripercussioni positive sui livelli occupazionali.

OPERATIVITA' ((Dati al 30 giugno 2019)

Il portafoglio di immobili gestito è costituito da 6 resort situati in altrettante località turistiche italiane: (i) Ti Blu Village, a Marina di Pisticci (MT); (ii) Ostuni, a Marina di Ostuni (BR), (iii) Marilleva, a Mezzana (TN); iv) Pila, a Gressan (AO), (v) Blu Salento Village, a Nardò (LE), (vi) Baia Degli Achei, a Cassano allo Jonio (CS).

L'attività del fondo nel primo semestre 2019 si è focalizzata sull'esecuzione e monitoraggio degli interventi di ristrutturazione e valorizzazione sui resort di Ostuni, Pila e Marilleva e sullo scouting di nuove opportunità d'investimento.

Gli investimenti complessivi fino ad oggi approvati ammontano ad un totale di circa 157 milioni di euro, cifra che include l'importo dei lavori di modernizzazione degli immobili per cui si prevede un impegno totale di circa 44 milioni di euro.



GENERALI CORE HIGH STREET RETAIL FUND (GCHSR)

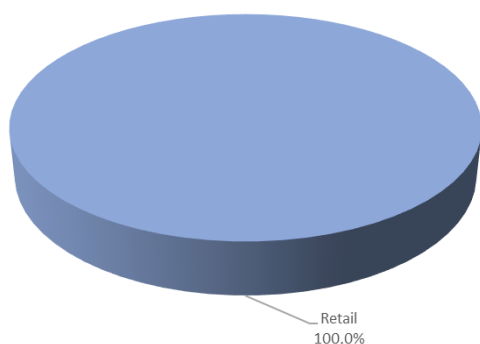
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Generali Real Estate S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio
- Azionisti	Società Gruppo Generali (100%)
- Gruppo di appartenenza	Gruppo Generali
- Tipo di fondo	Reserved Alternative Investment Fund ("RAIF") semi open-end
- Informazioni relative al collocamento	n/a
- Data di autorizzazione fondo da parte della CSSF	2019
- Data di apporto	n/a
- Data richiamo degli impegni/Operatività	11/03/2019
- Durata totale del fondo	30 anni
- Data di scadenza prevista	01/03/2049
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	Distribuzione
- Quotazione	Non quotato
- N° iniziale quote emesse	247.500.010
- Valore unitario iniziale delle quote	n/a
- N° quote emesse al 30.06.2019	247.500.010
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	250,1 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	245,6 mln di euro

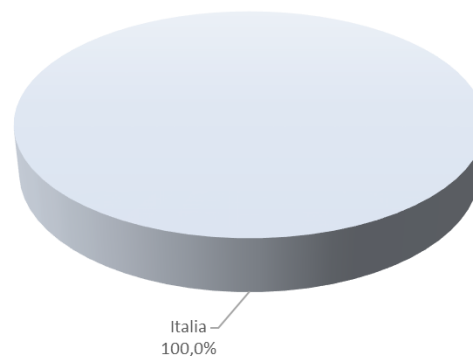
MANAGEMENT SGR

- Presidente	Aldo Mazzocco
- Amministratore Delegato	Alberto Agazzi
- Fund Manager	Jean Philippe Fouilleron
- Asset Management	Generali Real Estate SpA
- Property Management	Generali Real Estate SpA
- Project Management	Generali Real Estate SpA
- N° dipendenti Sgr	40

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE





GENERALI EUROPE INCOME HOLDING S.A. (GEIH)

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione
- Azionisti
- Gruppo di appartenenza
- Tipo di fondo
- Informazioni relative al collocamento
- Data di autorizzazione fondo da parte della CSSF
- Data di apporto
- Data richiamo degli impegni/Operatività
- Durata totale del fondo
- Data di scadenza prevista
- Distribuzione/accumulazione dei proventi
- Quotazione
- N° iniziale quote emesse
- Valore unitario iniziale delle quote
- N° quote emesse al 31.12.2018
- N° quote emesse al 30.06.2019
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019

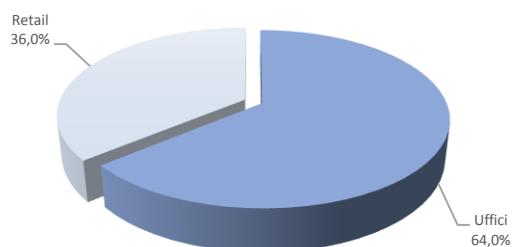
Generali Real Estate S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio
 Società Gruppo Generali (100%)
 Gruppo Generali
 Alternative Investment Fund (“AIF”) open-end
 n/a
 2015
 n/a
 16/12/2015
 Illimitata (“evergreen fund”)
 n/a
 Distribuzione
 Non quotato
 6.494.306
 n/a
 140.977.313
 148.062.332
 1.392,6 mln di euro
 1.476,2 mln di euro
 2.048,4 mln di euro
 2.496,8 mln di euro

MANAGEMENT SGR

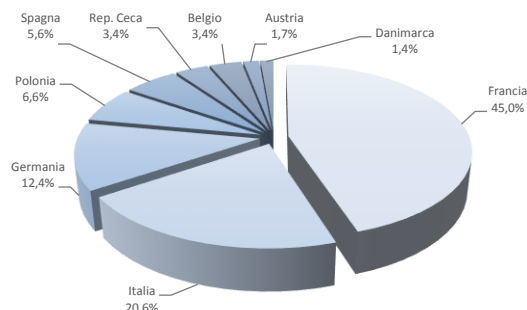
- Presidente
- Amministratore Delegato
- Fund Manager
- Asset Management
- Property Management
- Project Management
- N° dipendenti Sgr

Aldo Mazzocco
 Alberto Agazzi
 Nicolas Gromakowski
 Generali Real Estate SpA
 Generali Real Estate SpA
 Generali Real Estate SpA
 40

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE





GENERALI REAL ESTATE ASSET REPOSITIONING S.A. (GREAR)

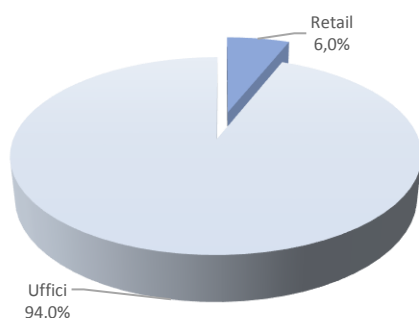
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Generali Real Estate S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio
- Azionisti	Società Gruppo Generali (100%)
- Gruppo di appartenenza	Gruppo Generali
- Tipo di fondo	Alternative Investment Fund ("AIF") closed-end
- Informazioni relative al collocamento	n/a
- Data di autorizzazione fondo da parte della CSSF	2018
- Data di apporto	n/a
- Data richiamo degli impegni/Operatività	12/03/2018
- Durata totale del fondo	7 anni
- Data di scadenza prevista	30/03/2025
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	Distribuzione
- Quotazione	Non quotato
- N° iniziale quote emesse	23.183.333
- Valore unitario iniziale delle quote	n/a
- N° quote emesse al 31.12.2018	19.857.778
- N° quote emesse al 30.06.2019	20.287.887
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	184,6 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	190,2 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	332,7 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	340,1 mln di euro

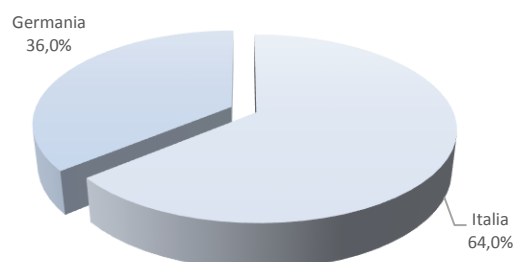
MANAGEMENT SGR

- Presidente	Aldo Mazzocco
- Amministratore Delegato	Alberto Agazzi
- Fund Manager	Elena Branciforte
- Asset Management	Generali Real Estate SpA
- Property Management	Generali Real Estate SpA
- Project Management	Generali Real Estate SpA
- N° dipendenti Sgr	40

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE





GENERALI REAL ESTATE LOGISTIC FUND S.C.S. SICAV-RAIF (GRELf)

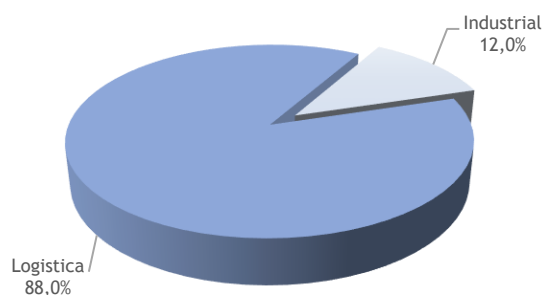
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Generali Real Estate S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio
- Azionisti	Società Gruppo Generali (100%)
- Gruppo di appartenenza	Gruppo Generali
- Tipo di fondo	Reserved Alternative Investment Fund ("RAIF") semi open-end
- Informazioni relative al collocamento	n/a
- Data di autorizzazione fondo da parte della CSSF	2019
- Data di apporto	n/a
- Data richiamo degli impegni/Operatività	11/03/2019
- Durata totale del fondo	20 anni
- Data di scadenza prevista	01/03/2039
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	Distribuzione
- Quotazione	Non quotato
- N° iniziale quote emesse	20.500
- Valore unitario iniziale delle quote	n/a
- N° quote emesse al 30.06.2019	20.500
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	207,3 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	204,7 mln di euro

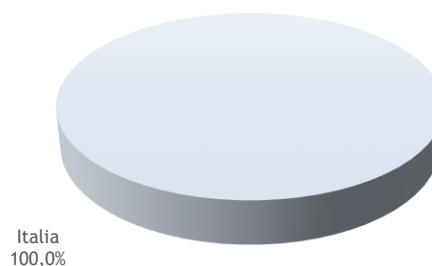
MANAGEMENT SGR

- Presidente	Aldo Mazzocco
- Amministratore Delegato	Alberto Agazzi
- Fund Manager	Jan Verschueren
- Asset Management	Generali Real Estate SpA
- Property Management	Generali Real Estate SpA
- Project Management	Generali Real Estate SpA
- N° dipendenti Sgr	40

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE





GENERALI REAL ESTATE MULTI MANAGERS ASIA FUND S.A. (GREMMAF)

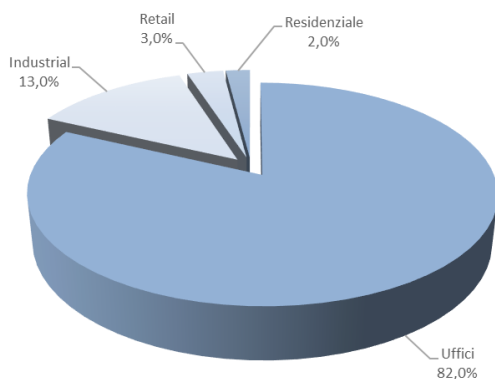
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Generali Real Estate S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio
- Azionisti	Società Gruppo Generali (100%)
- Gruppo di appartenenza	Gruppo Generali
- Tipo di fondo	Alternative Investment Fund ("RAIF") closed-end
- Informazioni relative al collocamento	n/a
- Data di autorizzazione fondo da parte della CSSF	2018
- Data di apporto	n/a
- Data richiamo degli impegni/Operatività	01/06/2018
- Durata totale del fondo	15 anni
- Data di scadenza prevista	01/06/2033
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	Distribuzione
- Quotazione	Non quotato
- N° iniziale quote emesse	99.000
- Valore unitario iniziale delle quote	n/a
- N° quote emesse al 31.12.2018	545.000
- N° quote emesse al 30.06.2019	1.807.600
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	54,5 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	185,6 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	46,7 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	174,1 mln di euro

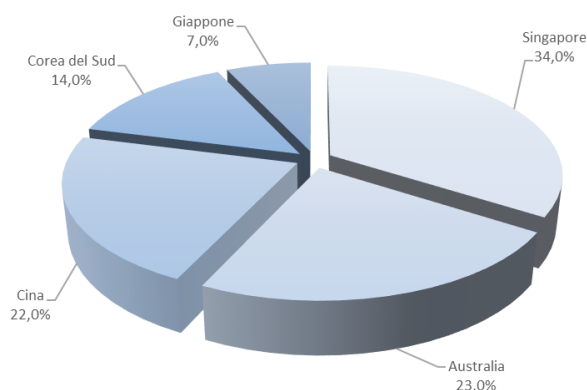
MANAGEMENT SGR

- Presidente	Aldo Mazzocco
- Amministratore Delegato	Alberto Agazzi
- Fund Manager	Chiara Vallati
- Asset Management	Generali Real Estate SpA
- Property Management	Generali Real Estate SpA
- Project Management	Generali Real Estate SpA
- N° dipendenti Sgr	40

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE





GERAS

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	REAM SGR S.p.A.
- Azionisti	<ul style="list-style-type: none"> - Fondazione Cassa di Risparmio di Asti 30,437% - Fondazione Cassa di Risparmio di Torino 30,437% - Compagnia di San Paolo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Vercelli 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Fossano 5,000% - Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria 5,000% - Fondazione Sviluppo e Crescita CRT 0,638%
- Gruppo di appartenenza	Società indipendente
- Tipo di fondo	A raccolta - Chiuso con possibili riaperture future
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	30 maggio 2016
- Data primo closing	3 marzo 2017
- Data richiamo degli impegni/Operatività	7 marzo 2017
- Durata totale del fondo	12 anni a decorrere dalla data di chiusura del Primo Periodo di Sottoscrizione, con scadenza alla data di chiusura dell'esercizio annuale in corso
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2029, eventualmente prorogabile fino al 2 marzo 2032, oltre ad ulteriori 3 anni per ricorso a grazia
- Rendimento obiettivo	n.a.
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	con cadenza semestrale distribuzione dei proventi
- Valore iniziale del fondo	Sottoscritto: 42.700.000 euro ^(*)
- Valore attuale del fondo	Sottoscritto: 126.900.000 euro ^(*)
- N° iniziale quote emesse	427
- Valore unitario iniziale delle quote	100.000 euro
- Lotto minimo di acquisto	N° minimo 5 quote
- N° quote emesse al 30.06.2017	427
- N° quote emesse al 31.12.2017	537
- N° quote emesse al 30.06.2018	702
- N° quote emesse al 31.12.2018	1.020
- N° quote emesse al 30.06.2019	1.020
- Quotazione	Non prevista
- Commissione di gestione	0,45% annuo del Valore Complessivo delle attività del Fondo, con un minimo garantito di € 200.000 (duecentomila) per ogni anno, ed è calcolata su base semestrale
- Commissione iniziale	una tantum (up front fee) pari a 250.000 euro, con valuta pari al giorno di accredito a favore del Fondo del primo richiamo degli impegni
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	43.124.816 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	54.166.148 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	71.811.547 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	105.874.635 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	106.409.822 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	82.920.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	101.200.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	100.650.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	101.300.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	102.250.000 euro

(Continua)

(Segue)

MANAGEMENT SGR

- Presidente
- Direttore Generale
- Direttore Fondi Immobiliari
- Fund Manager
- N° dipendenti Sgr

Giovanni Quaglia
Oronzo Perrini
Fabrizio Ravicino
Stefano Di Noia
23

NOTE

- Politiche di investimento

Il Patrimonio del Fondo può essere investito, anche indirettamente, in beni immobili adibiti a servizi di natura socio-assistenziale e/o socio-sanitaria e/o servizi sanitari di qualsiasi tipo o natura, e/o in diritti reali di godimento sui predetti beni immobili, anche mediante leasing finanziario.

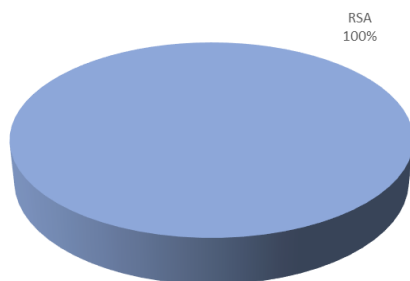
- Investimento tipico

Il Patrimonio del Fondo potrà essere investito - entro 24 mesi dall'avvio dell'operatività - in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo stesso, in beni immobili e diritti reali immobiliari, anche attraverso l'investimento in immobili oggetto di leasing finanziario, nonché investimenti indiretti.

- Immobili in portafoglio

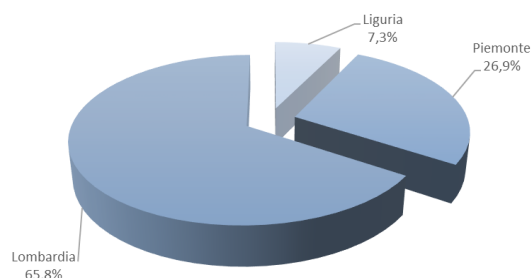
5

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio (per numero)
- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio (per numero)

DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



100% RSA
Piemonte: 26,9%
Lombardia: 65,8%
Liguria: 7,3%

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	51,6%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	51,4%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	51,2%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	50,34%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	49,35%
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2017	42.800.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017	52.047.500 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018	51.519.500 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018	50.991.500 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019	50.463.500 euro

(¹) Dato comprensivo degli impegni sottoscritti e non richiamati

(²) Vca = "Valore Complessivo delle Attività" come definito dal regolamento del Fondo



GERAS 2

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	REAM SGR S.p.A.	
- Azionisti	- Fondazione Cassa di Risparmio di Asti	30,437%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Torino	30,437%
	- Compagnia di San Paolo	9,496%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Vercelli	9,496%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo	9,496%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Fossano	5,000%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria	5,000%
	- Fondazione Sviluppo e Crescita CRT	0,638%
	Società indipendente	
	a raccolta - chiuso con possibili riaperture future	
	Riservato a investitori qualificati	
	16 novembre 2017	
	9 luglio 2018	
	9 luglio 2018	
	17 anni a decorrere dal 4 maggio 2018 (autorizzazione commercializzazione di Consob)	
	31 dicembre 2035, eventualmente prorogabile di ulteriori 3 anni, oltre ad ulteriori 3 anni per ricorso a grazia	
	n.a.	
	con cadenza semestrale distribuzione dei proventi	
	Sottoscritto: 32.000.000 euro	
	Sottoscritto: 35.000.000 euro	
	320	
	100.000 euro	
	N° minimo 1 quota	
	166	
	301	
	Non prevista	
	0,45% annuo del Valore Complessivo delle attività del Fondo, con un minimo garantito di € 200.000 (duecentomila) per ogni anno, ed è calcolata su base semestrale	
	Una tantum (up front fee) pari a 250.000 euro, con valuta pari al giorno di accredito a favore del Fondo del primo richiamo degli impegni	
	16.245.859 euro	
	29.652.614 euro	
	11.675.000 euro	
	17.050.000 euro	
- Gruppo di appartenenza		
- Tipo di fondo		
- Informazioni relative al collocamento		
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia		
- Data primo closing		
- Data richiamo degli impegni/Operatività		
- Durata totale del fondo		
- Data di scadenza prevista		
- Rendimento obiettivo		
- Distribuzione/accumulazione dei proventi		
- Valore iniziale del fondo		
- Valore attuale del fondo		
- N° iniziale quote emesse		
- Valore unitario iniziale delle quote		
- Lotto minimo di acquisto		
- N° quote emesse al 31.12.2018		
- N° quote emesse al 30.06.2019		
- Quotazione		
- Commissione di gestione		
- Commissione iniziale		
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018		
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019		
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018		
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019		

(Continua)

(Segue)

MANAGEMENT SGR

- Presidente
- Direttore Generale
- Direttore Fondi Immobiliari
- Fund Manager
- N° dipendenti Sgr

Giovanni Quaglia
Oronzo Perrini
Fabrizio Ravicino
Stefano Di Noia
23

NOTE

- Politiche di investimento

Il Patrimonio del Fondo può essere investito, anche indirettamente, in beni immobili adibiti a servizi di natura socio-assistenziale e/o socio-sanitaria e/o servizi sanitari di qualsiasi tipo o natura e/o di natura residenziale sociale, e/o in beni immobili adibiti a residenze universitarie e/o a strutture ricettive e/o ad uso ufficio e/o in diritti reali di godimento sui predetti beni immobili, anche mediante leasing finanziario.

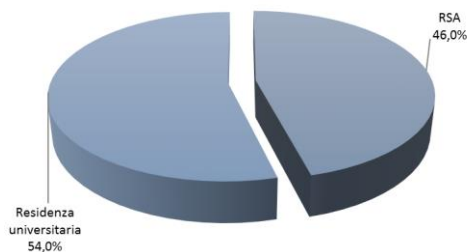
- Investimento tipico

Il Patrimonio del Fondo potrà essere investito - entro 24 mesi dall'avvio dell'operatività - in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo stesso, in beni immobili e diritti reali immobiliari nonché in partecipazioni in società immobiliari. Tale investimento può essere effettuato anche attraverso l'investimento in immobili oggetto di leasing finanziario, nonché investimenti indiretti

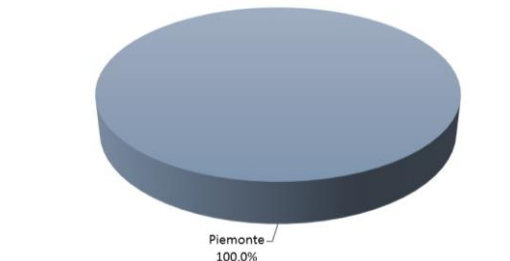
- Immobili in portafoglio

2

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio (per numero)
- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio (per numero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019

50% RSA
50% RESIDENZA UNIVERSITARIA
Piemonte: 100%
0 (zero)
0 (zero)
0 (zero)
0 (zero)

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Castello SGR S.p.A.
- Azionisti	- Castello SGR S.p.A. 60,9%
	- Castello SGR S.p.A 15,4472%
	- Merit 4,8%
	- Finanziaria Immobiliare Costarica 0,8%
	- Fiduciaria Professionisti Veneti 0,8%
	- Fiduciaria Professionisti Veneti (mandato 1260) 0,8%
	- Costanza 4,0%
	- Confina 0,8%
	- Belfin 0,8%
	- Spedo Italia 0,8%
	- Dieci S.r.l 4,9%
	- Cosud S.r.l 2,4%
	- Baia Chia S.r.l 2,4%
- Tipo di fondo	Ad apporto privato
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	27 novembre 2008
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati (il Fondo ha chiuso le sottoscrizioni il 3 novembre 2009)
- Data richiamo degli impegni/Operatività	Il fondo ha iniziato la sua operatività il 25 maggio 2010
- Durata totale del fondo	8 anni
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2018, eventualmente prorogabile al 31 dicembre 2021 (3 anni)
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	È facoltà della Sgr distribuire i proventi distribuibili maturati nel corso del semestre di riferimento
- N° iniziale quote emesse	48
- Valore unitario iniziale delle quote	500.000 euro
- N° quote al 31.12.2014	48
- N° quote al 30.06.2015	48
- N° quote al 31.12.2015	48
- N° quote al 30.06.2016	48
- N° quote al 31.12.2016	48
- N° quote al 30.06.2017	48
- N° quote al 31.12.2017	48
- N° quote al 30.06.2018	109
- N° quote al 31.12.2018	123
- N° quote al 30.06.2019	123
- Quotazione	Non quotato
- Commissione di gestione	1,8% su base annua del valore complessivo delle attività del Fondo
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	7.548.913 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	6.768.975 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	5.415.000 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	4.216.000 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	3.281.298 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	2.884.921 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	2.865.034 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	6.140.000 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	7.685.862 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	7.876.004 euro

(Continua)

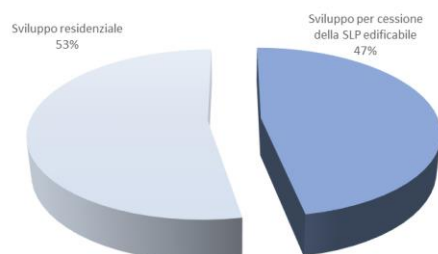
(Segue)

- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	31.600.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	31.600.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	31.000.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	30.555.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	30.383.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	30.764.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	31.467.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	31.429.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	32.978.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	33.713.000 euro

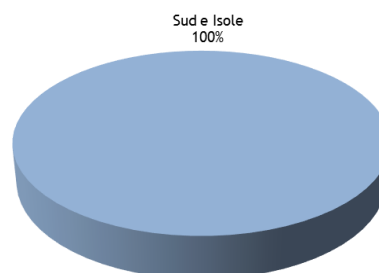
MANAGEMENT SGR

- Presidente	Giovanni Raimondi
- Amministratore Delegato	Giampiero Schiavo
- Fund Manager	Michelangelo Ripamonti
- N° dipendenti Sgr	40

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

Il patrimonio del Fondo, ivi compreso quello detenuto attraverso l'investimento in azioni o quote di società immobiliari, è composto da investimenti con finalità di sviluppo immobiliare, riposizionamento e da investimenti a reddito. Gli investimenti di sviluppo potranno costituire una parte preponderante del patrimonio del Fondo e saranno effettuati prevalentemente sul territorio della Repubblica Italiana. Gli investimenti a reddito e di riposizionamento potranno rappresentare una parte limitata del patrimonio del Fondo

- Immobili in portafoglio

Aree da sviluppare

- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio (per numero e per valore)
- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio (per numero e per valore)

- Per numero: 100% aree da sviluppare
- Per valore: 100% aree da sviluppare
- Per numero: 100% in Sardegna
- Per valore: 100% in Sardegna

(Continua)

(Segue)

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2014	63,3%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2015	63,3%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2015	65,0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2016	65,5%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	65,8%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	65,01%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	64,0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	64,0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	60,6%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	59,3%
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2014	20.000.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2015	20.000.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2015	20.000.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2016	20.000.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2016	20.000.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2017	20.000.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017	20.000.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018	20.000.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018	20.000.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019	20.000.000 euro



GREEN STAR - COMPARTO BIOENERGIE

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	REAM SGR S.p.A.	
- Azionisti	- Fondazione Cassa di Risparmio di Asti	30,437%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Torino	30,437%
	- Compagnia di San Paolo	9,496%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Vercelli	9,496%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo	9,496%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Fossano	5,000%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria	5,000%
	- Fondazione Sviluppo e Crescita CRT	0,638%
	Società indipendente	
	Chiuso - A raccolta	
	Riservato a investitori qualificati	
	22 aprile 2010	
	26 luglio 2013	
	20 dicembre 2013	
- Gruppo di appartenenza	25 anni a decorrere dalla data di avvio dell'operatività	
- Tipo di fondo	31 dicembre 2038, oltre ad ulteriori 3 anni per ricorso a grazia	
- Informazioni relative al collocamento	3% oltre la variazione media annuale dell'Indice ISTAT	
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	A distribuzione annuale dei proventi	
- Data di istituzione	N° 1 minimo quote	
- Data richiamo degli impegni/Operatività	Non prevista	
- Durata totale del fondo	0,45% annuo del Valore Complessivo delle Attività	
- Data di scadenza prevista	17.102.795 euro ^(*)	
- Rendimento obiettivo	18.885.949 euro ^(*)	
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	19.347.425 euro ^(*)	
- Lotto minimo di acquisto	19.595.056 euro ^(*)	
- Quotazione	20.997.591 euro	
- Commissione di gestione	16.862.618 euro	
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2014	16.828.144 euro	
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	16.684.330 euro	
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	16.720.627 euro	
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	14.336.074 euro	
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	13.708.729 euro	
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	329.000 euro	
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	569.000 euro	
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	5.658.000 euro	
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	15.146.000 euro	
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	20.227.000 euro	
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	16.503.000 euro	
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2014	16.640.000 euro	
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	16.640.000 euro	
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	16.640.000 euro	
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	16.640.000 euro	
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	16.780.000 euro	
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	14.550.000 euro	
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	14.050.000 euro	
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017		
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018		
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018		
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019		

(Continua)

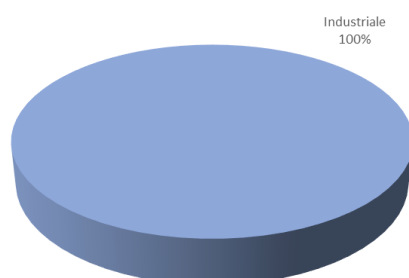
(Segue)

MANAGEMENT SGR

- Presidente
- Direttore Generale
- Direttore Fondi Immobiliari
- Fund Manager
- N° dipendenti Sgr

Giovanni Quaglia
Oronzo Perrini
Fabrizio Ravicino
Alessia Magnetti
23

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

Il Comparto Bioenergie investe prevalentemente il proprio patrimonio

(a) in impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica alimentati da biomasse e/o da biocombustibili (biomasse trattate)

(b) in impianti di piccola e/o micro digestione anaerobica che producono biogas o biometano ai fini della produzione di energia elettrica e termica alimentati essenzialmente dalla frazione organica dei rifiuti solidi urbani (FORSU) e da scarti organici della zootecnica e/o di industrie agro alimentari, nonché

(c) in impianti ad essi funzionalmente collegati (di seguito, gli "Impianti")

(d) nelle aree su cui insistono gli impianti, in quelle ad esse adiacenti e nelle altre aree eventualmente destinate alle attività svolte nell'ambito degli impianti stessi

- Investimento tipico

Il patrimonio del Fondo potrà essere investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo stesso, in beni immobili e diritti reali immobiliari, nonché in partecipazioni in società immobiliari

- Immobili in portafoglio
- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio (per numero)
- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio (per numero)

2 immobili
100% Industriale

- Sardegna: 53,6%
- Sicilia: 46,4%

(Continua)

(Segue)

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2014	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2015	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2015	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2016	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2014	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2015	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2015	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2016	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2016	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2017	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019	0 (zero)

^(*) Dato comprensivo degli impegni sottoscritti e non richiamati

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione
- Azionisti

Polis Fondi Sgrpa

La compagine societaria è composta da:

- sei Banche popolari (UBI Banca, Banca Popolare dell'Emilia Romagna, Banca Popolare di Sondrio, Banca Popolare di Vicenza con una partecipazione paritetica del 19,6% ciascuna; Sanfelice 1893 Banca Popolare e Banca Valsabbina con una partecipazione del 9,8%)

- Unione Fiduciaria, con una partecipazione del 2%

Fondo di investimento alternativo immobiliare riservato

Riservato a investitori qualificati

18 novembre 2008

27 maggio 2010

8 anni

Fondo in liquidazione dal 27 ottobre 2016

- Tipo di fondo
- Informazioni relative al collocamento
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia
- Data richiamo degli impegni/Operatività
- Durata totale del fondo
- Data di scadenza prevista
- Rendimento obiettivo
- Distribuzione/accumulazione dei proventi
- N° iniziale quote emesse
- Valore unitario iniziale delle quote
- N° quote emesse al 31.12.2016
- N° quote emesse al 30.06.2017
- N° quote emesse al 31.12.2017
- N° quote emesse al 30.06.2018
- N° quote emesse al 31.12.2018
- N° quote emesse al 30.06.2019
- Valore di apporto
- Valore iniziale del fondo
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019

Facoltà di procedere a distribuzione dei proventi

31 quote di classe "A" e 2 quote di classe "B"

500.000 per entrambe le classi di quote

31 quote di classe "A" e 2 quote di classe "B"

31 quote di classe "A" e 2 quote di classe "B"

31 quote di classe "A" e 2 quote di classe "B"

31 quote di classe "A" e 2 quote di classe "B"

31 quote di classe "A" e 2 quote di classe "B"

31 quote di classe "A" e 2 quote di classe "B"

40.908.981 euro

18.857.462 euro

-16.241.980 euro

-15.839.567 euro

-16.059.473 euro

-17.703.641 euro

-19.999.195 euro

-20.793.696 euro

19.492.700 euro

15.100.700 euro

14.829.500 euro

13.368.000 euro

11.751.508 euro

9.755.500 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente
- Amministratore Delegato
- Direttore fondi
- Fund Manager
- N° dipendenti Sgr

Roberto Ruozi

Paolo Berlanda

Vincenzo Mangalaviti

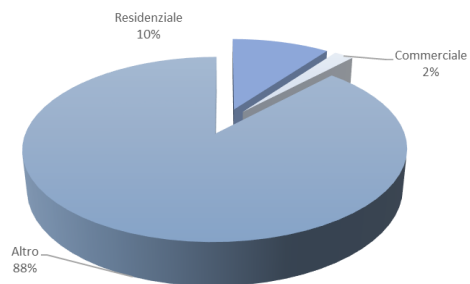
Carmelo Galluccio

30

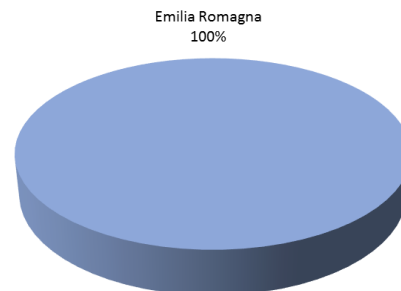
(Continua)

(Segue)

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

- Immobili in portafoglio

Lo scopo del Fondo consiste nella gestione professionale e valorizzazione del patrimonio al fine di accrescerne il valore iniziale e ripartire tra tutti i partecipanti il risultato netto derivante dal relativo smobilizzo.

11



IMMOBILIARE CA' GRANDA

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	InvestiRE SGR S.p.A.
- Azionisti	- Banca Finnat Euramerica S.p.a. - B.S.7 S.p.a. - Regia S.r.l. - Fondazione Cassa di Risparmio delle Province Lombarde - Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza Geometri - ICCREA Banca S.p.a. - Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì
- Tipo di fondo	Chiuso
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori istituzionali
- Data di istituzione del fondo	27 giugno 2014
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	n.a.
- Data di avvio operatività	11 novembre 2014
- Durata totale del fondo	20 anni
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2034
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione
- Quotazione	No
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	332.879.623 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	333.640.953 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	336.535.531 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	340.267.919 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	342.338.233 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	333.433.617 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	339.935.118 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	341.198.871 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	350.984.296 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	310.504.135 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	311.530.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	311.460.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	314.489.999 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	315.150.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	316.982.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	317.230.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	314.835.250 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	327.128.750 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	302.892.350 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	297.143.050 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Arturo Nattino
- Amministratore Delegato	Dario Valentino
- N° dipendenti Sgr	154

NOTE

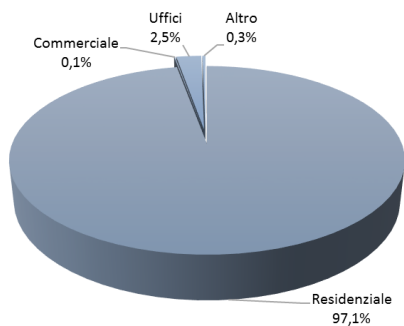
- Politiche di investimento	Il Fondo chiuso riservato ad investitori professionali risulta specializzato in immobili destinati ad alloggi sociali
-----------------------------	---

(Continua)

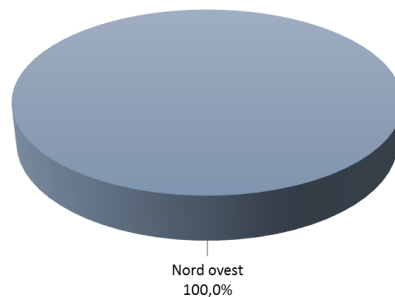


(Segue)

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE





INARCASSA RE COMPARTO UNO

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Fabrica Immobiliare SGR S.p.A.
- Azionisti	- Azufin Spa 49,99%
	- Fincal Spa 49,99%
	- Alessandro Caltagirone 0,02%
- Tipo di fondo	In denaro o per apporto di immobili
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	18 agosto 2010
- Data di avvio operatività	19 novembre 2010
- Durata totale del fondo	21 anni
- Data di scadenza prevista	2031 (salvo proroghe)
- Rendimento obiettivo	n.a.
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione, in misura non inferiore al 10% e non superiore al 30% dei proventi distribuibili con frequenza annuale
- N° quote emesse al 31.12.2014	660
- N° quote emesse al 30.06.2015	660
- N° quote emesse al 31.12.2015	660
- N° quote emesse al 30.06.2016	660
- N° quote emesse al 31.12.2016	660
- N° quote emesse al 30.06.2017	660
- N° quote emesse al 31.12.2017	660
- N° quote emesse al 30.06.2018	660
- N° quote emesse al 31.12.2018	660
- N° quote emesse al 30.06.2019	660
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	368.159.255 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	361.187.546 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	368.626.628 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	377.606.622 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	390.495.351 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	401.655.849 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	409.985.752 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	413.864.051 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	423.350.983 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	430.777.618 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	271.900.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	272.400.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	356.400.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	356.900.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	361.800.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	367.920.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	399.840.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	399.900.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	401.960.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	407.520.000 euro

(Continua)



INARCASSA RE COMPARTO UNO

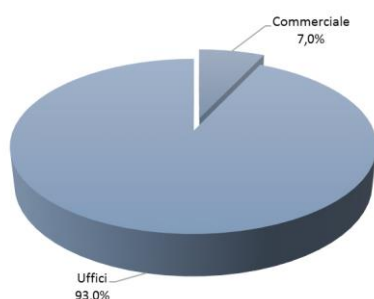
(Segue)

MANAGEMENT SGR

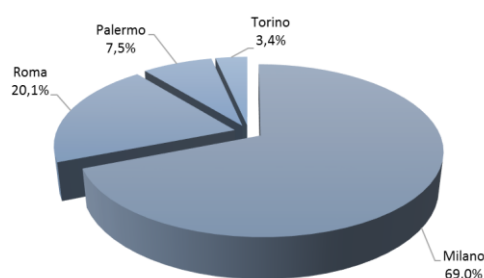
- Presidente
- Amministratore Delegato
- Fund Manager
- Asset Management
- Property Management
- N° dipendenti Sgr

Fabrizio Caprara
 Giovanni Maria Benucci
 Ilaria Lo Scalzo
 Interno
 Yard
 51

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

Il Fondo investe in immobili a destinazione d'uso terziario e commerciale.

La politica di investimento sarà focalizzata sulla ricerca di una combinazione di investimenti in grado di offrire un profilo di rischio medio-basso e con un orizzonte temporale di investimento di medio-lungo periodo in grado di generare flussi di cassa costanti

- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio (per numero)

- Terziario: 9 immobili

- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio (per numero)

- Commerciale: 1 immobile

I 10 immobili che compongono il portafoglio del Fondo sono localizzati a Milano, Roma, Torino e Palermo

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2014	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2015	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2015	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2016	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	27%



INPGI “GIOVANNI AMENDOLA” - COMPARTO UNICO

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	InvestiRE SGR S.p.A.
- Azionisti	- Banca Finnat Euramerica S.p.a. - B.S.7 S.p.a. - Regia S.r.l. - Fondazione Cassa di Risparmio delle Province Lombarde - Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza Geometri - ICCREA Banca S.p.a. - Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì
- Tipo di fondo	Ad apporto
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori istituzionali
- Data di istituzione del fondo	14 novembre 2013
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	n.a.
- Data di avvio operatività	19 luglio 2014
- Durata totale del fondo	10 anni
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2024
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione
- Quotazione	No
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	489.040.150 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	489.304.808 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	721.303.255 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	1.025.209.995 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	988.559.998 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	1.047.959.811 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	1.024.388.329 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	945.787.297 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	840.954.729 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	817.385.325 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	437.540.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	435.910.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	669.490.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	969.750.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	932.450.205 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	1.002.768.925 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	966.621.230 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	906.646.630 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	813.937.930 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	784.145.160 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Arturo Nattino
- Amministratore Delegato	Dario Valentino
- N° dipendenti Sgr	154

(Continua)



INPGI “GIOVANNI AMENDOLA” - COMPARTO UNICO

(Segue)

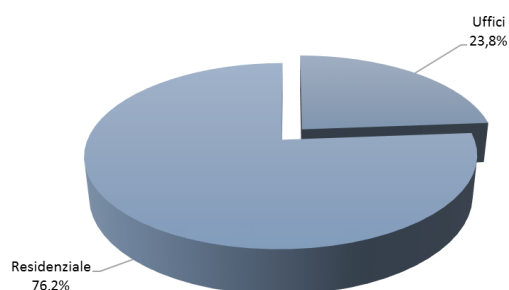
NOTE

- Politiche di investimento

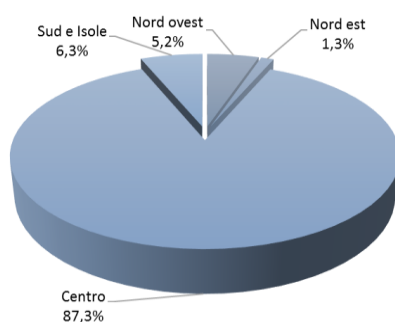
Il Fondo INPGI Comparto Unico è un fondo comune di investimento immobiliare chiuso riservato ad investitori qualificati. Il patrimonio del Fondo è composto da oltre 100 immobili situati sul territorio nazionale.

Gli immobili sono prevalentemente ubicati nella città di Roma e sono a prevalente destinazione residenziale

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



*In data 30 giugno 2016 si è perfezionata la fusione del Comparto Uno del fondo INPGI nel Comparto Due, rinominato, ad esito della Fusione, “Comparto Unico”.



ITALIAN TROPHY ASSETS

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	REAM SGR S.p.A.
- Azionisti	<ul style="list-style-type: none"> - Fondazione Cassa di Risparmio di Asti 30,437% - Fondazione Cassa di Risparmio di Torino 30,437% - Compagnia di San Paolo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Vercelli 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Fossano 5,000% - Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria 5,000% - Fondazione Sviluppo e Crescita CRT 0,638%
- Gruppo di appartenenza	Società indipendente
- Tipo di fondo	Chiuso - Ad apporto privato
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati
- Data di istituzione	2 dicembre 2016
- Data richiamo degli impegni/Operatività	8 dicembre 2016
- Durata totale del fondo	15 anni dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2031, oltre ad ulteriori 3 anni per ricorso a grazia
- Rendimento obiettivo	n.d.
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione semestrale dei proventi
- Valore iniziale del fondo	229.200.000 euro
- N° iniziale quote emesse	458,4
- Lotto minimo di acquisto	N° 1 minimo quote
- Valore unitario iniziale delle quote	500.000 euro
- N° quote emesse al 08.12.2016	458,4
- N° quote emesse al 31.12.2016	458,4
- N° quote emesse al 30.06.2017	458,4
- N° quote emesse al 31.12.2017	458,4
- N° quote emesse al 30.06.2018	458,4
- N° quote emesse al 31.12.2018	458,4
- N° quote emesse al 30.06.2019	458,4
- Quotazione	Non prevista
- Commissione di gestione	500.000 euro annuo, incrementata, esclusivamente in caso di acquisizioni successive alla prima, degli importi che seguono; 0,20% annuo del valore delle proprietà immobiliari, escluso il valore della proprietà immobiliare acquisita per prima, sino ad un valore aggiuntivo pari a euro 100.000.000; 0,15% annuo dell'ulteriore valore aggiuntivo delle attività complessive del Fondo che eccede euro 100.000.000 e fino a euro 200.000.000; 0,10% annuo dell'ulteriore valore aggiuntivo delle attività complessive del Fondo superiore a euro 200.000.000;
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	230.916.542 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	236.707.236 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	239.221.622 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	234.006.692 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	238.615.143 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	234.142.070 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	229.000.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	231.500.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	230.600.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	228.700.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	230.000.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	229.300.000 euro

Continua)

(Segue)

MANAGEMENT SGR

- Presidente
- Direttore Generale
- Direttore Fondi Immobiliari
- Fund Manager
- N° dipendenti Sgr

Giovanni Quaglia
Oronzo Perrini
Fabrizio Ravicino
Alessia Magnetti
23

NOTE

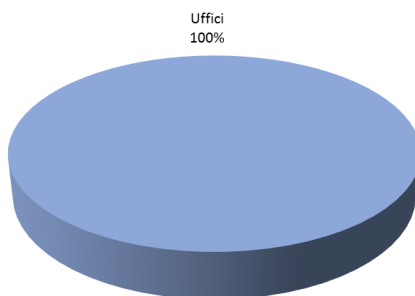
- Politiche di investimento
- Investimento tipico
- Immobili in portafoglio

Scopo del Fondo è l'impiego di capitali nell'investimento tipico (come di seguito definito) e la gestione professionale del patrimonio dello stesso, anche mediante la realizzazione di operazioni di valorizzazione e sviluppo, al fine di aumentare nel tempo il valore delle quote e ripartire tra i partecipanti il risultato netto derivante dalla gestione e dallo smobilizzo degli investimenti

Il patrimonio del Fondo potrà essere investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo stesso, in beni immobili e diritti reali immobiliari, partecipazioni in società immobiliari, nonché parti di altri fondi immobiliari, italiani o esteri

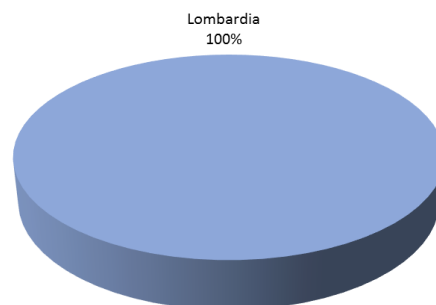
1 immobile

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio (per numero)
- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio (per numero)

DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



Uffici/terziario: 1 immobile
Lombardia: 100%

Continua)

(Segue)

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2016	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2017	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019	0 (zero)

(*) Come definito dal Regolamento del Fondo



J VILLAGE

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione
- Azionisti

REAM SGR S.p.A.

- Fondazione Cassa di Risparmio di Asti	30,437%
- Fondazione Cassa di Risparmio di Torino	30,437%
- Compagnia di San Paolo	9,496%
- Fondazione Cassa di Risparmio di Vercelli	9,496%
- Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo	9,496%
- Fondazione Cassa di Risparmio di Fossano	5,000%
- Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria	5,000%
- Fondazione Sviluppo e Crescita CRT	0,638%

- Gruppo di appartenenza
- Tipo di fondo
- Informazioni relative al collocamento
- Data di istituzione
- Data richiamo degli impegni/Operatività
- Durata totale del fondo
- Data di scadenza prevista
- Rendimento obiettivo
- Distribuzione/accumulazione dei proventi
- Valore iniziale del fondo
- N° iniziale quote emesse
- Lotto minimo di acquisto
- Valore unitario iniziale delle quote
- N° quote emesse al 31.12.2016
- N° quote emesse al 30.06.2017
- N° quote emesse al 31.12.2017
- N° quote emesse al 30.06.2018
- N° quote emesse al 31.12.2018
- N° quote emesse al 30.06.2019
- Quotazione
- Commissione di gestione

Società indipendente

Chiuso - A raccolta

Riservato a investitori qualificati

26 febbraio 2015

28 luglio 2015

10 anni a decorrere dalla data di avvio dell'operatività

31 dicembre 2025 oltre ad ulteriori 3 anni per ricorso a grazia

11%

distribuzione

24.100.000 euro

241 di cui 121 classe J - 120 classe A

N° 1 minimo quote

100.000 euro

425

559

566

576

579

586

Non prevista

- a) in fase di produzione, allo 0,75% dell'intero capitale sottoscritto e richiamato del Fondo (pro rata temporis per il periodo intercorrente tra la data sottoscrizione delle Quote del Fondo e la chiusura dell'esercizio) ogni anno; ai fini della presente commissione, la fase di produzione consiste nella fase di sviluppo edilizio delle iniziative immobiliari sino a loro completamento che dovrà considerarsi avvenuto ai fini del presente articolo, al momento del rilascio del certificato di agibilità degli edifici realizzati;
- b) in fase di gestione (cioè una volta completato l'intero sviluppo edilizio come sopra descritto), allo 0,35% sul totale attività del fondo - fermo restando che la Commissione di Gestione annuale non potrà essere superiore ad euro 300.000 (trecentomila) e comunque non inferiore ad euro 250.000 (duecentocinquantamila), al netto delle plusvalenze nette non realizzate, comprensivo delle spese capitalizzate.

(Continua)

(Segue)

- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	46.101.476 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	61.357.919 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	61.296.498 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	57.246.642 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	56.384.409 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	56.079.013 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	61.100.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	88.380.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	96.400.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	100.320.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	100.800.00 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	101.400.000 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Giovanni Quaglia
- Direttore Generale	Oronzo Perrini
- Direttore Fondi Immobiliari	Fabrizio Ravicino
- Fund Manager	Alessia Magnetti
- N° dipendenti Sgr	23

NOTE

- Politiche di investimento

Scopo del Fondo è l'impiego di capitali nell'investimento tipico (come di seguito definito) e la gestione professionale del patrimonio dello stesso, anche mediante la realizzazione di operazioni di valorizzazione e sviluppo, al fine di aumentare nel tempo il valore delle quote e ripartire tra i partecipanti il risultato netto derivante dalla gestione e dallo smobilizzo degli investimenti

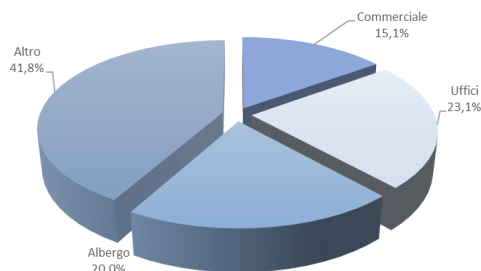
- Investimento tipico

Il patrimonio del Fondo potrà essere investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo stesso, in beni immobili e diritti reali immobiliari, partecipazioni in società immobiliari, nonché parti di altri fondi immobiliari, italiani o esteri

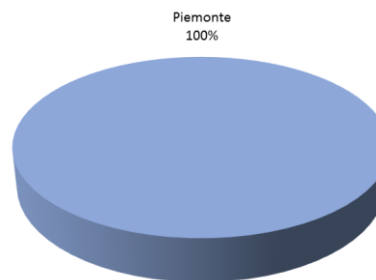
- Immobili in portafoglio

5 immobili

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



(Continua)

(Segue)

- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio	Uffici: 23,1% Albergo: 20,0% Commerciale: 15,1% Altro: 41,8%
- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio	Piemonte: 100%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	44,58%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	40,27%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	43,19%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	36,70%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	45,36%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	45,09%
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2016	27.238.849 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2017	35.589.672 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017	41.638.806 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018	36.819.115 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018	45.723.857 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019	45.723.857 euro

(*) Come definito dal Regolamento del Fondo



MASCAGNI

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Generali Real Estate S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio
- Azionisti	Generali (100%)
- Gruppo di appartenenza	Gruppo Generali
- Tipo di fondo	Ad apporto privato di beni immobili
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori istituzionali
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	23 giugno 2009
- Data di apporto	12 ottobre 2009
- Data richiamo degli impegni/Operatività	12 ottobre 2009
- Durata totale del fondo	15 anni
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2024 (prorogabile per eventuale periodo di grazia di 3 anni)
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione semestrale dei proventi
- Quotazione	Non quotato
- N° iniziale quote emesse	565
- Valore unitario iniziale delle quote	250.000,000 euro
- N° quote emesse al 30.06.2014	7.475,490
- N° quote emesse al 31.12.2014	7.475,490
- N° quote emesse al 30.06.2015	7.475,490
- N° quote emesse al 31.12.2015	7.785,490
- N° quote emesse al 30.06.2016	8.147,490
- N° quote emesse al 31.12.2016	8.420,091
- N° quote emesse al 30.06.2017	8.420,091
- N° quote emesse al 31.12.2017	9.025,488
- N° quote emesse al 30.06.2018	9.025,488
- N° quote emesse al 31.12.2018	9.147,410
- N° quote emesse al 30.06.2019	9.147,410
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2014	2.229,909 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	2.135,500 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	2.267,203 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	2.178,450 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	1.997,445 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	2.087,470 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	2.094,487 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	2.251,939 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	2.271,710 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	2.241,548 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	2.260,237 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2014	2.122,500 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	2.118,025 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	2.111,730 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	1.909,440 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	2.053,09 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	2.127,55 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	2.126,06 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	2.154,58 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	2.183,62 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	2.210,53 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	2.239,04 mln di euro

(Continua)



MASCAGNI

(Segue)

MANAGEMENT SGR

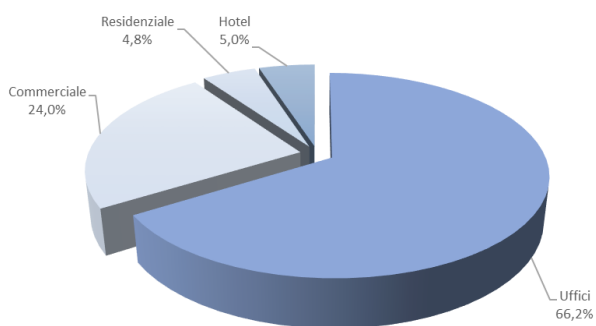
- Presidente
- Amministratore Delegato

Aldo Mazzocco
Alberto Agazzi

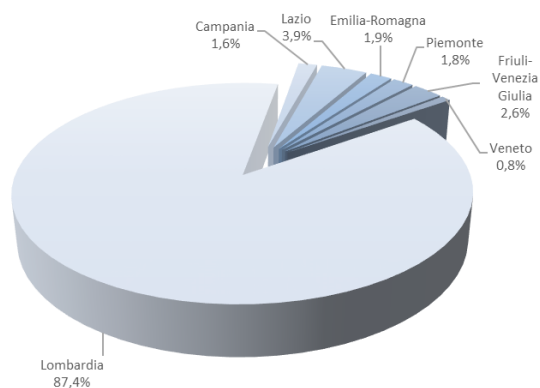
- Fund Manager
- Asset Management
- Property Management
- Project Management
- N° dipendenti Sgr

Elvira Mallamaci
Generali Real Estate S.p.A.
Generali Real Estate S.p.A.
Generali Real Estate S.p.A.
40

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

La politica di gestione del portafoglio immobiliare del Fondo ha come obiettivo la creazione di valore attraverso azioni di gestione ordinaria (monitoraggio dell'attività di locazione e manutenzione degli immobili) e di gestione straordinaria (riposizionamento sul mercato degli asset e investimento in altri immobili)



PEGASUS

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	InvestiRE SGR S.p.A.
- Azionisti	- Banca Finnat Euramerica S.p.a. - B.S.7 S.p.a. - Regia S.r.l. - Fondazione Cassa di Risparmio delle Province Lombarde - Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza Geometri - ICCREA Banca S.p.a. - Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì
- Tipo di fondo	Speculativo
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori istituzionali
- Data di istituzione del fondo	28 febbraio 2014
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	n.a.
- Data di avvio operatività	14 aprile 2014
- Durata totale del fondo	9 anni
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2023
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione
- Quotazione	No
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	98.531.934 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	132.990.597 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	141.203.013 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	68.926.836 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	70.337.745 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	132.121.213 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	124.250.007 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	134.194.345 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	98.540.458 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	100.584.168 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	98.100.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	132.000.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	137.500.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	145.700.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	146.100.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	248.390.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	225.610.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	160.420.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	163.320.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	168.090.000 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Arturo Nattino
- Amministratore Delegato	Dario Valentino
- N° dipendenti Sgr	154

(Continua)



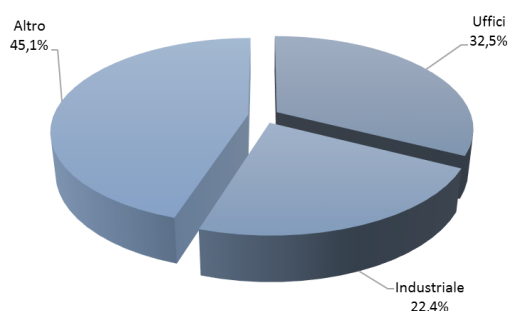
(Segue)

NOTE

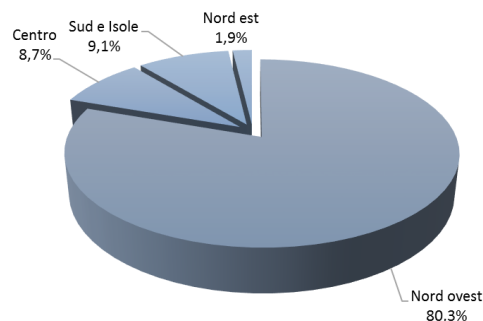
- Politiche di investimento

Il Fondo Pegasus è un fondo immobiliare di tipo chiuso a carattere speculativo, riservato ad investitori qualificati costituito nel 2014. Ha una durata massima di anni 9 e si caratterizza per una politica di gestione a medio termine con lo scopo di gestire professionalmente il Patrimonio, al fine di ottimizzare il profilo economico, reddituale e finanziario del Fondo

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Castello SGR S.p.A.
- Azionisti	NBG Pangea 100%
- Tipo di fondo	Ad apporto privato
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	27 novembre 2008
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati (il Fondo ha chiuso le sottoscrizioni il 3 novembre 2009)
- Inizio operatività	Il Fondo ha iniziato la sua operatività il 3 novembre 2009
- Durata totale del fondo	17 anni (+3)
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2026
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	È facoltà della Sgr distribuire i proventi distribuibili maturati nel corso del semestre di riferimento
- N° iniziale quote emesse	29
- Valore unitario iniziale delle quote	500.000 euro
- N° quote emesse al 31.12.2014	52
- N° quote emesse al 30.06.2015	104
- N° quote emesse al 31.12.2015	104
- N° quote emesse al 30.06.2016	104
- N° quote emesse al 31.12.2016	105
- N° quote emesse al 30.06.2017	105
- N° quote emesse al 31.12.2017	105
- N° quote emesse al 30.06.2018	105
- N° quote emesse al 31.12.2018	105
- N° quote emesse al 30.06.2019	105
- Quotazione	Non quotato
- Commissione di gestione	- Fino a euro 50.000.000 del valore complessivo delle attività del Fondo: 0,2% su base annua del valore complessivo delle attività del Fondo - tra euro 50.000.001 ed euro 75.000.000 del valore complessivo delle attività del Fondo: 0,15% su base annua del valore complessivo delle attività del Fondo - oltre euro 75.000.001 del valore complessivo delle attività del Fondo: 0,10% su base annua del valore complessivo delle attività del Fondo
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	45.615.789 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	92.151.230 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	90.573.646 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	92.401.805 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	93.118.938 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	93.899.108 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	95.217.700 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	96.516.090 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	100.112.338 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	110.934.879 euro

(Continua)

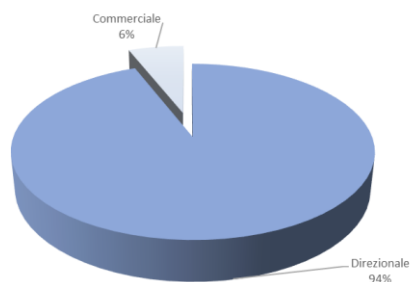
(Segue)

- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	76.895.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	121.209.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	168.330.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	167.680.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	188.800.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	189.710.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	191.090.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	191.180.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	194.750.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	204.800.000 euro

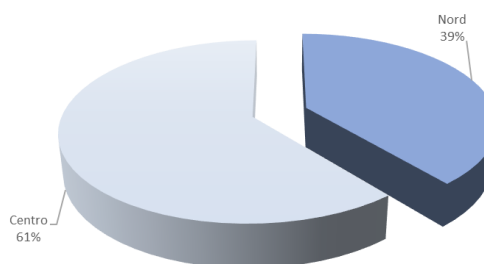
MANAGEMENT SGR

- Presidente	Giovanni Raimondi
- Amministratore Delegato	Giampiero Schiavo
- Fund Manager	Francesco Salamone
- N° dipendenti Sgr	40

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

Il patrimonio del Fondo, compreso quello detenuto attraverso l'investimento in azioni o quote di società immobiliari, è composto da investimenti con finalità di sviluppo immobiliare, riposizionamento e da investimenti a reddito.

- Immobili in portafoglio
- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio (per numero e per valore)
- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio (per numero e per valore)

Gli investimenti a reddito e di riposizionamento potranno costituire una parte preponderante del patrimonio del Fondo e saranno effettuati prevalentemente sul territorio della Repubblica italiana. Gli investimenti di sviluppo potranno rappresentare una parte limitata del patrimonio del Fondo

13 immobili
94% direzionale e 6% commerciale

- Per numero: 61% in Lombardia e 39% nel Lazio
- Per valore: 61% in Lombardia e 39% nel Lazio

(Continua)

(Segue)

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2014	43,7%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2015	61,9%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2015	60,0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2016	59,6%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	57,6%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	56,7%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	55,8%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	55,8%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	53,6%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	50,39%
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2014	33.564.735 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2015	75.000.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2015	100.980.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2016	99.960.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2016	108.790.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2017	107.670.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017	106.550.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018	105.420.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018	104.310.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019	103.190.000 euro



PIEMONTE C.A.S.E.

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione
- Azionisti

REAM SGR S.p.A.	
- Fondazione Cassa di Risparmio di Asti	30,437%
- Fondazione Cassa di Risparmio di Torino	30,437%
- Compagnia di San Paolo	9,496%
- Fondazione Cassa di Risparmio di Vercelli	9,496%
- Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo	9,496%
- Fondazione Cassa di Risparmio di Fossano	5,000%
- Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria	5,000%
- Fondazione Sviluppo e Crescita CRT	0,638%

- Gruppo di appartenenza
- Tipo di fondo
- Informazioni relative al collocamento
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia
- Data primo closing
- Data richiamo degli impegni/Operatività
- Durata totale del fondo
- Data di scadenza prevista

Società indipendente
 A raccolta - Chiuso con possibili riaperture future
 Riservato a investitori qualificati
 22 aprile 2010
 15 ottobre 2012
 19 novembre 2012
 25 anni a decorrere dalla data di avvio dell'operatività del Fondo
 19 novembre 2037, eventualmente prorogabile fino al 19 novembre 2041, oltre ad ulteriori 3 anni per ricorso a grazia

- Rendimento obiettivo
- Distribuzione/accumulazione dei proventi
- Valore iniziale del fondo
- Valore attuale del fondo
- N° iniziali quote emesse

- Quote di Classe A e B: Istat + 2,5%
 - Quote di Classe C: Istat + 1%
 A distribuzione annuale dei proventi
 Sottoscritto: 37.700.000 euro^(*)
 Sottoscritto: 80.000.000 euro^(*)
 - Quote di Classe A: 21
 - Quote di Classe B: 57
 - Quote di Classe C: 102

- Valore unitario iniziale delle quote
- Lotto minimo di acquisto
- N° quote emesse al 31.12.2014

100.000 euro
 N° 3 minimo quote
 - Quote di Classe A: 21
 - Quote di Classe B: 155
 - Quote di Classe C: 102

- N° quote emesse al 30.06.2015

- Quote di Classe A: 23
 - Quote di Classe B: 204
 - Quote di Classe C: 115

- N° quote emesse al 31.12.2015

- Quote di Classe A: 23
 - Quote di Classe B: 204
 - Quote di Classe C: 115

- N° quote emesse al 30.06.2016

- Quote di Classe A: 27
 - Quote di Classe B: 239
 - Quote di Classe C: 135

- N° quote emesse al 31.12.2016

- Quote di Classe A: 32
 - Quote di Classe B: 280
 - Quote di Classe C: 158

- N° quote emesse al 30.06.2017

- Quote di Classe A: 39
 - Quote di Classe B: 340
 - Quote di Classe C: 193

- N° quote emesse al 31.12.2017

- Quote di Classe A: 43
 - Quote di Classe B: 376
 - Quote di Classe C: 214

(Continua)

(Segue)

- N° quote emesse al 30.06.2018	- Quote di Classe A: 43
	- Quote di Classe B: 376
	- Quote di Classe C: 214
- N° quote emesse al 31.12.2018	- Quote di Classe A: 43
	- Quote di Classe B: 406
	- Quote di Classe C: 214
- N° quote emesse al 30.06.2019	- Quote di Classe A: 43
	- Quote di Classe B: 474
	- Quote di Classe C: 214
- Quotazione	Non prevista
- Commissione di gestione	- 0,65% annuo del Vca ^(*) compreso tra 0 e 250 milioni di euro
	- 0,60% annuo del Vca ^(*) compreso tra 250 e 500 milioni di euro
	- 0,50% annuo del Vca ^(*) eccedente i 500 milioni di euro
- Commissione di sviluppo	Una commissione a fronte dell'attività di gestione e coordinamento da parte della SGR dei progetti di sviluppo immobiliare e/o ristrutturazione, solo nel caso in cui tale attività sia svolta direttamente e non delegata a terzi dalla Società di Gestione; la Commissione di Sviluppo sarà corrisposta alla chiusura dei relativi lavori in misura pari al 1,5% dell'incremento del valore del bene imputato al Fondo in esito all'attività di sviluppo immobiliare e/o ristrutturazione e complessivamente comprensivo del valore dei costi di costruzione e progettazione
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	64.313.723 euro ^(*)
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	64.207.222 euro ^(*)
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	64.391.410 euro ^(*)
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	64.739.928 euro ^(*)
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	81.327.533 euro ^(*)
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	81.392.732 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	93.671.673 euro ^(*)
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	94.146.130 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	114.168.348 euro ^(*)
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	113.835.178 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	15.190.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	16.670.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	18.030.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	18.410.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	28.900.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	28.915.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	49.450.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	49.840.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	58.800.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	58.900.000 euro

(Continua)

(Segue)

MANAGEMENT SGR

- Presidente
- Direttore Generale
- Direttore Fondi Immobiliari
- Fund Manager
- N° dipendenti Sgr

Giovanni Quaglia
Oronzo Perrini
Fabrizio Ravicino
Stefano Di Noia
23

NOTE

- Politiche di investimento

Scopo del Fondo è l'incremento sul territorio della disponibilità di Alloggi Sociali per la locazione a canoni e la vendita a prezzi definiti dalle applicabili leggi, provvedimenti e convenzioni.

Gli investimenti promossi e realizzati dal Fondo sono finalizzati a sostenere iniziative dirette ad incrementare la dotazione di Alloggi Sociali in favore di categorie sociali svantaggiate quali nuclei familiari e giovani coppie a basso reddito, anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate, studenti fuori sede, soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio, altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge n. 9 del 2007, immigrati regolari a basso reddito residenti da almeno 10 anni nella Repubblica Italiana, ovvero da almeno 5 anni nella medesima regione, a norma dell'articolo 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008 n. 133, recante "Piano nazionale di edilizia abitativa"

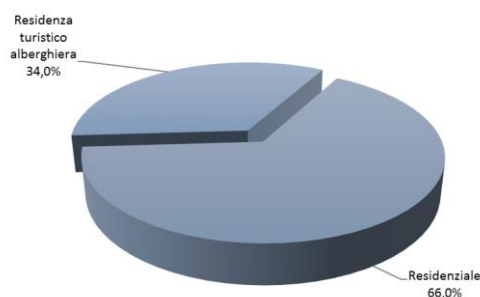
- Investimento tipico

Il Patrimonio del Fondo potrà essere investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo stesso, in beni immobili e/o diritti reali immobiliari, nonché in partecipazioni in società immobiliari, idonei a consentire il conseguimento dello scopo del Fondo

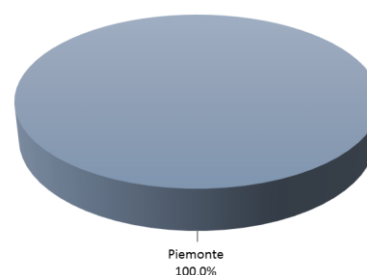
- Immobili in portafoglio

7 immobili

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



(Continua)

(Segue)

- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio (per <u>numero</u>)	RTA (Residenza Turistico Alberghiera): 34,0%
- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio (per <u>numero</u>)	Residenziale: 66,0%
	Piemonte: 7 immobili
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2014	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2014	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2015	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2015	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2016	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2014	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2014	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2015	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2015	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2016	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2016	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2017	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019	0 (zero)

(¹) Dato comprensivo degli impegni sottoscritti e non richiamati

(¹) Vca = "Valore Complessivo delle Attività" come definito dal regolamento del fondo



PRIMA REAL ESTATE EUROPE FUND I (PREF I)

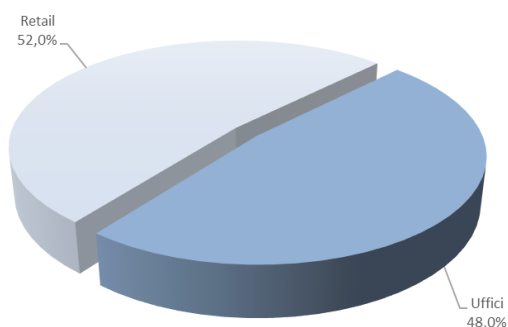
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Generali Real Estate S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio
- Azionisti	Società Gruppo Generali (100%)
- Gruppo di appartenenza	Gruppo Generali
- Tipo di fondo	Reserved Alternative Investment Fund (“RAIF”) semi open-end
- Informazioni relative al collocamento	n/a
- Data di autorizzazione fondo da parte della CSSF	2019
- Data di apporto	n/a
- Data richiamo degli impegni/Operatività	31/05/2019
- Durata totale del fondo	10 anni
- Data di scadenza prevista	31/05/2029
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	Distribuzione
- Quotazione	Non quotato
- N° iniziale quote emesse	2.000.000
- Valore unitario iniziale delle quote	n/a
- N° quote emesse al 30.06.2019	2.000.000
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	100,9 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	179,1 mln di euro

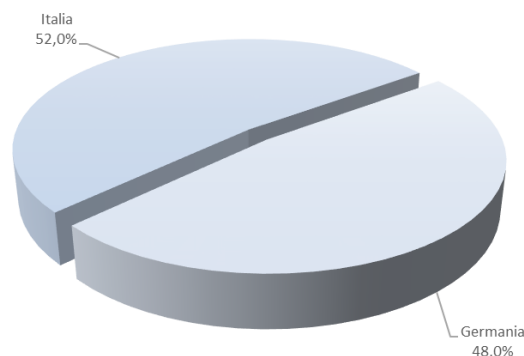
MANAGEMENT SGR

- Presidente	Aldo Mazzocco
- Amministratore Delegato	Alberto Agazzi
- Fund Manager	Gabriella Pelosi
- Asset Management	Generali Real Estate SpA
- Property Management	Generali Real Estate SpA
- Project Management	Generali Real Estate SpA
- N° dipendenti Sgr	40

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Castello SGR S.p.A.
- Azionisti	- Adriana S.p.A. 34%
	- Opera Diocesana San Narno 24%
	- Diocesi di Bergamo 12%
	- Seesab S.p.A. 11%
	- La Provincia di Como S.p.A. 10%
	- Fondazione Piccinelli 5%
	- Opera Diocesana Pro Clero 2%
	- Opera Patronato San Vincenzo 1%
	- Parr. S. Pietro Apostolo 0,6%
- Tipo di fondo	Ad apporto
- Informazioni relative al collocamento	Riservato ad investitori qualificati (il Fondo ha chiuso le sottoscrizioni il 30 giugno 2013)
- Inizio operatività	Il fondo ha iniziato la sua operatività il 31 dicembre 2012
- Durata totale del fondo	20 anni, eventualmente prorogabile al 31 dicembre 2042 (10 anni)
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2032
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	È facoltà della Sgr distribuire i proventi distribuibili maturati nel corso dell'anno di riferimento
- N° iniziale quote emesse	1.357
- Valore unitario iniziale delle quote	50.000 euro
- N° quote emesse al 31.12.2014	2.069
- N° quote emesse al 30.06.2015	2.069
- N° quote emesse al 31.12.2015	2.069
- N° quote emesse al 30.06.2016	2.069
- N° quote emesse al 31.12.2016	2.069
- N° quote emesse al 30.06.2017	2.069
- N° quote emesse al 31.12.2017	2.069
- N° quote emesse al 30.06.2018	2.069
- N° quote emesse al 31.12.2018	2.069
- N° quote emesse al 30.06.2019	2.069
- Commissione di gestione	- Fino a euro 100.000.000 del valore complessivo delle attività del Fondo: 0,50% su base annua del valore complessivo delle attività del Fondo
	- tra euro 100.000.000,01 ed euro 150.000.000 del valore complessivo delle attività del Fondo: 0,40% su base annua del valore complessivo delle attività del Fondo
	- oltre euro 150.000.000 del valore complessivo delle attività del Fondo: 0,30% su base annua del valore complessivo delle attività del Fondo
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	84.768.031 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	82.905.353 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	81.633.675 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	79.552.772 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	79.029.123 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	78.910.369 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	76.892.369 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	74.640.652 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	71.724.132 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	69.416.448 euro

(Continua)

(Segue)

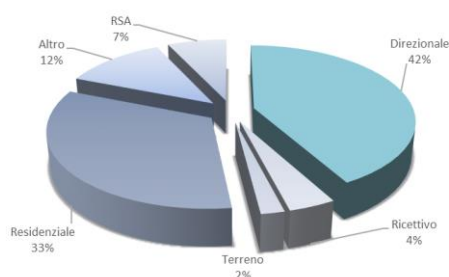
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	145.680.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	149.155.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	140.543.100 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	140.702.100 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	138.169.100 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	134.626.250 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	133.221.201 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	130.665.739 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	126.586.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	113.235.000 euro

MANAGEMENT SGR

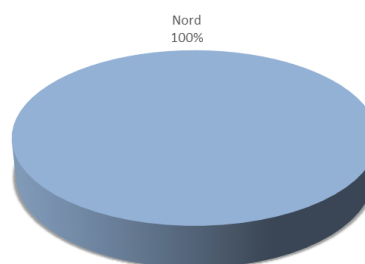
- Presidente
- Amministratore Delegato
- Fund Manager
- N° dipendenti Sgr

Giovanni Raimondi
Giampiero Schiavo
Francesco Salamone
40

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORI



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

Il patrimonio del Fondo potrà essere investito sia in beni immobili già realizzati, locati o da locare, ovvero da ristrutturare, restaurare, riconvertire, riqualificare o frazionare, sia eventualmente in beni immobili da realizzare *ex novo*

- Immobili in portafoglio	26 immobili
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2014	44,0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2015	44,3%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2015	43,5%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2016	44,3%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	43,8%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	42,9%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	43,0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	43,4%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	43,7%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	44,8%

(Continua)

(Segue)

- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2014	66.607.900 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2015	66.047.375 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2015	61.110.350 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2016	61.912.075 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2016	60.511.300 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2017	57.833.275 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017	57.258.438 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018	56.683.600 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018	55.368.603 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019	50.693.640 euro

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Polis Fondi Sgrpa
- Azionisti	La compagine societaria è composta da: - sei Banche popolari (UBI Banca, Banca Popolare dell'Emilia Romagna, Banca Popolare di Sondrio, Banca Popolare di Vicenza con una partecipazione paritetica del 19,6% ciascuna; Sanfelice 1893 Banca Popolare e Banca Valsabbina con una partecipazione del 9,8%) - Unione Fiduciaria, con una partecipazione del 2%
- Tipo di fondo	Fondo di investimento alternativo immobiliare riservato
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	11 dicembre 2008
- Data richiamo degli impegni/Operatività	20 dicembre 2007
- Durata totale del fondo	7 anni
- Data di scadenza prevista	prorogato per ulteriori 5 anni fino al 20 dicembre 2019
- Rendimento obiettivo	Pari al 10 per cento annuo composto
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	Facoltà di procedere a distribuzione dei proventi
- N° iniziale quote emesse	24
- Valore unitario iniziale delle quote	500.000 euro
- N° quote emesse al 31.12.2016	24
- N° quote emesse al 30.06.2017	24
- N° quote emesse al 31.12.2017	24
- N° quote emesse al 30.06.2018	24
- N° quote emesse al 31.12.2018	24
- N° quote emesse al 30.06.2019	24
- Valore di apporto	28.500.000 euro
- Valore iniziale del fondo	16.631.713 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	3.349.638 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	3.121.630 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	3.118.598 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	3.037.719 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	2.744.759 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	2.659.680 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	3.485.530 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	3.298.400 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	2.692.630 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	1.600.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	845.500 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	804.500 euro

MANAGEMENT SGR

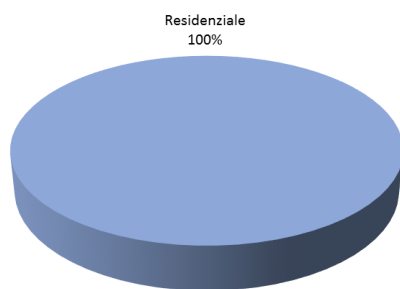
- Presidente	Roberto Ruozi
- Amministratore Delegato	Paolo Berlanda
- Direttore fondi	Vincenzo Mangalaviti
- Fund Manager	Carmelo Galluccio
- N° dipendenti Sgr	30

(Continua)

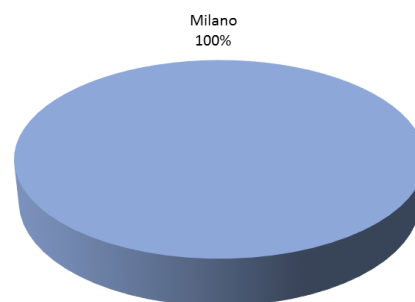


(Segue)

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

- Immobili in portafoglio

L'obiettivo del Fondo è quello di realizzare una crescita del valore capitale degli asset gestiti attraverso l'attività di sviluppo, ristrutturazione e trading del portafoglio immobiliare

1



SCARLATTI

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Generali Real Estate SGR S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio
- Azionisti	Vari
- Gruppo di appartenenza	Vari
- Tipo di fondo	Ad apporto privato di beni immobili
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori istituzionali
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	30 novembre 2006
- Data richiamo degli impegni/Operatività	21 dicembre 2006
- Durata totale del fondo	32 anni
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2038 (eventuale periodo di grazia di 3 anni)
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione semestrale dei proventi per i quotisti di classe A, B e C, ad accumulazione dei proventi per i quotisti di classe D
- N° iniziale quote emesse	1.260
- Valore unitario iniziale delle quote	250.000 euro
- N° quote emesse al 30.06.2014	2.420
- N° quote emesse al 31.12.2014	2.420
- N° quote emesse al 30.06.2015	2.420
- N° quote emesse al 31.12.2015	2.420
- N° quote emesse al 30.06.2016	2.420
- N° quote emesse al 31.12.2016	2.420
- N° quote emesse al 30.06.2017	2.420
- N° quote emesse al 31.12.2017	2.420
- N° quote emesse al 30.06.2018	2.420
- N° quote emesse al 31.12.2018	2.420
- N° quote emesse al 30.06.2019	2.420
- Quotazione	Non quotato
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2014	460,462 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	435,165 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	414,539 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	413,466 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	418,707 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	417,961 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	390,152 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	374,241 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	373,569 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	365,681 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	366,508 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2014	1.051,540 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	949,140 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	908,340 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	916,540 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	925,190 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	888,490 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	743,150 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	740,660 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	731,871 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	722,991 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	701,411 mln di euro

(Continua)



SCARLATTI

(Segue)

MANAGEMENT SGR

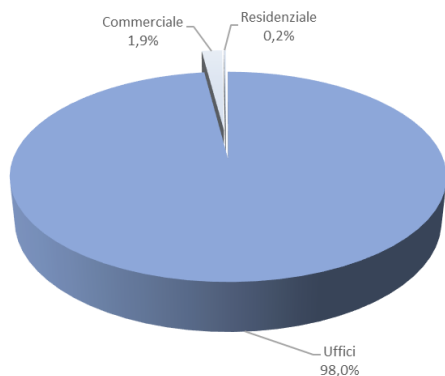
- Presidente
- Amministratore Delegato

Aldo Mazzocco
Alberto Agazzi

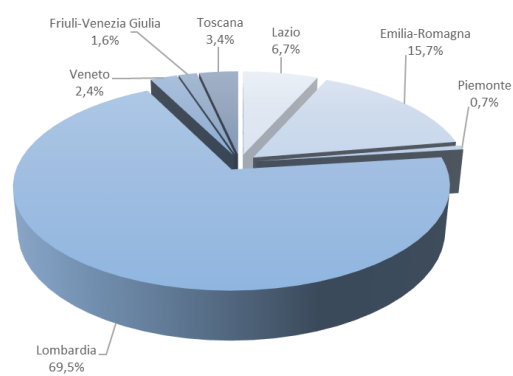
- Fund Manager
- Asset Management
- Property Management
- Project Management
- N° dipendenti Sgr

Gabriella Pelosi
Generali Real Estate S.p.A.
Generali Real Estate S.p.A.
Generali Real Estate S.p.A.
40

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

La politica di gestione del portafoglio immobiliare del Fondo ha come obiettivo la creazione di valore attraverso azioni di gestione ordinaria (monitoraggio dell'attività di locazione e manutenzione degli immobili) e di gestione straordinaria (riqualificazione e riposizionamento sul mercato di alcuni immobili)



SCHUBERT COMPARTO DUE

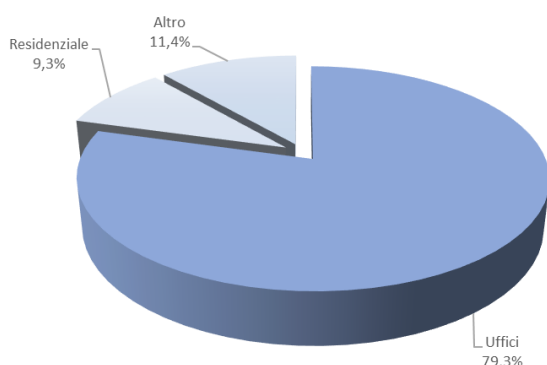
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Generali Real Estate S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio Generali (100%)
- Azionisti	Gruppo Generali
- Gruppo di appartenenza	Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso
- Tipo di fondo	Riservato a investitori istituzionali
- Informazioni relative al collocamento	27 luglio 2018
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	01 agosto 2018
- Data di apporto	01 agosto 2018
- Data richiamo degli impegni/Operatività	15 anni
- Durata totale del fondo	31 dicembre 2033
- Data di scadenza prevista	A distribuzione semestrale dei proventi
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	Non quotato
- Quotazione	497,80
- N° iniziale quote emesse	250.000 euro
- Valore unitario iniziale delle quote	497,80
- N° quote emesse al 31.12.2018	497,80
- N° quote emesse al 30.06.2019	497,80
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	125,756 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	125,978 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	123,790 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	123,850 mln di euro

MANAGEMENT SGR

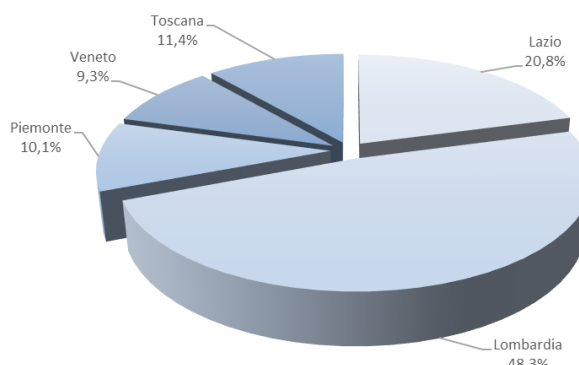
- Presidente	Aldo Mazzocco
- Amministratore Delegato	Alberto Agazzi
- Fund Manager	Elvira Mallamaci
- Asset Management	Generali Real Estate S.p.A.
- Property Management	Generali Real Estate S.p.A.
- Project Management	Generali Real Estate S.p.A.
- N° dipendenti Sgr	40

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



- Politiche di investimento

DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



Valorizzazione del patrimonio perseguita attraverso la locazione e/o rilocazione e l'eventuale cessione, anche in via frazionata, degli immobili, nonché attraverso l'attività di investimento e valorizzazione dei medesimi.



SCHUBERT COMPARTO TRE

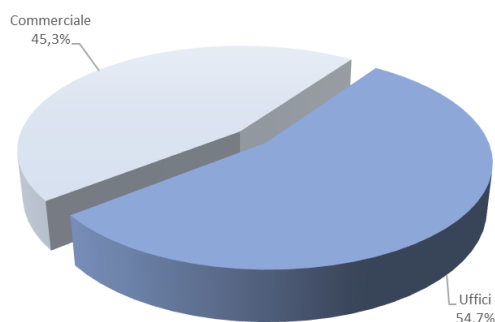
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Generali Real Estate S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio Generali (100%)
- Azionisti	Gruppo Generali
- Gruppo di appartenenza	Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso
- Tipo di fondo	Riservato a investitori istituzionali
- Informazioni relative al collocamento	27 luglio 2018
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	17 dicembre 2018
- Data di apporto	17 dicembre 2018
- Data richiamo degli impegni/Operatività	15 anni
- Durata totale del fondo	31 dicembre 2033
- Data di scadenza prevista	A distribuzione semestrale dei proventi
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	Non quotato
- Quotazione	871,88
- N° iniziale quote emesse	250.000 euro
- Valore unitario iniziale delle quote	871,88
- N° quote emesse al 31.12.2018	871,88
- N° quote emesse al 30.06.2019	217,772 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	221,007 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	217,060 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	219,390 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	

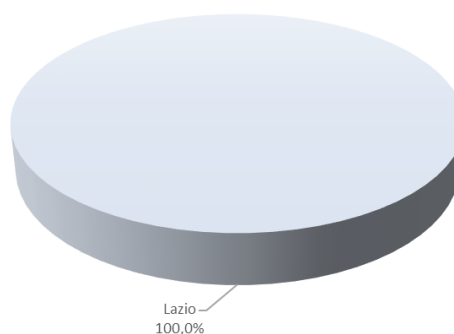
MANAGEMENT SGR

- Presidente	Aldo Mazzocco
- Amministratore Delegato	Alberto Agazzi
- Fund Manager	Elvira Mallamaci
- Asset Management	Generali Real Estate S.p.A.
- Property Management	Generali Real Estate S.p.A.
- Project Management	Generali Real Estate S.p.A.
- N° dipendenti Sgr	40

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



- Politiche di investimento

Valorizzazione del patrimonio perseguita attraverso la locazione e/o rilocazione e l'eventuale cessione, anche in via frazionata, degli immobili, nonché attraverso l'attività di investimento e valorizzazione dei medesimi.



SECURIS REAL ESTATE

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	InvestiRE SGR S.p.A.
- Azionisti	- Banca Finnat Euramerica S.p.a. - B.S.7 S.p.a. - Regia S.r.l. - Fondazione Cassa di Risparmio delle Province Lombarde - Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza Geometri - ICCREA Banca S.p.a. - Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì
- Tipo di fondo	Chiuso
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori istituzionali
- Data di istituzione del fondo	11 settembre 2008
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	11 dicembre 2008
- Data di avvio operatività	22 dicembre 2008
- Durata totale del fondo	30 anni
- Data di scadenza prevista	21 dicembre 2038
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione
- Quotazione	No
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	247.185.711 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	241.669.642 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	256.399.236 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	249.492.539 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	245.610.301 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	277.315.803 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	296.552.623 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	289.923.006 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	285.786.598 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	275.519.326 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	242.611.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	240.261.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	252.808.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	246.230.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	241.079.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	275.699.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	293.463.600 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	286.219.600 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	275.411.300 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	268.322.600 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Arturo Nattino
- Amministratore Delegato	Dario Valentino
- N° dipendenti Sgr	154

NOTE

- Politiche di investimento	Il Fondo chiuso riservato a investitori professionali risulta specializzato nella dismissione degli immobili attraverso una gestione volta a preservare il valore degli stessi e a limitare nel tempo le svalutazioni
-----------------------------	---

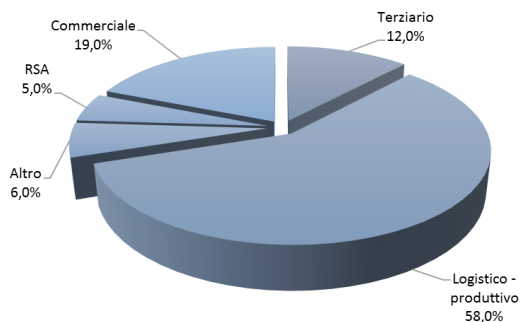
(Continua)



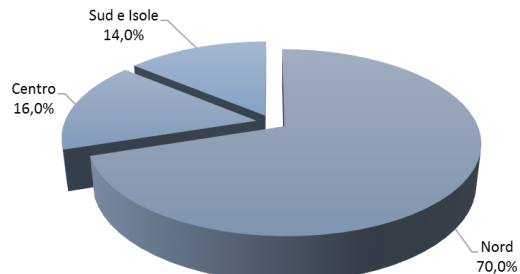
SECURIS REAL ESTATE

(Segue)

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE




SOCIAL & HUMAN PURPOSE - COMPARTO A
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	REAM SGR S.p.A.
- Azionisti	<ul style="list-style-type: none"> - Fondazione Cassa di Risparmio di Asti 30,437% - Fondazione Cassa di Risparmio di Torino 30,437% - Compagnia di San Paolo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Vercelli 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Fossano 5,000% - Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria 5,000% - Fondazione Sviluppo e Crescita CRT 0,638%
- Gruppo di appartenenza	Società indipendente
- Tipo di fondo	A raccolta - Chiuso con possibili riaperture future
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	12 giugno 2008
- Data primo closing	15 luglio 2008
- Data richiamo degli impegni/Operatività	31 luglio 2008
- Durata totale del fondo	25 anni dalla data di istituzione del fondo (1° febbraio 2008)
- Data di scadenza prevista	1° febbraio 2033, eventualmente prorogabile fino al 1° febbraio 2038, oltre ad ulteriori 3 anni per ricorso a grazia
- Rendimento obiettivo	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: Istat + 1% - Quote di Classe B: 2/3 dell'Istat + 1%
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione annuale dei proventi a partire dal secondo esercizio
- Valore iniziale del fondo	Sottoscritto: 80.000.000 euro ^(*)
- N° iniziale quote emesse	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 420 - Quote di Classe B: 700
- Valore unitario iniziale delle quote	50.000 euro
- Lotto minimo di acquisto	N° 1 minimo quote
- N° quote emesse al 31.12.2014	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 540 - Quote di Classe B: 900
- N° quote emesse al 30.06.2015	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 540 - Quote di Classe B: 900
- N° quote emesse al 31.12.2015	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 540 - Quote di Classe B: 900
- N° quote emesse al 30.06.2016	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 600 - Quote di Classe B: 1.000
- N° quote emesse al 31.12.2016	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 600 - Quote di Classe B: 1.000
- N° quote emesse al 30.06.2017	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 600 - Quote di Classe B: 1.000
- N° quote emesse al 31.12.2017	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 600 - Quote di Classe B: 1.000
- N° quote emesse al 30.06.2018	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 600 - Quote di Classe B: 1.000
- N° quote emesse al 31.12.2018	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 600 - Quote di Classe B: 1.000
- N° quote emesse al 30.06.2019	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 600 - Quote di Classe B: 1.000
- Commissione di gestione	<ul style="list-style-type: none"> - 0,65% annuo del Vca^(*) compreso tra 0 e 250 milioni di euro - 0,55% annuo del Vca^(*) compreso tra 250 e 500 milioni di euro - 0,50% annuo del Vca^(*) eccedente i 500 milioni di euro

(Continua)



SOCIAL & HUMAN PURPOSE - COMPARTO A

(Segue)

- Commissione di performance	Commissione una tantum pari al 15% dell'ammontare dei canoni a regime relativi ai nuovi contratti di locazione stipulati per gli investimenti value added (come definiti dal regolamento del fondo) nel corso dell'esercizio di riferimento
- Quotazione	Non prevista
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	71.646.679 euro ^(*)
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	68.468.103 euro ^(*)
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	63.945.923 euro ^(*)
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	63.657.770 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	62.014.686 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	61.303.672 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	62.260.955 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	62.842.972 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	62.164.725 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	62.032.550 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	39.280.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	36.763.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	30.870.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	30.540.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	28.410.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	27.570.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	27.850.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	28.050.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	27.120.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	23.890.000 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Giovanni Quaglia
- Direttore Generale	Oronzo Perrini
- Direttore Fondi Immobiliari	Fabrizio Ravicino
- Fund Manager	Stefano Di Noia
- N° dipendenti Sgr	23

NOTE

- Politiche di investimento	<p>La gestione del Comparto è principalmente indirizzata all'investimento in iniziative volte alla valorizzazione del territorio, prevalentemente delle Regioni Piemonte, Valle d'Aosta, Lombardia e Liguria, con finalità sociali.</p> <p>Il patrimonio del Comparto è investito, in misura non inferiore ai due/terzi del valore complessivo del Comparto stesso, in beni immobili e/o diritti reali immobiliari, utilizzati con finalità sociali quali, a titolo esemplificativo, scuole, università, asili, case di riposo, residenze sanitarie per anziani, musei, biblioteche, ospedali, altri edifici - pubblici o privati - aventi analoghe destinazioni (sedi della Croce Rossa, sedi o altri locali impiegati da enti no profit, strutture dedicate ad impieghi sanitari e similari), impianti di produzione energetica, progetti di rigenerazione urbana e/o di riqualificazione di aree e iniziative sociali destinate alle persone, quali, a titolo esemplificativo, cinema o centri di aggregazione, ovvero in beni immobili e/o diritti reali immobiliari riconvertibili a tali utilizzi (c.d. Investimenti con finalità sociali).</p>
-----------------------------	---

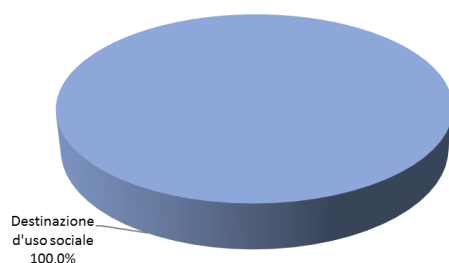
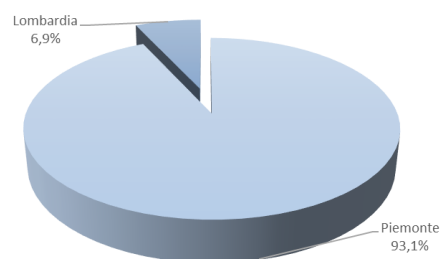
(Continua)

(Segue)

Il patrimonio del Comparto può essere investito, in misura residua - e comunque non superiore ad un/terzo del valore complessivo del Comparto stesso - in beni immobili e/o diritti reali immobiliari, anche diversi dagli Investimenti con finalità sociali (c.d. Investimenti Value Added), e comunque coerenti con le finalità sociali del Fondo.

- Immobili in portafoglio

16 immobili

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE**DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE**

- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio (per numero)

- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio (per numero)

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2014

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2015

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2015

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2016

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019

- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2014

- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2015

- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2015

- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2016

- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2016

- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2017

- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017

- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018

- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018

- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019

Destinazioni d'uso sociale: 15 immobili

- Piemonte: 93,1%

- Lombardia: 6,9%

3,4%

0 (zero)

0 (zero)

0 (zero)

0 (zero)

0 (zero)

0 (zero)

0 (zero)

0 (zero)

0 (zero)

1.320.582 euro

0 (zero)

0 (zero)

0 (zero)

0 (zero)

0 (zero)

0 (zero)

0 (zero)

0 (zero)

0 (zero)

⁽¹⁾ Dato comprensivo degli impegni sottoscritti e non richiamati⁽²⁾ Vca = "Valore Complessivo delle Attività" come definito dal regolamento del Fondo



SOCIAL & HUMAN PURPOSE 2

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione
- Azionisti

REAM SGR S.p.A.	
- Fondazione Cassa di Risparmio di Asti	30,437%
- Fondazione Cassa di Risparmio di Torino	30,437%
- Compagnia di San Paolo	9,496%
- Fondazione Cassa di Risparmio di Vercelli	9,496%
- Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo	9,496%
- Fondazione Cassa di Risparmio di Fossano	5,000%
- Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria	5,000%
- Fondazione Sviluppo e Crescita CRT	0,638%

- Gruppo di appartenenza
- Tipo di fondo
- Informazioni relative al collocamento
- Data primo closing
- Data richiamo degli impegni/Operatività
- Durata totale del fondo
- Data di scadenza prevista
- Rendimento obiettivo
- Distribuzione/accumulazione dei proventi
- Valore iniziale del fondo
- N° iniziale quote emesse
- Valore unitario iniziale delle quote
- Lotto minimo di acquisto
- N° quote emesse al 31.12.2017
- N° quote emesse al 30.06.2018
- N° quote emesse al 31.12.2018
- N° quote emesse al 30.06.2019
- Commissione di gestione
- Quotazione
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019

Società indipendente
 A raccolta - Chiuso con possibili riaperture future
 Riservato a investitori qualificati
 15 dicembre 2017
 15 dicembre 2017
 25 anni dalla data di istituzione del fondo
 15 dicembre 2042
 Istat + 1%
 A distribuzione annuale dei proventi
 Sottoscritto: 20.000.000 euro^(*)
 - 30
 100.000 euro
 N° 1 minimo quote
 - 30
 - 70
 - 70
 - 70
 - 0,50%
 Non prevista
 2.841.644 euro
 6.796.564 euro
 6.838.176euro
 6.821.054 euro
 0,00 euro
 2.330.000 euro
 5.830.000euro
 5.840.000 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente
- Direttore Generale
- Direttore Fondi Immobiliari
- Fund Manager
- N° dipendenti Sgr

Giovanni Quaglia
 Oronzo Perrini
 Fabrizio Ravicino
 Stefano Di Noia
 23

(Continua)

(Segue)

NOTE

- Politiche di investimento

La gestione del Comparto è principalmente indirizzata all'investimento in iniziative volte alla valorizzazione del territorio e con finalità sociali.

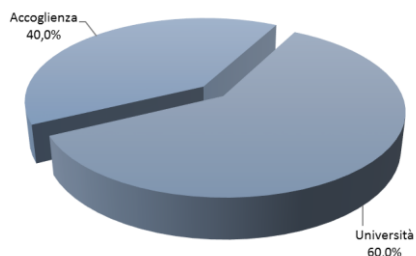
Il patrimonio del Comparto è investito, in misura non inferiore ai due/terzi del valore complessivo del Comparto stesso, in beni immobili e/o diritti reali immobiliari, utilizzati con finalità sociali quali, a titolo esemplificativo, scuole, università, asili, case di riposo, residenze sanitarie per anziani, musei, biblioteche, ospedali, altri edifici - pubblici o privati - aventi analoghe destinazioni (sedi della Croce Rossa, sedi o altri locali impiegati da enti no profit, strutture dedicate ad impieghi sanitari e similari), impianti di produzione energetica, progetti di rigenerazione urbana e/o di riqualificazione di aree e iniziative sociali destinate alle persone, quali, a titolo esemplificativo, cinema o centri di aggregazione, ovvero in beni immobili e/o diritti reali immobiliari riconvertibili a tali utilizzi (c.d. Investimenti con finalità sociali).

Il patrimonio del Comparto può essere investito, in misura residua - e comunque non superiore ad un/terzo del valore complessivo del Comparto stesso - in beni immobili e/o diritti reali immobiliari, anche diversi dagli Investimenti con finalità sociali (c.d. Investimenti Value Added), e comunque coerenti con le finalità sociali del Fondo.

- Immobili in portafoglio

2 immobili

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio (per numero)

- Università: 1 immobile

- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio (per numero)

- Accoglienza: 1 immobile

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017

- Piemonte: 50,0%

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018

- Liguria: 50,0%

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018

0 (zero)

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019

0 (zero)

- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017

0 (zero)

- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018

0 (zero)

- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018

0 (zero)

- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019

0 (zero)

0 (zero)

(*) Dato comprensivo degli impegni sottoscritti e non richiamati

(†) Vca = "Valore Complessivo delle Attività" come definito dal regolamento del fondo

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Polis Fondi Sgrpa
- Azionisti	La compagine societaria è composta da: - sei Banche popolari (UBI Banca, Banca Popolare dell'Emilia Romagna, Banca Popolare di Sondrio, Banca Popolare di Vicenza con una partecipazione paritetica del 19,6% ciascuna; Sanfelice 1893 Banca Popolare e Banca Valsabbina con una partecipazione del 9,8%) - Unione Fiduciaria, con una partecipazione del 2%
- Tipo di fondo	Fondo speculativo di tipo chiuso a raccolta e ad apporto
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	3 novembre 2006 - Trasformazione da Fondo ordinario a Fondo speculativo dal 1 febbraio 2008
- Data richiamo degli impegni/Operatività	19 dicembre 2006
- Durata totale del fondo	8 anni
- Data di scadenza prevista	Fondo in liquidazione dal 28 febbraio 2012
- Rendimento obiettivo	Pari al 25% annuo composto
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	Facoltà di procedere a distribuzione dei proventi
- N° iniziale quote emesse	54
- Valore unitario iniziale delle quote	25.000 euro (per effetto della trasformazione in fondo speculativo, a partire dal 1 febbraio 2008, il valore unitario della quota è divenuto di 500.000 euro)
- N° quote emesse al 31.12.2014	54
- N° quote emesse al 30.06.2015	54
- N° quote emesse al 31.12.2015	54
- N° quote emesse al 30.06.2016	54
- N° quote emesse al 31.12.2016	54
- N° quote emesse al 30.06.2017	54
- N° quote emesse al 31.12.2017	54
- N° quote emesse al 30.06.2018	54
- N° quote emesse al 31.12.2018	54
- N° quote emesse al 30.06.2019	54
- Valore di apporto	8.525.000 euro
- Valore iniziale del fondo	9.675.000 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	-2.372.407 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	-4.944.647 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	-5.200.032 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	-5.366.842 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	-5.605.352 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	-5.697.250 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	-6.457.115 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	-6.587.850 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	-8.739.305 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	-9.015.691 euro

(Continua)

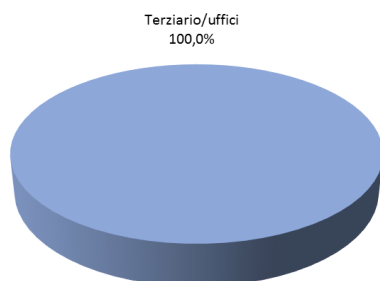
(Segue)

- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	20.030.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	14.770.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	13.400.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	13.400.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	13.400.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	13.400.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	13.400.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	13.400.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	13.200.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	13.200.000 euro

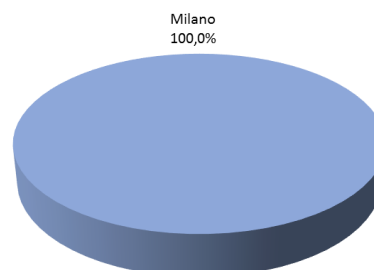
MANAGEMENT SGR

- Presidente	Roberto Ruozi
- Amministratore Delegato	Paolo Berlanda
- Direttore fondi	Vincenzo Mangalaviti
- Fund Manager	Carmelo Galluccio
- Property Management	Esterno
- Facility Management	Antonino Pollara
- N° dipendenti Sgr	30

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento
- Immobili in portafoglio

L'obiettivo del Fondo è quello di realizzare una crescita del valore capitale degli asset gestiti attraverso l'attività di sviluppo, ristrutturazione e trading del portafoglio immobiliare
1 immobile

[°] Già Fondo Tergeste

* SO.R.E.O. I dal 01/02/2009: acronimo di Sopaf Real Estate Opportunity I, in liquidazione dal 28/02/2012



SYMPLEO

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	REAM SGR S.p.A.
- Azionisti	<ul style="list-style-type: none"> - Fondazione Cassa di Risparmio di Asti 30,437% - Fondazione Cassa di Risparmio di Torino 30,437% - Compagnia di San Paolo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Vercelli 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Fossano 5,000% - Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria 5,000% - Fondazione Sviluppo e Crescita CRT 0,638%
- Gruppo di appartenenza	Società indipendente
- Tipo di fondo	Chiuso - Misto
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	22 aprile 2010
- Data di apporto	22 giugno 2011
- Data richiamo degli impegni/Operatività	22 giugno 2011
- Durata totale del fondo	15 anni dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione
- Data di scadenza prevista	22 giugno 2026, eventualmente prorogabile fino al 22 giugno 2029, oltre ad ulteriori 3 anni per ricorso a grazia
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione semestrale dei proventi
- Valore di apporto degli immobili	31.200.000 euro
- Valore iniziale del fondo	55.200.000 euro
- Lotto minimo di acquisto	N° 1 minimo quote
- Valore unitario iniziale delle quote	50.000 euro
- N° quote emesse al 31.12.2014	1.200
- N° quote emesse al 30.06.2015	1.200
- N° quote emesse al 31.12.2015	1.200
- N° quote emesse al 30.06.2016	1.200
- N° quote emesse al 31.12.2016	1.200
- N° quote emesse al 30.06.2017	1.200
- N° quote emesse al 31.12.2017	1.200
- N° quote emesse al 30.06.2018	1.200
- N° quote emesse al 31.12.2018	1.200
- N° quote emesse al 30.06.2019	1.200
- Quotazione	Non prevista
- Commissione di gestione	0,4% annuo del Valore Complessivo delle Attività
- Commissione per attività di sviluppo (Development Fee)	3,5% del valore delle opere di ristrutturazione
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	53.151.356 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	53.858.368 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	52.553.072 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	52.889.693 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	52.995.458 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	53.477.308 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	53.623.103 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	54.040.502 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	61.440.216 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	40.404.376 euro

(Continua)

(Segue)

- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	51.150.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	52.350.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	53.590.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	42.620.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	42.950.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	43.750.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	52.810.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	53.150.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	60.550.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	34.400.000 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Giovanni Quaglia
- Direttore Generale	Oronzo Perrini
- Direttore Fondi Immobiliari	Fabrizio Ravicino
- Fund Manager	Alessia Magnetti
- N° dipendenti Sgr	23

NOTE

- Politiche di investimento

Scopo del Fondo è l'impiego di capitali nell'investimento tipico (come di seguito definito) e la gestione professionale del patrimonio dello stesso, anche mediante la realizzazione di operazioni di valorizzazione e sviluppo, al fine di aumentare nel tempo il valore delle quote e ripartire tra i partecipanti il risultato netto derivante dalla gestione e dallo smobilizzo degli investimenti

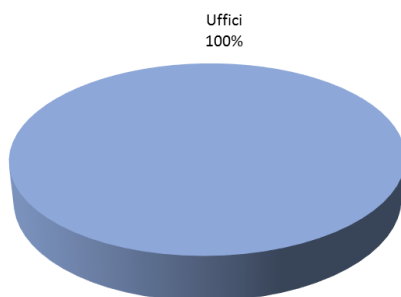
- Investimento tipico

Investimento tipico: il patrimonio del Fondo potrà essere investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo stesso, in beni immobili e diritti reali immobiliari, nonché in partecipazioni in società immobiliari

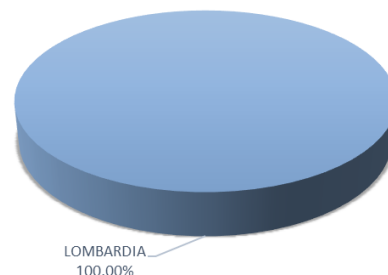
- Immobili in portafoglio

3 immobili

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



(Continua)

(Segue)

- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio (per <u>numero</u>)	Uffici: 3 immobili
- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio (per <u>numero</u>)	Lazio: 86,8%
	Lombardia: 13,2%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2014	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2015	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2015	0,09%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2016	1,99%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	8,85%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	8,29%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	6,54%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	6,16%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2014	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2015	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2015	50.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2016	850.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2016	3.800.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2017	3.626.872 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017	3.452.070 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018	3.275.577 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019	0 (zero)



TITANIA

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	REAM SGR S.p.A.
- Azionisti	- Fondazione Cassa di Risparmio di Asti 30,437%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Torino 30,437%
	- Compagnia di San Paolo 9,496%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Vercelli 9,496%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo 9,496%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Fossano 5,000%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria 5,000%
	- Fondazione Sviluppo e Crescita CRT 0,638%
	Società indipendente
	Chiuso - ad apporto privato
	Riservato a investitori qualificati
	5 marzo 2009
	22 dicembre 2009
	22 dicembre 2009
	15 anni dalla data di avvio dell'operatività
	Da regolamento prevista al 22 dicembre 2024. Il Fondo è stato posto in liquidazione in data 21 dicembre 2012
	A distribuzione annuale dei proventi
- Gruppo di appartenenza	
- Tipo di fondo	
- Informazioni relative al collocamento	
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	
- Data di apporto	
- Data richiamo degli impegni/Operatività	
- Durata totale del fondo	
- Data di scadenza prevista	
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	
- Valore di apporto degli immobili	35.080.900 euro
- Valore iniziale del fondo	35.700.000 euro
- N° iniziale quote emesse	352
- Lotto minimo di acquisto	N° 1 minimo quote
- Valore unitario iniziale delle quote	100.000 euro
- N° quote emesse al 31.12.2014	352
- N° quote emesse al 30.06.2015	352
- N° quote emesse al 31.12.2015	352
- N° quote emesse al 30.06.2016	352
- N° quote emesse al 31.12.2016	352
- N° quote emesse al 30.06.2017	352
- N° quote emesse al 31.12.2017	352
- N° quote emesse al 30.06.2018	352
- N° quote emesse al 31.12.2018	352
- N° quote emesse al 30.06.2019	352
- Quotazione	Non prevista
- Commissione di gestione	0,4% annuo del Valore Complessivo delle Attività ⁽¹⁾ . Se entro 18 mesi dall'avvio dell'operatività il totale attivo non supera la soglia di 100 mln di euro, la commissione verrà elevata da quel momento allo 0,50%
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	8.415.781 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	7.335.882 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	5.116.882 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	5.008.640 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	5.099.020 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	4.870.403 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	4.445.085 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	4.367.022 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	3.805.403 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	3.616.936 euro

(Continua)

(Segue)

- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	11.604.000(1) euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	10.734.000(1) euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	7.785.000(1) euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	7.775.000(1) euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	7.965.000 ⁽¹⁾ euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	7.815.000 ⁽¹⁾ euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	7.495.000 ⁽¹⁾ euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	7.510.000 ⁽¹⁾ euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	7.050.000 ⁽¹⁾ euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	6.940.000 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Giovanni Quaglia
- Direttore Generale	Oronzo Perrini
- Direttore Fondi Immobiliari	Fabrizio Ravicino
- Fund Manager	Stefano Di Noia
- N° dipendenti Sgr	23

- Politiche di investimento

Scopo del Fondo è l'investimento di capitali nell'investimento tipico (come di seguito definito) e la gestione professionale del patrimonio dello stesso anche mediante la realizzazione di operazioni di valorizzazione e sviluppo, al fine di aumentare nel tempo il valore delle quote e ripartire tra i partecipanti il risultato netto derivante dalla gestione e dallo smobilizzo degli investimenti

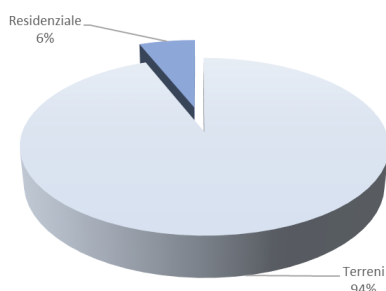
- Investimento tipico

Il patrimonio del Fondo potrà essere investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo stesso, in beni immobili e diritti reali immobiliari, nonché in partecipazioni in società immobiliari

- Immobili in portafoglio

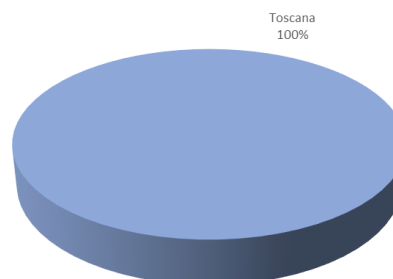
1 immobili e una partecipazione

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio (per numero)
- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio (per numero)

DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



- Terreni: 94,0%
- Residenziale: 6,0%
- Toscana: 100%

(Continua)

(Segue)

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2014	25,8%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2015	30,1%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2015	49,1%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2016	50,3%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	48,3%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	23,3%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	24,8%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	25,2%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	27,4%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	28,28%
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2014	2.017.936 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2015	2.040.105 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2015	1.797.501 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2016	1.793.799 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2016	1.798.474 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2017	1.830.211 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017	1.862.945 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018	1.895.586 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018	1.929.209 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019	1.962.923 euro

⁽¹⁾ Tale ammontare comprende il valore degli immobili in cui il Fondo investe sia direttamente che indirettamente tramite partecipazioni di controllo in società immobiliari



TOSCANINI

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Generali Real Estate S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio
- Azionisti	Generali (100%)
- Gruppo di appartenenza	Gruppo Generali
- Tipo di fondo	Ad apporto privato di beni immobili
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori istituzionali
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	29 novembre 2005
- Data di apporto	12 dicembre 2005
- Data richiamo degli impegni/Operatività	12 dicembre 2005
- Durata totale del fondo	19 anni
- Data di scadenza prevista	2 dicembre 2024 prorogabile per eventuale periodo di grazia di 3 anni
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione annuale dei proventi
- Quotazione	Non quotato
- N° iniziale quote emesse	44,100
- Valore unitario iniziale delle quote	500.000,000 euro
- N° quote emesse al 30.06.2014	792,702
- N° quote emesse al 31.12.2014	792,702
- N° quote emesse al 30.06.2015	792,702
- N° quote emesse al 31.12.2015	1.220,520
- N° quote emesse al 30.06.2016	2.611,551
- N° quote emesse al 31.12.2016	2.611,551
- N° quote emesse al 30.06.2017	2.744,139
- N° quote emesse al 31.12.2017	2.744,139
- N° quote emesse al 30.06.2018	2.744,139
- N° quote emesse al 31.12.2018	2.744,139
- N° quote emesse al 30.06.2019	2.744,139
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2014	247,887 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	248,689 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	244,745 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	368,396 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	738,119 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	704,586 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	740,013 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	723,748 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	725,570 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	672,185 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	669,856 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2014	241,053 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	240,009 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	238,729 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	342,877 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	698,536 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	681,505 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	726,620 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	698,397 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	650,145 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	633,694 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	637,585 mln di euro

(Continua)



TOSCANINI

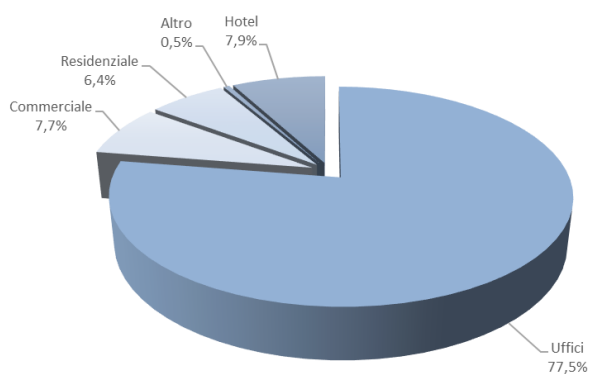
(Segue)

MANAGEMENT SGR

- Presidente
- Amministratore Delegato
- Fund Manager
- Asset Management
- Property Management
- Project Management
- N° dipendenti Sgr

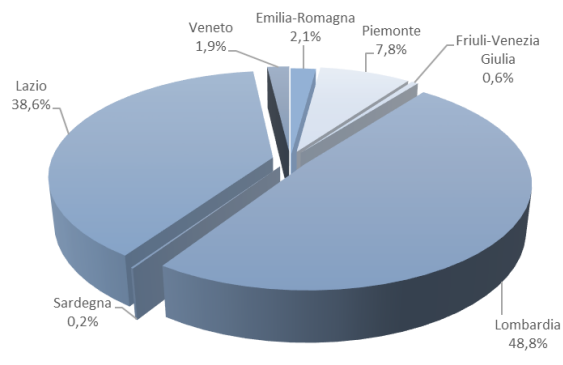
Aldo Mazzocco
 Alberto Agazzi
 Elvira Mallamaci
 Generali Real Estate S.p.A.
 Generali Real Estate S.p.A.
 Generali Real Estate S.p.A.
 40

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



- Politiche di investimento

DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



- Dal 1 maggio 2016 ha avuto efficacia il progetto di fusione per incorporazione del Fondo Cimarosa nel Fondo Toscanini
- La politica di gestione del portafoglio immobiliare del Fondo ha come obiettivo la creazione di valore attraverso la valorizzazione e dismissione di immobili appartenenti ai comparti residenziale, terziario/uffici e alberghiero; è possibile effettuare nuovi investimenti con profilo di rischio/rendimento value added adeguati alle caratteristiche del Fondo.

6. L'INDUSTRIA DEI FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA

6.1. Il settore nel suo complesso

Il comparto dei fondi immobiliari continua a crescere in modo sostenuto; il suo peso sul resto dei veicoli europei ammonta a circa il dieci per cento.

Secondo le proiezioni, sulla base dei dati delle semestrali e delle indicazioni dei gestori, il nav a fine anno raggiungerà 68,5 miliardi di euro, con un incremento del 12,3 per cento sull'anno precedente.

Il patrimonio immobiliare detenuto direttamente dai 480 fondi attivi ammonta a 77 miliardi di euro, con un incremento del 13,2 per cento sul 2018. Le previsioni per il 2020 descrivono un incremento di nav e patrimonio superiore al dieci per cento.

L'indebitamento del sistema fondi è in costante calo. Ora a 29 miliardi di euro con un'incidenza del 37,7 per cento sul patrimonio. Nel 2013 era pari a circa il 65 per cento del sistema.

La performance (roe), pur rappresentando la media di realtà molto diversificate, è in risalita e arriva all'1,5 per cento.

L'asset allocation globale è sostanzialmente stabile. Un lieve incremento del residenziale e della logistica, stabile il segmento degli uffici; in contrazione il commerciale.

Le prospettive per il 2020, sulla base delle indicazioni raccolte tra le sgr, sono positive e in linea con l'anno precedente.

Tavola 9 I FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA (FONDI RETAIL E RISERVATI)

Mln di euro, 31 dicembre di ogni anno

Descrizione	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*	2020 °
N° fondi operativi ¹	305	312	358	365	385	390	403	420	450	480	500
Nav ²	34.000	36.100	37.000	39.000	43.500	45.700	48.000	53.000	61.000	68.500	76.000
Patrimonio immobiliare detenuto direttamente	43.500	46.400	47.300	49.100	50.500	52.100	53.500	58.000	68.000	77.000	85.000
Indebitamento esercitato ³	24.800	28.500	29.700	31.500	30.700	26.000	25.500	24.000	27.000	29.000	
Performance (Roe) ⁴ (val. %)	3,5	0,7	-1,8	-0,5	1,2	0,5	0,2	0,4	1,2	1,5	

1) Fondi autorizzati dalla Banca d'Italia che hanno concluso il collocamento (compresi quelli chiusi o in chiusura)

2) Valore del patrimonio netto dei fondi al 31 dicembre di ogni anno

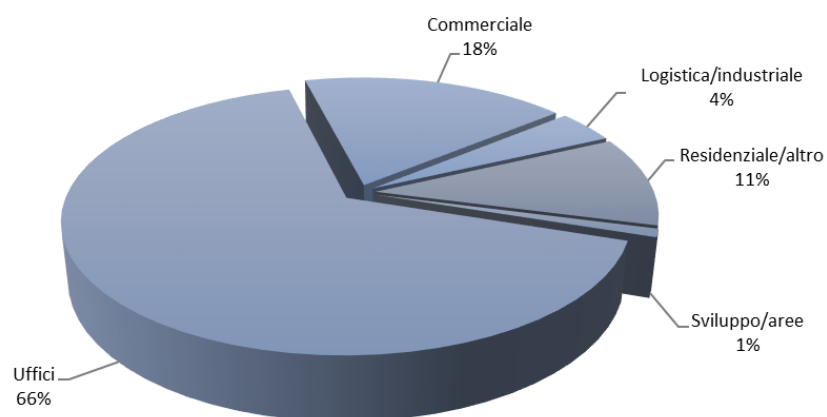
3) Finanziamenti effettivamente ricevuti (stima)

4) Roe dei fondi retail e di un campione di fondi riservati

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

**Tavola
10****ASSET ALLOCATION DEI FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA**

Valori % al 30 giugno 2019



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

6.2. L'EVOLUZIONE DEL SISTEMA

EXECUTIVE SUMMARY

PREMESSA

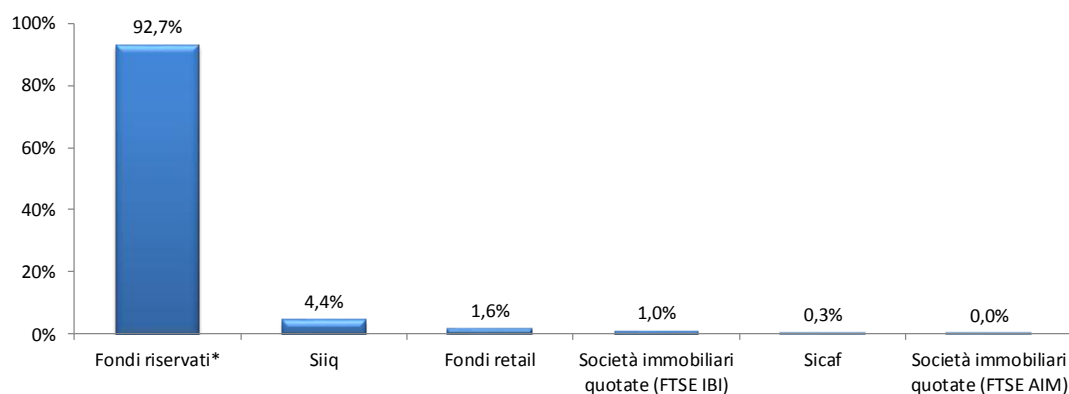
L'industria immobiliare finanziarizzata è rappresentata nel mercato mobiliare da molteplici strumenti. Il patrimonio immobiliare totale si attesta su un valore di circa 82 miliardi di euro, alla data del 30 giugno 2019 (69 miliardi di euro circa al 30 giugno 2018).

Tra i diversi strumenti di investimento distinguiamo:

- Fondi immobiliari destinati ad investitori istituzionali (c.d. “fondi riservati”)
- Siiq (Società di investimento immobiliari quotate)¹;
- Fondi immobiliari destinati al pubblico retail (c.d. “fondi retail”)
- Società immobiliari quotate (FTSE IBI)²;
- Sicaf (Società di investimento per azioni a capitale fisso);
- Società immobiliari quotate (FTSE AIM).³

Di seguito si riportano graficamente, distribuite in base al peso, le percentuali in cui gli strumenti di investimento appena citati contribuiscono al complessivo valore del patrimonio immobiliare dell'industria al 30 giugno 2019, ed al 30 giugno 2018:

Ripartizione del patrimonio al 30 giugno 2019
82 miliardi di euro



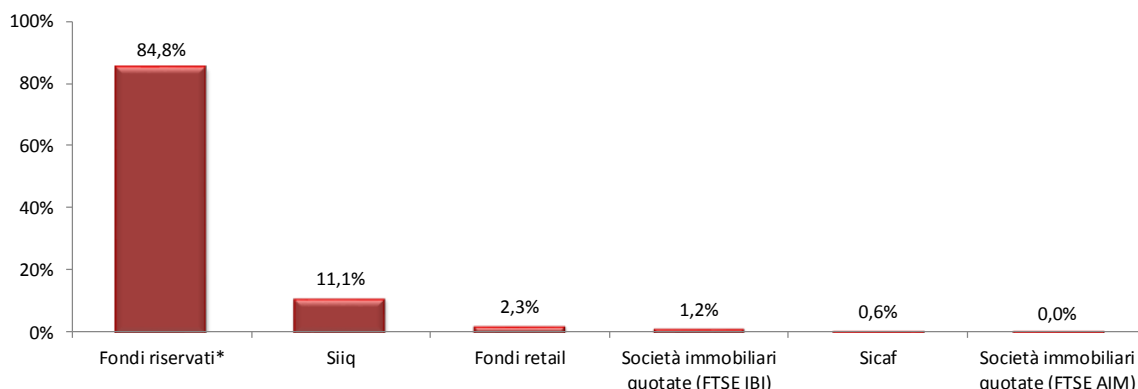
* Stima SCENARI IMMOBILIARI®

¹ Sono state analizzate le SIIQ presenti all'interno del settore FTSE Italia Beni Immobili (Aedes, IGD - Immobiliare grande distribuzione, Restart, Coima Res, Nova Re).

² Sono state analizzate le società immobiliari quotate alla Borsa di Milano e presenti all'interno del settore FTSE Italia Beni Immobili più rappresentative dell'industria (Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa, Compagnia Immobiliare Azionaria Spa, Gabetti Spa, Risanamento).

³ Sono state analizzate le società immobiliare quotate alla Borsa di Milano e presenti all'interno del settore FTSE AIM Italia (Mercato Alternativo del Capitale), prendendo come riferimento le società operanti nel settore dello sviluppo immobiliare (Abitare In, Invest).

Ripartizione del patrimonio al 30 giugno 2018
69 miliardi di euro



* Stima SCENARI IMMOBILIARI®

DATI PATRIMONIALI

Nella tabella di seguito esposta vengono rappresentati i volumi dell'industria immobiliare finanziarizzata evidenziando i risultati al primo semestre 2019 ed al primo semestre 2018 in termini di patrimonio immobiliare, indebitamento e Nav.

I dati patrimoniali

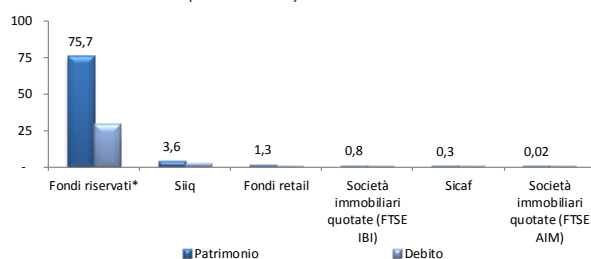
Valori in mld di euro al 30 giugno di ogni anno

Descrizione	1		2		3		4		5		6		Totale industria		
	Fondi riservati*	Siiq	Fondi retail	Società Imm. Quot. (FTSE IBI)	Sicaf	Società Imm. Quot. (FTSE AIM)	giu 18	giu 19	giu 18	giu 19	giu 18	giu 19	giu 18	giu 19	Var%
Totale attivo	nd	nd	8,3	4,0	1,9	1,6	1,4	1,3	0,4	0,3	0,1	0,1	na	na	na
- di cui patrimonio immobiliare	58,9	75,7	7,7	3,6	1,6	1,3	0,8	0,8	0,4	0,3	0,02	0,02	69,4	81,7	17,6%
Totale passivo	nd	nd	4,1	1,9	0,3	0,3	1,1	1,1	0,2	0,1	0,1	0,1	na	na	na
- di cui indebitamento LT	22,7	28,8	3,8	1,8	0,3	0,2	0,6	0,6	0,2	0,1	0,01	0,03	27,6	31,5	14,0%
Nav	52,9	67,2	4,3	2,1	1,6	1,3	0,3	0,3	0,2	0,1	0,03	0,1	59,3	71,0	19,8%

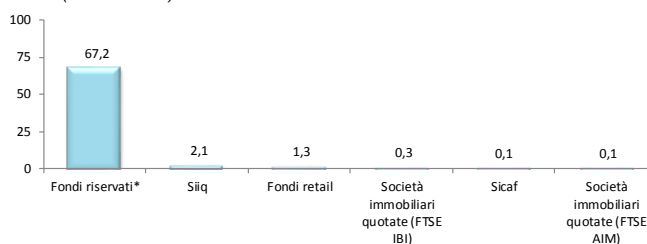
* Stima SCENARI IMMOBILIARI®

Si riportano graficamente di seguito la ripartizione di patrimonio immobiliare, indebitamento e Nav fra i diversi strumenti di investimento analizzati alla data del 30 giugno 2019.

Patrimonio e debito (Mld di euro)



Nav (Mld di euro)



* Stima SCENARI IMMOBILIARI®

DATI RELATIVI AL MERCATO FINANZIARIO

La capitalizzazione

L'analisi della capitalizzazione in Borsa è riservata ai soli fondi retail, alle Siiq e alle società immobiliari quotate (FTSE IBI e FTSE AIM). I fondi riservati non partecipano alla presente analisi in quanto, per essi, non è prevista la quotazione in Borsa.

Al 30 giugno 2019, la capitalizzazione complessiva dell'industria del settore immobiliare finanziarizzato italiano si attesta a circa 2,1 miliardi di euro (registrando un decremento del 47% circa rispetto al primo semestre 2018, dovuto principalmente alle variazioni intervenute nel numero di SIIQ analizzate, nell'arco temporale preso in considerazione, e cioè primo semestre 2018 - primo semestre 2019), e si distribuisce come segue:

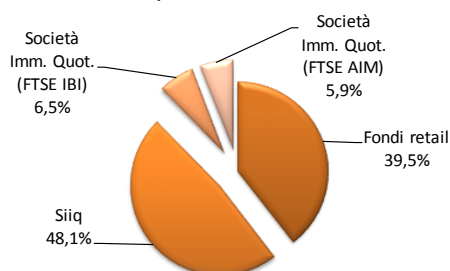
La capitalizzazione del settore immobiliare finanziarizzato italiano

Valori in mld di euro al 30 giugno di ogni anno

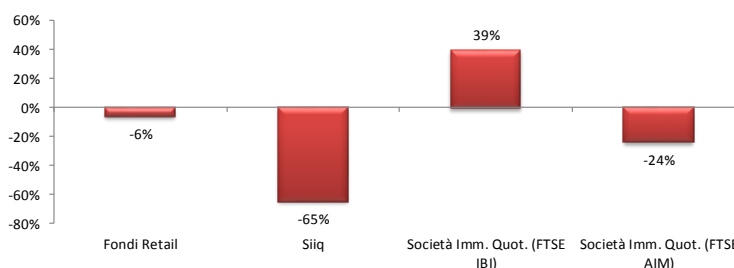
Descrizione	Fondi riservati	Fondi retail		Siiq		Società Imm. Quot. (FTSE IBI)		Società Imm. Quot. (FTSE AIM)		Totale		
		giu - 18	giu - 19	giu - 18	giu - 19	giu - 18	giu - 19	giu - 18	giu - 19	giu - 18	giu - 19	Var%
Capitalizzazione	na	0,9	0,8	2,9	1,0	0,1	0,1	0,2	0,1	4,1	2,1	-47%

Quanto appena riportato si rappresenta graficamente di seguito, dando evidenza delle variazioni percentuali intervenute sulla capitalizzazione nel corso del periodo preso in esame (primo semestre 2019 - primo semestre 2018).

Ripartizione della capitalizzazione



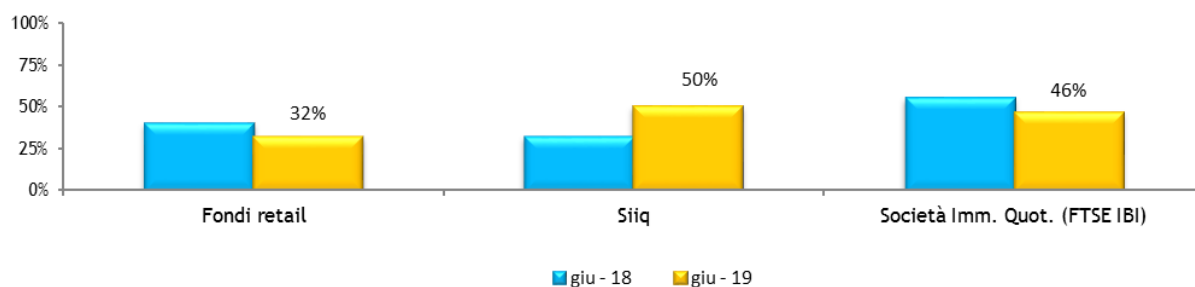
Variazione capitalizzazione (giu-19 / giu-18)



Sconto sul Nav

Attraverso la rappresentazione dello sconto sul Nav si vuole dare evidenza della variazione che interviene tra il valore netto contabile di una quota risultante dal bilancio di esercizio, ed il valore della stessa quota negoziata presso il mercato di Borsa. Tale variazione si determina come complemento a 1 del rapporto tra capitalizzazione in borsa degli strumenti dell'industria, ed il Net Asset Value degli strumenti medesimi. Tale grandezza si articola come segue:

Descrizione	Fondi riservati	Fondi retail		Siiq		Società Imm. Quot. (FTSE IBI)		Società Imm. Quot. (FTSE AIM)	
		giu - 18	giu - 19	giu - 18	giu - 19	giu - 18	giu - 19	giu - 18	giu - 19
Sconto sul Nav	na	40%	32%	32%	50%	55%	46%	ns	ns



Da quanto appena esposto emergono le seguenti variazioni intervenute tra il primo semestre 2018 ed il primo semestre 2019:

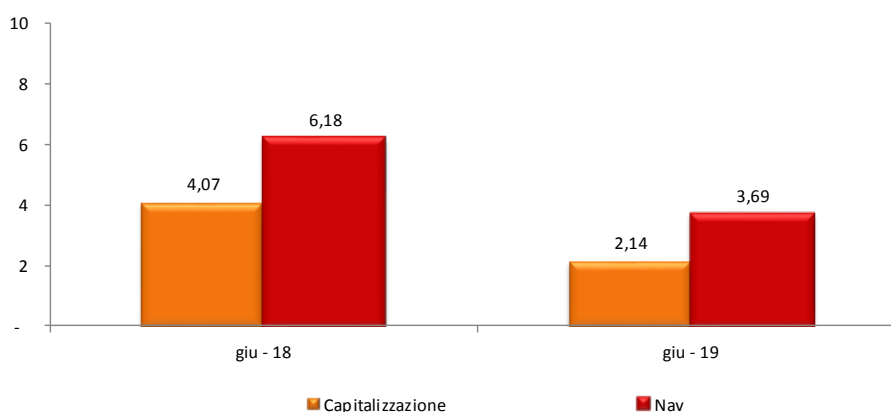
- ~ una diminuzione dello sconto per i fondi retail e per le società immobiliari quotate (FTSE IBI);
- ~ un aumento dello sconto per le SIIQ.

Il trend della capitalizzazione e del Nav, considerando i soli fondi retail, le siiq e le società immobiliari quotate (FTSE IBI e FTSE AIM), nell'arco temporale analizzato, viene di seguito esposto:

Nav e capitalizzazione a confronto

Valori in mld di euro al 30 giugno di ogni anno

Nav e capitalizzazione (valori in mld di euro)



Ratios Patrimoniali

I Principali rapporti quantificati al 30 giugno 2019, dal punto di vista patrimoniale, fanno emergere quanto segue:

- il rapporto debito LT sul valore del patrimonio immobiliare si attesta ad un valore medio di circa il 61%;
- l'incidenza del valore del patrimonio immobiliare sul totale attivo registra un dato medio di circa il 73%.

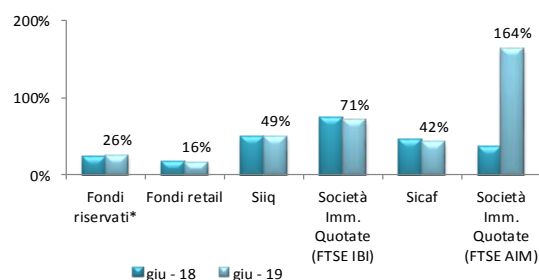
Si dà rappresentazione dettagliata dei rapporti intercorrenti tra le voci di stato patrimoniale, come sopra descritti, per ciascuno degli strumenti di investimento analizzati.

Principali ratios patrimoniali

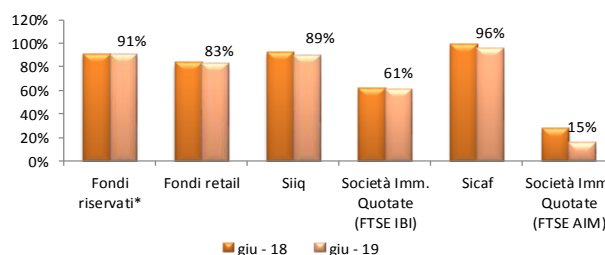
Descrizione	Fondi riservati*		Fondi retail		Siiq		Società Imm. Quotate (FTSE IBI)		Sicaf		Società Imm. Quotate (FTSE AIM)		Media	
	giu - 18	giu - 19	giu - 18	giu - 19	giu - 18	giu - 19	giu - 18	giu - 19	giu - 18	giu - 19	giu - 18	giu - 19	giu - 18	giu - 19
	Debito LT / patrim. Imm.re	24%	26%	18%	16%	50%	49%	74%	71%	46%	42%	37%	164%	41%
Patr. Imm.re / attivo	91%	91%	83%	83%	92%	89%	62%	61%	99%	96%	28%	15%	76%	73%

* dati riferiti ad un campione di fondi istituzionali rappresentanti circa il 13 per cento del Nav stimato da **SCENARI IMMOBILIARI®**

Rapporto debito LT su patrimonio immobiliare



Rapporto patrimonio immobiliare su totale attivo



DATI ECONOMICI

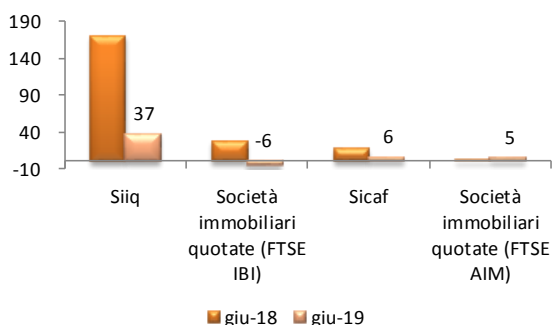
Sotto il profilo economico i dati analizzati al 30 giugno 2019 si riferiscono alle Siiq, alle società immobiliari quotate (FTSE IBI e FTSE AIM) ed alla Sicaf, considerato che i fondi retail e fondi riservati, non hanno l'obbligo della redazione del conto economico ai fini della relazione semestrale.

Dati economici

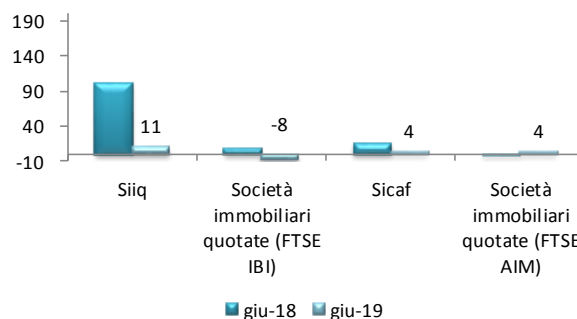
Valori in mln di euro al 30 giugno di ogni anno

Descrizione	Fondi riservati	Fondi retail	Siiq		Società Imm. Quotate (FTSE IBI)		Sicaf		Società Imm. Quotate (FTSE AIM)		Totale	
			giu-18	giu-19	giu-18	giu-19	giu-18	giu-19	giu-18	giu-19	giu-18	giu-19
			Ricavi da locazione	na	na	193	112	nd	nd	2	5	4
Ebitda	na	na	145	72	nd	nd	17	6	1	12	na	na
Ebit	na	na	170	37	27	- 6	17	6	0,05	5	213	43
Utile / Perdita	na	na	102	11	9	- 8	16	4	- 0,03	4	126	11

Ebit



Utile



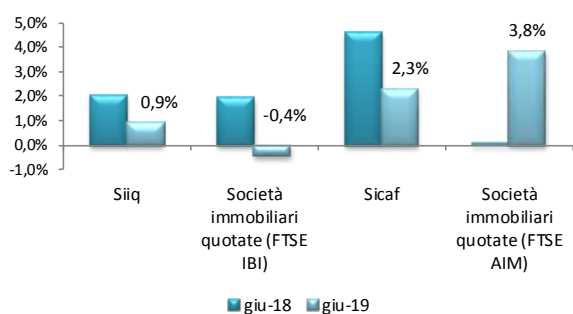
Ratios economici

Il rapporto tra reddito operativo e totale attivo (ROI), ed il rapporto tra risultato di esercizio e patrimonio netto (ROE) sono riportati nella tabella sottoesposta, dettagliando i risultati per ciascuno degli strumenti analizzati:

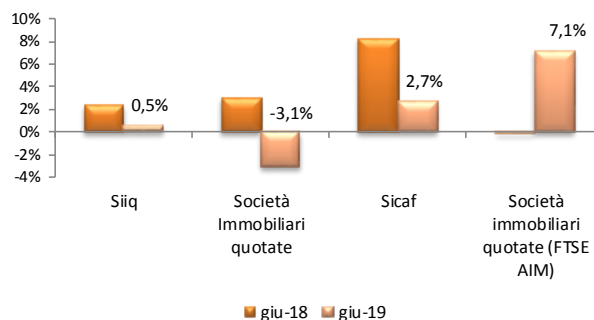
Descrizione	Fondi riservati	Fondi retail	Siiq		Società immobiliari quotate		Sicaf		Società Imm. Quotate (FTSE AIM)	
			giu-18	giu-19	giu-18	giu-19	giu-18	giu-19	giu-18	giu-19
ROI	nd	nd	2,0%	0,9%	2,0%	-0,4%	4,6%	2,3%	0,1%	3,8%
ROE			2,4%	0,5%	3,0%	-3,1%	8,3%	2,7%	-0,1%	7,1%

Di seguito se ne fornisce una rappresentazione grafica:

Roi



Roe



6.3. L'industria dei fondi immobiliari Retail in Italia

FONDI
RETAIL

I FONDI RETAIL ITALIANI AL 30 GIUGNO 2019

Nome del Fondo / Sgr	Informazioni di carattere generale sui fondi Retail							Informazioni sullo Stato Patrimoniale (mln di euro)				Informazioni sul mercato finanziario (mln di euro)		
	data di richiamo degli impegni	Proroga / Grazia	durata residua	Tipo fondo	Collocamento	Destinazione prevalente immobili	N. quote	Patrimonio immobiliare	Totale attivo	Finanziamenti + altre passività	Nav Totale	Capitalizz.	Sconto sul nav	
Amundi RE Italia														
1 Amundi Re Europa	11/10/2001	3	0,5	raccolta	retail + inv. Qual.	Misto	84.853	80	145	4	141	103	27%	
2 Amundi Re Italia	31/03/2001	5	2,5	raccolta	retail + inv. Qual.	Uffici	66.679	114	134	26	108	67	38%	
Brp Paribas (Reim Sgr)														
3 Immobiliare Dinamico	20/04/2005	0	1,5	raccolta	retail	Misto	1.454.927	199	288	10	278	174	38%	
Dea Capital (ex Idea Fimit Sgr)														
4 Alpha	01/03/2001	15	11,5	app pub.	retail + inv. Qual.	Uffici	103.875	164	205	7	198	120	39%	
5 Atlantic 1	01/06/2006	9	3,5	app.priv.	retail + inv. Qual.	Uffici	521.520	371	384	135	249	143	42%	
Polis Fondi														
6 Polis	18/06/2000	6	1,5	raccolta	retail + inv. Qual.	Uffici	129.000	39	49	7	43	40	6%	
Castello														
7 Valore Immobiliare Globale	15/02/1999	5	0,5	raccolta	retail + inv. Qual.	Misto	30.850	20	23	0,1	23	15	33%	
Torre Sgr														
8 UniCredito Immobiliare Uno	09/12/1999	6	1,5	raccolta	retail + inv. Qual.	Misto	160.000	118	134	5	130	117	9%	
9 OPI (Opportunità Italia)	25/01/2014	0	3,5	raccolta	retail	Commerciale	57.746	201	214	65,7	148	65	56%	
Durata media residua (anni)														
Totale fondi Retail								1.305	1.576	259	1.318	845	32%	

FONDI RETAIL INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Al 30 giugno 2019 i fondi destinati al pubblico retail sono 9; per questi fondi si evidenzia in particolare quanto segue:

- le attuali SGR che gestiscono i fondi destinati al pubblico retail sono 6;
- i fondi attualmente quotati alla Borsa di Milano sono 9;
- la durata media residua dei fondi retail si attesta a circa 2,9 anni, tenuto conto anche del secondo semestre 2019;
- Circa l'89% dei fondi ancora attivi si è avvalso dell'esercizio della proroga e/o del periodo di grazia.

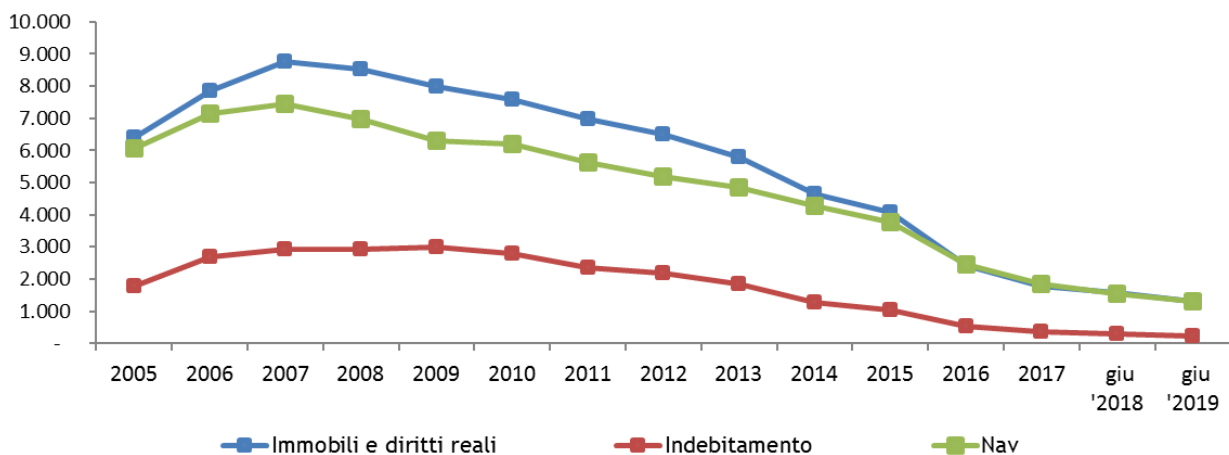
FONDI RETAIL PRINCIPALI DATI DELL'INDUSTRIA (FINANZIARI E PATRIMONIALI) AL 30 GIUGNO 2019 CON EVIDENZA DEGLI SCOSTAMENTI RISPETTO AL 30 GIUGNO 2018

Dati finanziari:

- il patrimonio immobiliare detenuto dai fondi retail attivi alla data del 30 giugno 2019 si attesta a circa 1,3 miliardi di euro, con una riduzione di circa 17 punti percentuali rispetto al primo semestre 2018. Il trend in diminuzione è conseguenza dell'attività di smobilizzo attuata dai fondi retail ancora attivi che si apprestano alla scadenza. La durata residua, infatti, si aggira attorno ai 2,9 anni, comprensiva dell'esercizio di proroga straordinaria o del cd periodo di grazia deliberato dai Consigli di Amministrazione.
- l'indebitamento è passato da circa 0,3 miliardi del primo semestre 2018 a 0,2 miliardi di euro al 30 giugno 2019. La riduzione, che si attesta a circa il 25%, è motivata, anche per questa voce di stato patrimoniale, dall'imminente chiusura dei fondi retail.;
- il Nav si è attestato a circa 1,3 miliardi di euro a far data al 30 giugno 2019, con una riduzione del 15% rispetto al medesimo periodo dell'anno 2018;
- la capitalizzazione ha fatto registrare un valore di circa 0,85 miliardi di euro, rispetto ad un valore di 0,87 miliardi di euro alla fine del semestre dell'anno precedente;
- lo sconto sul Nav è risultato mediamente del 32%, rispetto a circa il 40% del primo semestre 2018.

FONDI RETAIL PRINCIPALI AGGREGATI PATRIMONIALI DAL 2005 AL 30 GIUGNO 2019

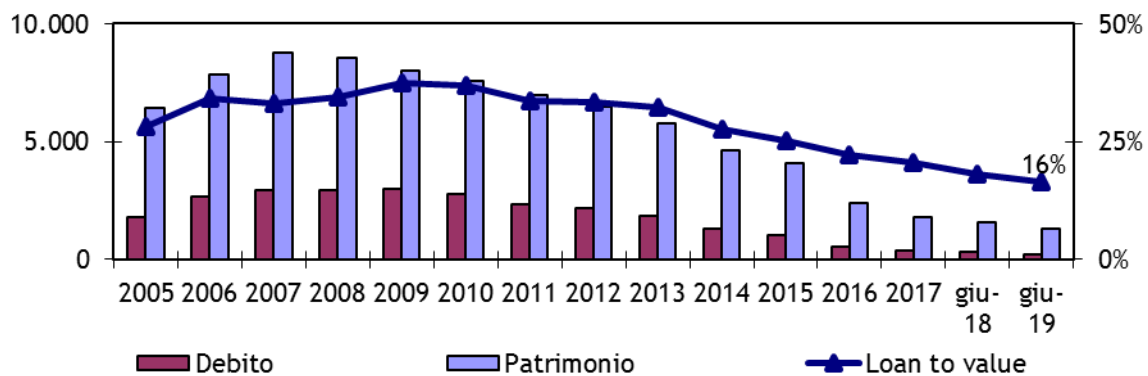
(Mln di euro)



**FONDI
RETAIL**

L'INDEBITAMENTO E IL PATRIMONIO: LOAN TO VALUE DAL 2005 AL AL 30 GIUGNO 2019

(Mln di euro)



**FONDI
RETAIL**

LE PERFORMANCE PER SETTORI

Settori	n° fondi	Irr (%)	Dividend Yield (%)*	Sconto su Nav (%)	Capit.ne (€/mln)
Uffici	2	5,5	4,3	40,70	264
Totale	2				264

Fondi ad apporto: andamenti settoriali dal 2005 al 30 giugno 2019

Uffici

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 giu - 18 giu - 19	2018 giu - 19	
IRR	20,1	20,6	21,6	17,5	14,2	12,9	11,5	10,4	9,6	8,7	8,2	7,6	6,9	6,5	5,5
Dividend Yield*	ndr	10,9	9,9	12,5	14,8	6,3	9,7	4,7	3,2	3,4	10,6	10,0	9,9	7,6	4,3

Fondi a raccolta al 30 giugno 2019

Settori	n° fondi	Irr (%)	Dividend Yield (%)*	Sconto su Nav (%)	Capit.ne (€/mln)
Uffici	2	1,37	4,01	22,1	107
Commerciale	1	1,55	ndr	56,3	65
Misto	4	0,54	2,95	26,8	409
Totale	7				581

Fondi a raccolta: andamenti settoriali dal 2005 al 30 giugno 2019

Uffici

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 giu - 18 giu - 19	2018 giu - 19	
IRR	6,2	5,8	6,2	4,9	3,9	3,8	3,2	2,7	2,3	2,0	1,3	1,0	2,0	1,8	1,4
Dividend Yield*	ndr	5,2	4,8	5,5	4,3	3,7	4,3	3,7	4,4	2,4	1,01	2,5	3,7	0,04	4,01

Commerciale

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 giu - 18 giu - 19	2018 giu - 19	
IRR	5,5	10,8	8,4	4,9	3,1	1,8	1,4	-0,2	-0,3	-0,6	-3,2	-7,3	1,4	1,4	1,6
Dividend Yield*	ndr	3,9	3,0	2,5	4,5	4,4	4,8	5,2	5,6	15,0	ndr	4,5	ndr	ndr	ndr

Misto

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 giu - 18 giu - 19	2018 giu - 19	
IRR	4,9	5,6	5,2	3,8	2,7	2,3	2,2	1,3	0,9	0,5	0,8	-0,3	0,2	0,5	0,5
Dividend Yield*	ndr	5,0	4,7	4,4	3,7	3,2	2,8	4,7	4,0	3,6	0,6	1,7	2,8	0,03	2,95

* (rapporto tra dividendo distribuito al 30 giugno 2019 ed il valore della quota al netto dei rimborsi effettuati fino al 30 giugno 2019)

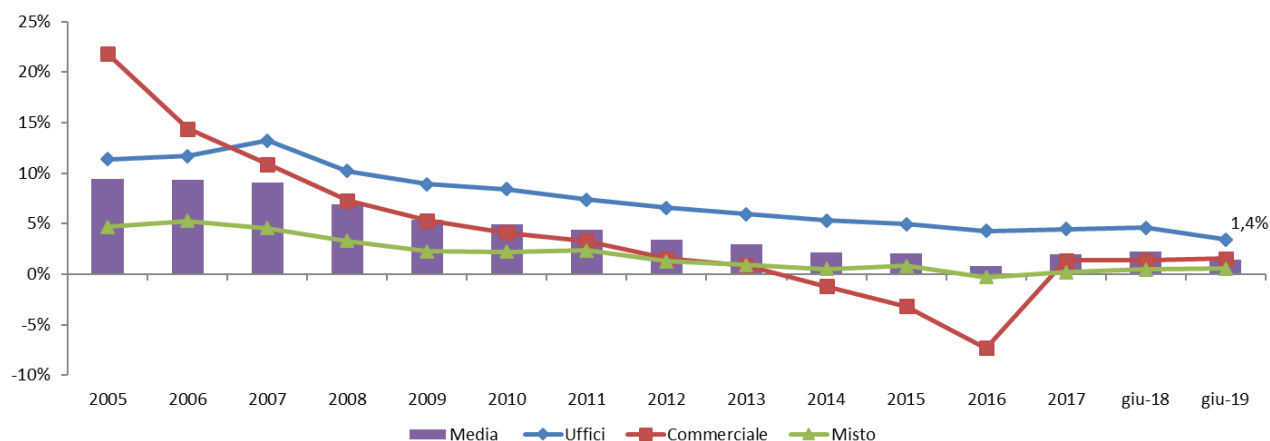
ndr = non distribuito

na = non applicabile

**FONDI
RETAIL**

IRR PER SETTORI RISPETTO ALLA MEDIA DEI FONDI RETAIL DAL 2005 AL 30 GIUGNO 2019

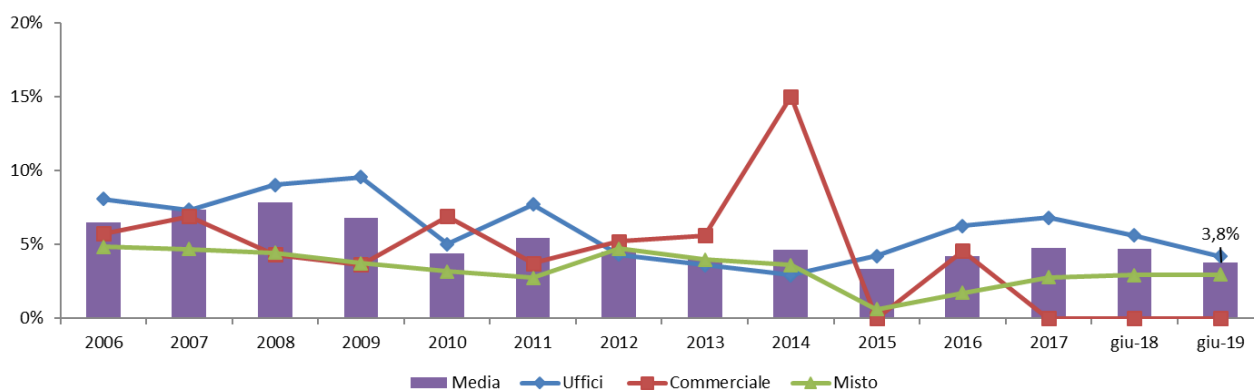
L'Internal rate return, in termini di media del comparto, al 30 giugno 2019, si attesta ad un valore pari a 1,4 punti percentuali, in diminuzione rispetto al dato registrato al 30 giugno 2018 (pari a 2,3 punti percentuali).



**FONDI
RETAIL**

DIVIDEND YIELD CUMULATO MEDIO PER SETTORI RISPETTO ALLA MEDIA DEI FONDI RETAIL DAL 2006 AL 30 GIUGNO 2019

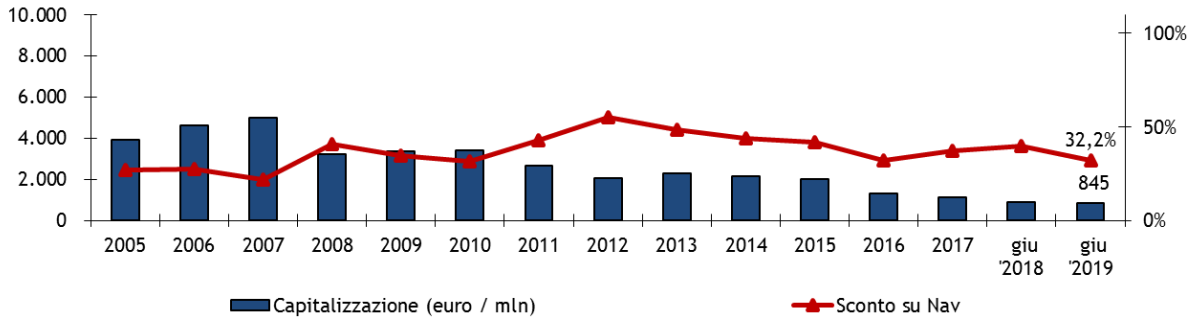
Al 30 giugno 2019 sono stati effettuati maggiori rimborsi rispetto ai proventi distribuiti. Di seguito si riporta graficamente il trend del Dividend Yield cumulato medio per i diversi settori immobiliari in cui investono i fondi retail, e viene riportata anche la media del comparto.



**FONDI
RETAIL**

IL MERCATO FINANZIARIO: LA CAPITALIZZAZIONE E LO SCONTO SUL NAV DAL 2005 AL 30 GIUGNO 2019

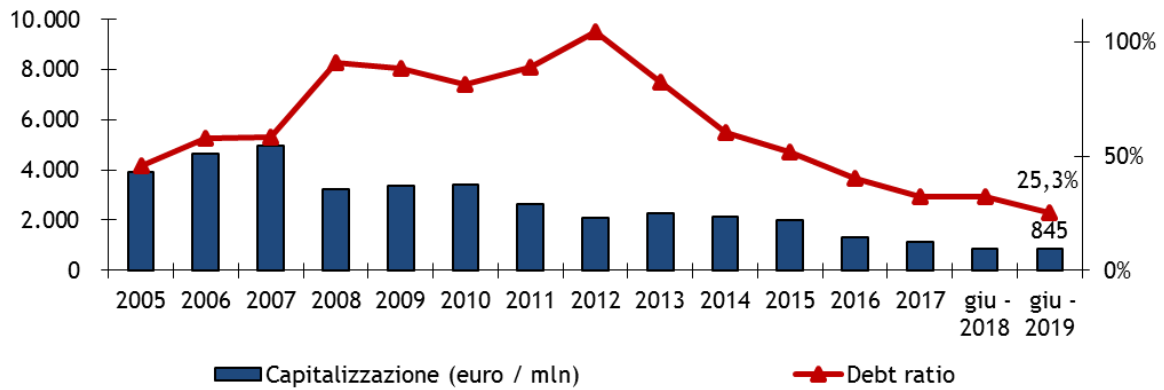
(Mln di euro)



**FONDI
RETAIL**

IL MERCATO FINANZIARIO: L'INCIDENZA DEL DEBITO SULLA CAPITALIZZAZIONE* DAL 2005 AL 30 GIUGNO 2019

(Mln di euro)



* L'incidenza del debito sulla capitalizzazione è rappresentato dall'indice Debt ratio (rapporto tra debito e capitalizzazione)

6.4. L'industria dei fondi immobiliari riservati in Italia

**FONDI
RISERVATI**

DATI GENERALI

Il presente capitolo rileva i dati di sintesi dell'industria dei Fondi immobiliari riservati ad investitori istituzionali, emersi dall'analisi effettuata su un campione rappresentativo il 14% del patrimonio immobiliare e del 13% del Nav totale stimato da Scenari Immobiliari a far data al 30 giugno 2019.

**FONDI
RISERVATI**

DATI PATRIMONIALI

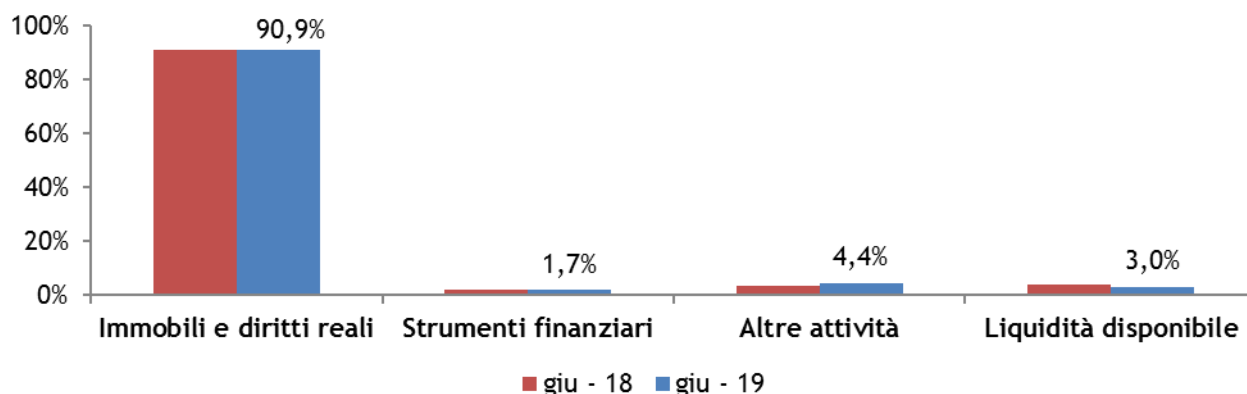
La situazione patrimoniale al 30 giugno 2019 ha evidenziato i seguenti risultati:

- la somma degli immobili e dei diritti reali pesa il 90,9% sul totale dell'attivo patrimoniale, in linea rispetto al 91,1% registrato il primo semestre 2018;
- gli strumenti finanziari, le altre attività e le disponibilità liquide non superano 4,5 punti percentuali sul totale attivo, in linea con il primo semestre 2018;
- il rapporto tra finanziamenti ricevuti ed il valore del patrimonio, il loan to value, al 30 giugno 2019 si attesta al 26%, in aumento rispetto al 30 giugno 2018 (24%);
- la percentuale di finanziamenti ricevuti sul totale passivo è pari all'84% al 30 giugno 2019, in diminuzione rispetto al primo semestre 2018.

Nel grafico che segue sono espone graficamente le voci dell'attivo patrimoniale al 30 giugno 2019 confrontate con il primo semestre 2018, come sopra descritte:

**FONDI
RISERVATI**

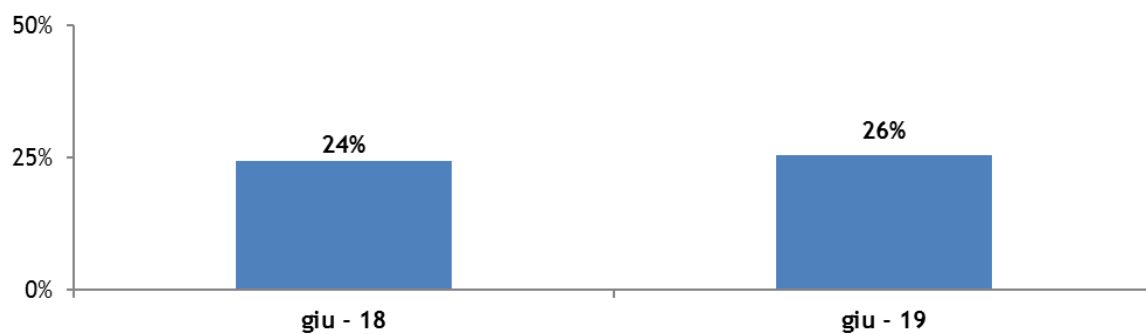
COMPOSIZIONE DELL'ATTIVO (CONFRONTO GIU'19 / GIU'18)



Di seguito si riporta graficamente il loan to value al 30 giugno 2019 ed al 30 giugno 2018.

**FONDI
RISERVATI**

LOAN TO VALUE (CONFRONTO GIU'19 / GIU'18)



6.5. L'industria delle Siiq in Italia

SIIQ INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Le Società di Investimento Immobiliari Quotate oggetto dell'analisi svolta nel presente capitolo sono le seguenti:

- Igd SIIQ Spa;
- Coima Res Spa SIIQ;
- Aedes SIIQ Spa;
- Novare SIIQ Spa;
- Restart SIIQ Spa.

Rispetto al semestre dell'anno precedente (2018) l'industria delle SIIQ è stata interessata da eventi rilevanti, determinando un cambiamento nel gruppo di attori di tale industria. Nel corso del secondo semestre 2019, inoltre, la stessa sarà nuovamente interessata da alcuni cambiamenti negli assetti proprietari di alcune SIIQ analizzate. In particolare:

- ~ Al termine del 2018 si è perfezionata l'operazione di fusione per incorporazione per cui Fonciere des Regions ha incorporato Beni stabili, dando vita alla nuova realtà Covivio.

Secondo quanto rilevato da quotidiani economici (Il Sole 24 ore articolo del 2 luglio 2019):

- Aedes SIIQ Spa risulta ufficialmente in vendita, in quanto i soci di maggioranza, raccolti nella società Augusto, hanno comunicato la decisione di cedere le proprie quote;
- Nella società Augusto sono raccolti i soci di maggioranza anche di Restart SIIQ Spa, i quali hanno intenzione di cedere le proprie quote.
- In entrambi gli ultimi due casi descritti, si apre la possibilità di un'Opa, vista la percentuale di partecipazione detenuta dalla società Augusto maggiore del 50%.

SIIQ DATI PATRIMONIALI

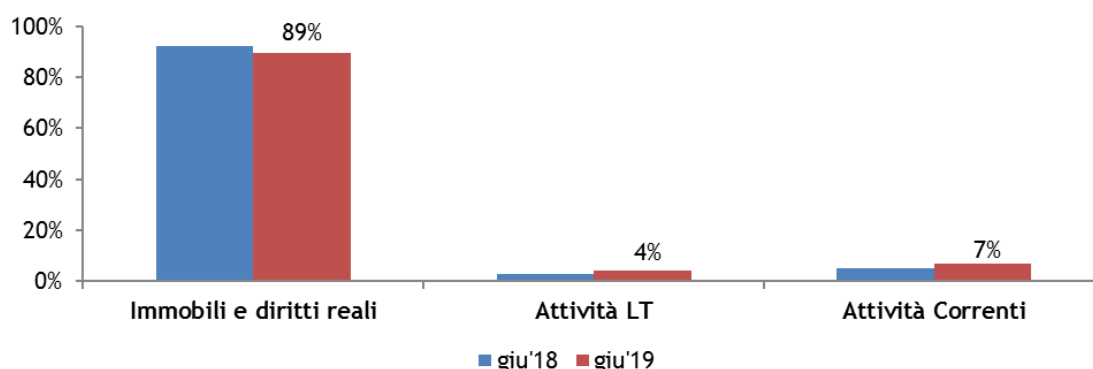
Premesso che nel 2019 le SIIQ oggetto della presente analisi non sono le stesse analizzate nel corso del primo semestre 2018, come anticipato in precedenza, i dati non rilevano ai fini di un confronto omogeneo.

Di seguito si riportano i principali dati patrimoniali emersi dall'analisi⁴:

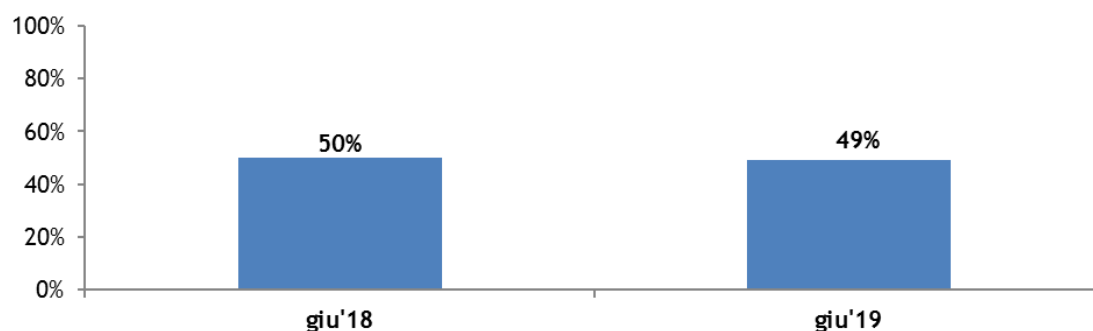
- il patrimonio immobiliare si è attestato a circa 3,6 miliardi di euro;
- l'indebitamento di lungo termine è di circa 0,1 miliardi di euro;
- il patrimonio netto si è attestato su un valore di circa 2,1 miliardi di euro;

Di seguito si riporta la rappresentazione grafica delle poste patrimoniali in parola, evidenziando il peso di ciascuna voce rappresentata sul totale attivo:

⁴ Dati elaborati sulla base dei bilanci consolidati al 30 giugno 2019

SIQ COMPOSIZIONE DELL'ATTIVO (CONFRONTO GIU' 19 / GIU' 18)


Il grafico esposto nel prosieguo rappresenta il rapporto “finanziamenti ricevuti / patrimonio”, il cd Loan to value:

SIQ LOAN TO VALUE (CONFRONTO GIU' 19 / GIU' 18)

SIQ DATI RELATIVI AL MERCATO FINANZIARIO

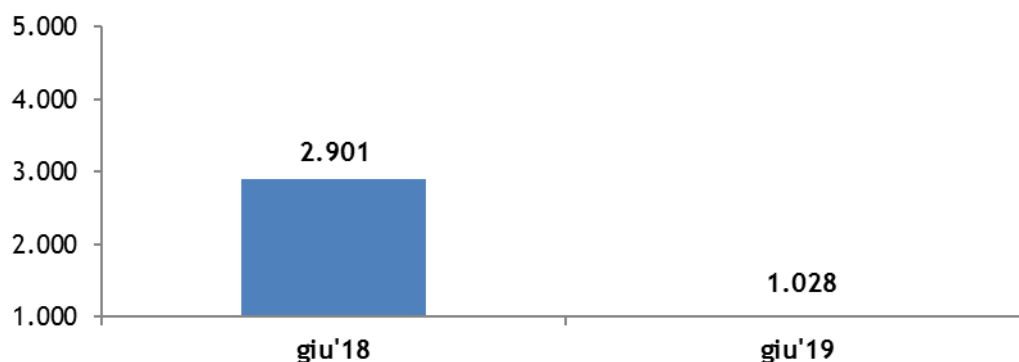
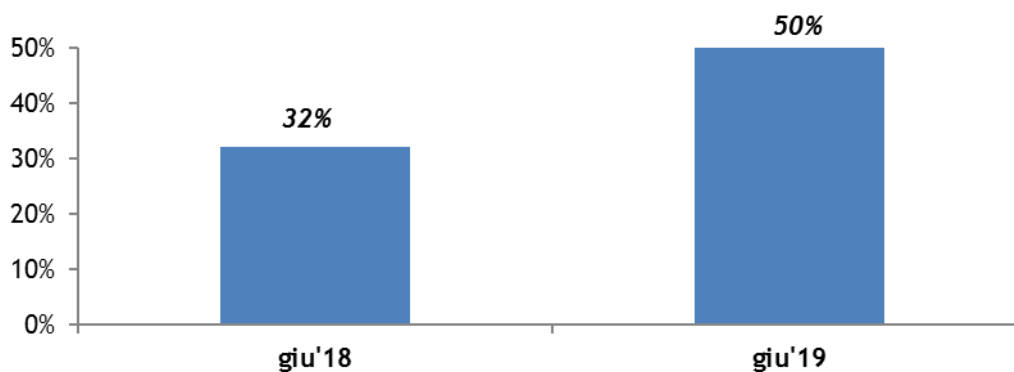
Capitalizzazione e sconto sul Nav, al 30 giugno 2019, hanno fatto registrare i seguenti risultati:

- una capitalizzazione complessiva di circa 1 miliardo di euro;
- uno sconto sul Nav del 50%.

Si riporta di seguito il grafico di quanto appena esposto in merito a capitalizzazione e sconto sul Nav, tenendo presente che il confronto dai dati registrati nel primo semestre 2018 e 2019 non rilevano ai fini di un confronto omogeneo:

SIIQ CAPITALIZZAZIONE

(Mld di euro)

**SIIQ** SCONTO SUL NAV**SIIQ** DATI ECONOMICI

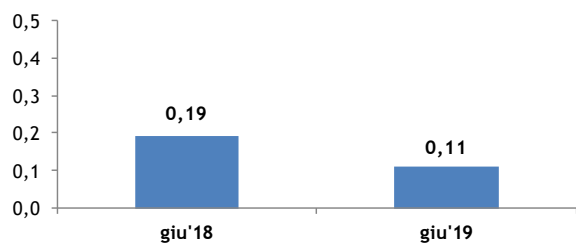
Dal punto di vista economico, dall'analisi condotta sulle SIIQ, al 30 giugno 2019, sono emersi i seguenti risultati:

- Ricavi per circa 0,11 mld di euro;
- Ebitda circa 0,07 mld di euro;
- Ebit circa 0,04 mld di euro;
- ROI 0,9%;
- Cap rate (Redditività da locazione) 3,1%.

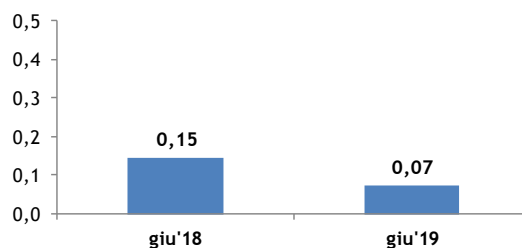
SIIQ PRINCIPALI AGGREGATI ECONOMICI (CONFRONTO GIU'19 / GIU'18)

(Mld di euro)

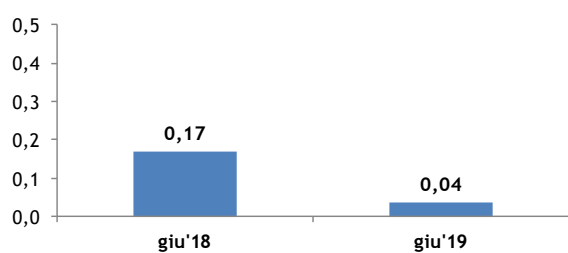
Ricavi



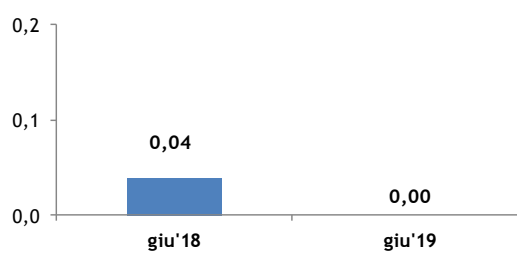
Ebitda



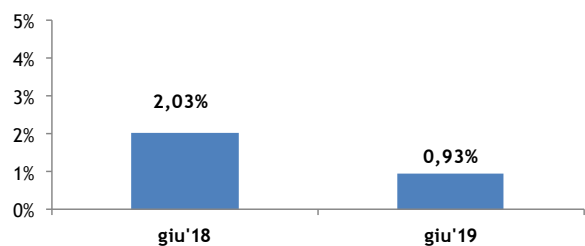
Ebit



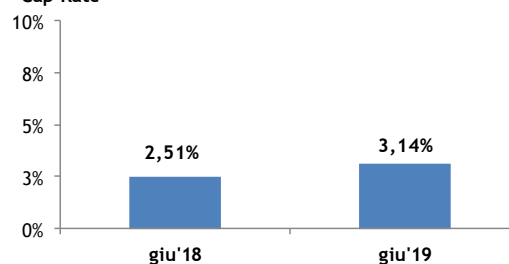
FFO



ROI



Cap Rate



6.6. L'industria delle Società immobiliari quotate in Italia

SOCIETÀ IMMOBILIARI QUOTATE

INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Il presente capitolo ha ad oggetto l'analisi delle Società immobiliari quotate alla Borsa di Milano, presenti nel settore FTSE Italia Beni Immobili, più in particolare delle società immobiliari di seguito elencate:

- Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa;
- Compagnia Immobiliare Azionaria Spa;
- Gabetti Spa;
- Risanamento SpA.

SOCIETÀ IMMOBILIARI QUOTATE

DATI PATRIMONIALI

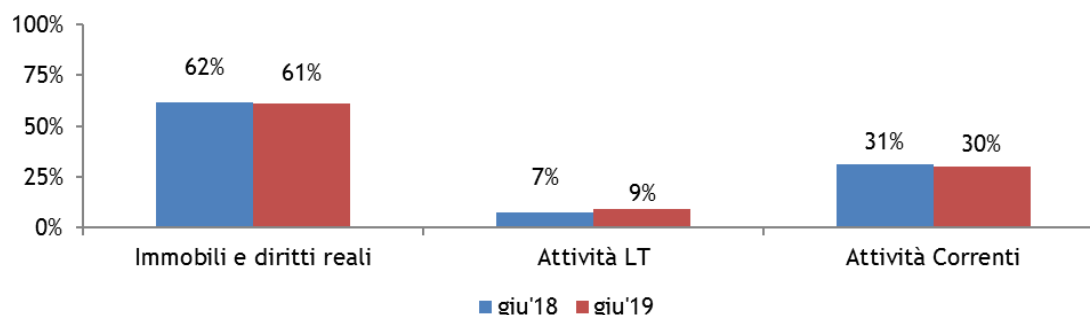
Dall'analisi dei bilanci delle società immobiliari precedentemente citate, dal punto di vista patrimoniale, si registrano i seguenti risultati al 30 giugno 2019:⁵:

- Il patrimonio immobiliare si è attestato a circa 0,8 miliardi di euro, in diminuzione di circa il 3% rispetto al 30 giugno 2018;
- l'indebitamento è stato di circa 0,58 miliardi di euro, a fronte di circa 0,61 miliardi di euro registrati il primo semestre dell'esercizio 2018;
- il patrimonio netto complessivo si è attestato a circa 0,3 miliardi di euro, in decremento del 12% rispetto al 30 giugno 2018;

Di seguito sono rappresentate graficamente le poste patrimoniali principali, in termini di peso percentuale sul totale attivo, relativamente al primo semestre 2018 ed al primo semestre 2019, così da poter confrontare le variazioni intervenute nel periodo considerato.

SOCIETÀ IMMOBILIARI QUOTATE

COMPOSIZIONE DELL'ATTIVO (CONFRONTO GIU'19 / GIU'18)

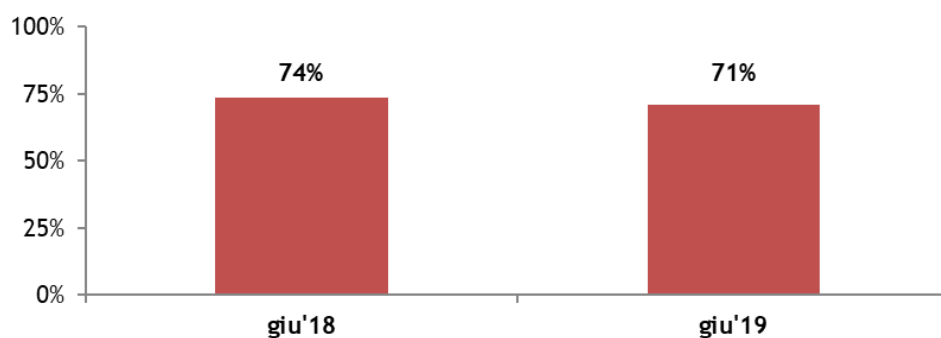


Di seguito si riporta un grafico rappresentativo della percentuale di indebitamento rispetto al patrimonio, al 30 giugno 2019 ed al 30 giugno 2018.

⁵ Dati elaborati sulla base dei bilanci consolidati al 30 giugno 2019

SOCIETÀ IMMOBILIARI
QUOTATE

LOAN TO VALUE (CONFRONTO GIU'19 / GIU'18)

SOCIETÀ IMMOBILIARI
QUOTATE

DATI RELATIVI AL MERCATO FINANZIARIO

Relativamente al mercato finanziario, le Società immobiliari quotate, hanno registrato i seguenti risultati:

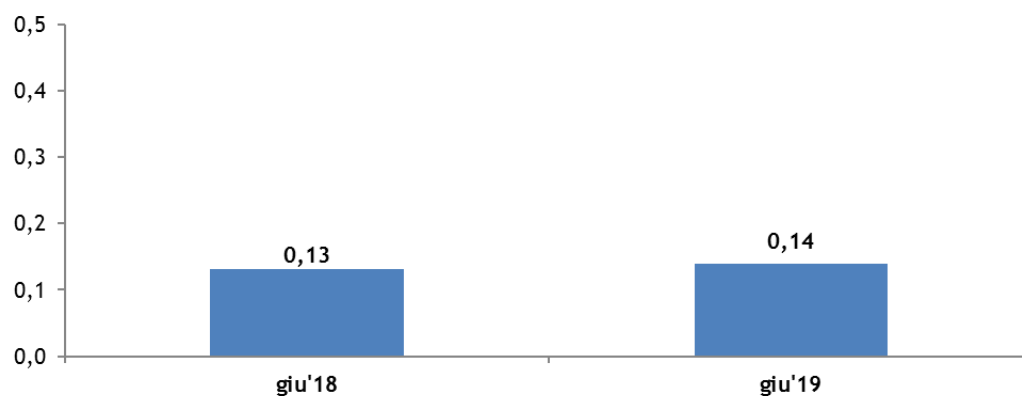
- capitalizzazione di 0,14 miliardi di euro circa, in aumento rispetto al primo semestre 2018, di circa 6 punti percentuali;
- sconto sul Nav pari al 46% (55% al 30 giugno 2018).

Di seguito vengono riportati i grafici che sintetizzano i risultati sopra descritti:

SOCIETÀ IMMOBILIARI
QUOTATE

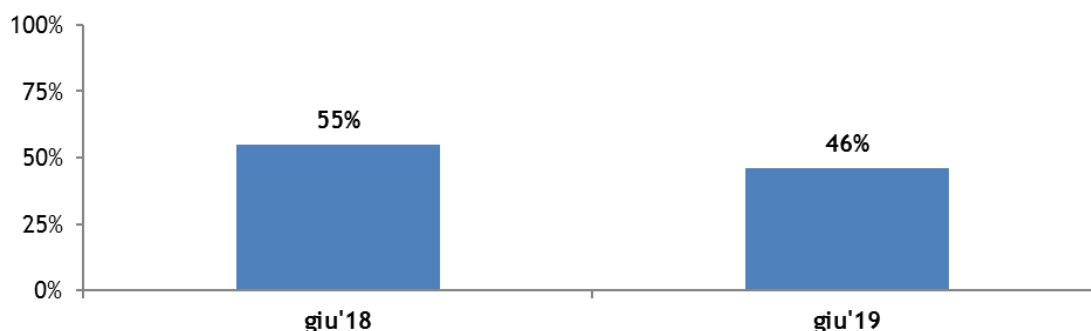
CAPITALIZZAZIONE

(Mld di euro)



SOCIETÀ IMMOBILIARI QUOTATE

SCONTO SUL NAV



SOCIETÀ IMMOBILIARI QUOTATE

DATI ECONOMICI

Di seguito si riportano i risultati conseguiti, dal punto di vista economico, dalle Società immobiliari quotate al 30 giugno 2019:

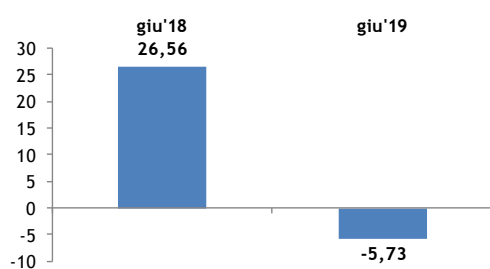
- Ebit negativo per circa 6 mln di euro, rispetto ad un Ebit positivo pari a circa 27 milioni di euro, conseguito nel primo semestre 2018;
- Perdita di esercizio di circa 8 milioni di euro (rispetto ad un utile di 9 milioni di euro circa al 30 giugno 2018);
- ROI negativo pari allo 0,4% (in decremento rispetto al dato del primo semestre dell'anno precedente, in quanto detto indice si attestava su un valore pari a 2 punti percentuali).

SOCIETÀ IMMOBILIARI QUOTATE

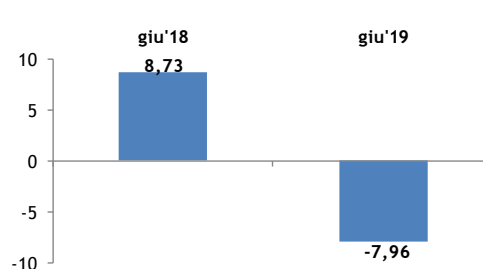
PRINCIPALI AGGREGATI ECONOMICI (CONFRONTO GIU'19 / GIU'18)

(Mln di euro)

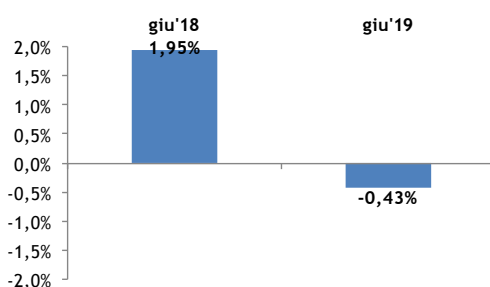
Ebit (milioni di euro)



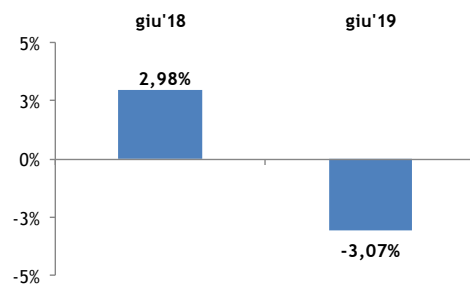
Utile/perdita (milioni di euro)



Roi



Roe



6.7. L'industria delle Società Immobiliari quotate in Italia (FTSE AIM)

Nel corso del rapporto annuale 2018 sono state introdotte nell'ambito di analisi delle società immobiliari quotate all'interno del settore FTSE IBI (Italia Beni Immobili) anche le società quotate all'interno del settore AIM (Alternative Investment Market) Italia, che operano nel settore dello sviluppo del mercato immobiliare:

- Abitare In Spa;
- Invest Spa.

SOCIETÀ IMMOBILIARI QUOTATE

DATI PATRIMONIALI

I risultati conseguiti dalle società immobiliari quotate in Borsa all'indice FTSE AIM Italia analizzate, sotto il profilo patrimoniale⁶, prendendo in esame il primo semestre 2019, sono sintetizzati di seguito:

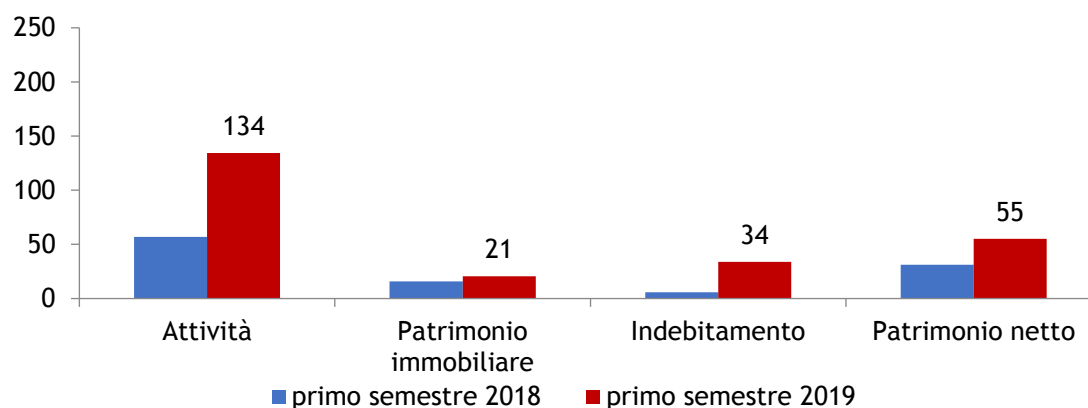
- Totale attivo: circa 134 milioni di euro (circa 57 milioni di euro nello stesso periodo dell'anno 2018);
- Immobilizzazioni materiali: circa 21 milioni di euro (circa 16 milioni di euro nel 2018);
- Indebitamento: circa 34 milioni di euro (circa 6 milioni di euro nel 2018);
- Patrimonio netto: circa 55 milioni di euro (circa 31 milioni di euro nel 2018).

Si riporta graficamente quanto appena esposto, confrontato con gli stessi dati conseguiti nel primo semestre del periodo precedente (2018):

SOCIETÀ IMMOBILIARI QUOTATE

COMPOSIZIONE PATRIMONIALE (CONFRONTO GIU' 19 / GIU' 18)

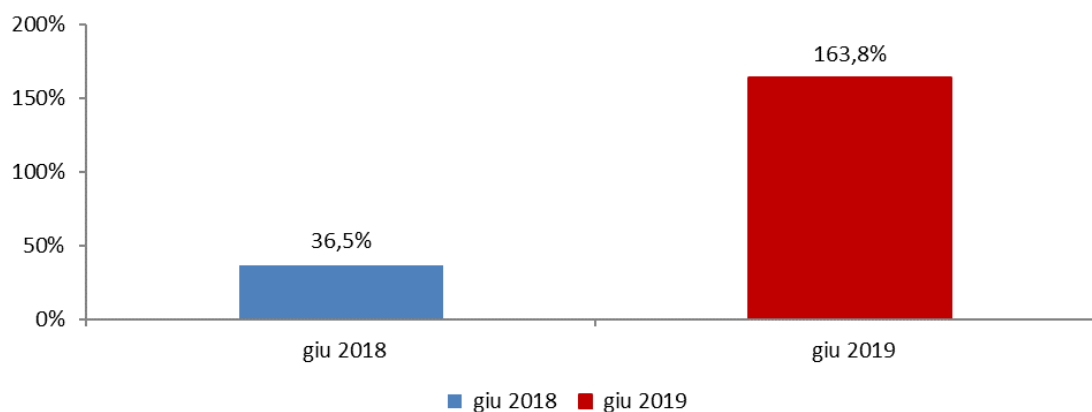
(Mln di euro)



⁶ I dati si riferiscono a bilanci al 31/03/2018, 30/06/2018; 31/03/2019, 30/06/2019.

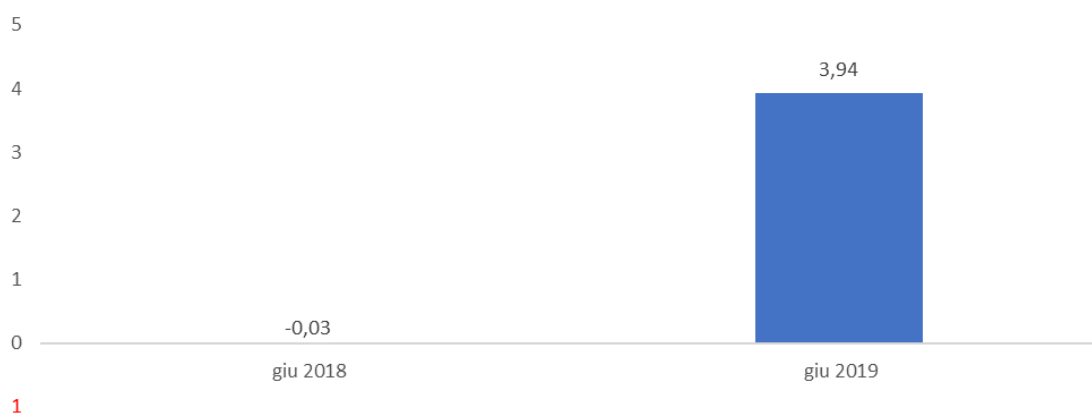
**SOCIETÀ IMMOBILIARI
QUOTATE**
LOAN TO VALUE (CONFRONTO GIU'19 / GIU'18)

Il loan to value rappresenta il rapporto fra debito e patrimonio (indebitamento/immobilizzazioni materiali). Nel 2019 si attesta a circa il 164 punti percentuali (circa 37% nel 2018), sintetizzato nel grafico sotto riportato:


**SOCIETÀ IMMOBILIARI
QUOTATE**
DATI ECONOMICI

Il risultato d'esercizio⁷ conseguito nel primo semestre 2019 fa registrare un dato di circa 3,9 milioni di euro, lo stesso dato, nel semestre del periodo precedente ha rilevato una perdita per un valore di circa 0,03 milioni di euro.

Di seguito si riporta graficamente il risultato d'esercizio registrato nel 2019 e nel 2018:



⁷ I dati si riferiscono a bilanci al 31/03/2018, 30/06/2018; 31/03/2019, 30/06/2019.

APPENDICE 1

Glossario

ANALISI FONDAMENTALE

Costituisce l'analisi del valore intrinseco delle quote di un fondo immobiliare, attraverso lo studio dello stato patrimoniale, del conto economico e l'elaborazione degli indici più rappresentativi dell'andamento economico-finanziario.

ANALISI ORIZZONTALE

Rappresenta l'analisi nel tempo dei principali valori del fondo (Nav, valore di Borsa) al fine di evidenziarne gli scostamenti registrati nel tempo.

ASSET ALLOCATION (STRATEGIA)

Costituisce l'attività di un gestore di patrimoni e consiste nella ripartizione del portafoglio tra i vari strumenti finanziari o investimenti immobiliari.

La strategia descrive gli obiettivi di asset allocation perseguiti nell'allocazione delle risorse finanziarie o immobiliari possedute. Traccia i comportamenti che il fondo intende adottare per la realizzazione delle proprie finalità.

COLLOCAMENTO

È l'attività attraverso cui viene offerto al pubblico uno strumento finanziario. Qualifica, pertanto, la clientela di riferimento del fondo, in funzione alla destinazione del collocamento delle quote se ad investitori qualificati o al pubblico indistinto

CRESCITA PERCENTUALE DEL RISULTATO LORDO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA

Esprime la variazione che ha subito il risultato della gestione caratteristica rispetto all'esercizio precedente.

DATA DI RICHIAMO DEGLI IMPEGNI

È la data in cui è terminata la fase di raccolta delle sottoscrizioni ed identifica l'inizio della vita operativa del fondo.

DISTRIBUZIONE DIVIDENDI

Spiega le caratteristiche del fondo con riferimento alle politiche di distribuzione dei proventi; ad esempio: a distribuzione e/o ad accumulo.

DIVIDEND YIELD DI COMPETENZA DELL'ESERCIZIO

Esprime una misura della redditività della quota come rapporto tra il provento di competenza dell'anno di rilevazione dell'indice e l'investimento iniziale, al netto degli eventuali rimborsi di competenza.

DIVIDEND YIELD DELL'ESERCIZIO (PER CASSA)

Esprime una misura della redditività della quota come rapporto tra il provento distribuito nell'anno di rilevazione dell'indice e l'investimento iniziale, al netto degli eventuali rimborsi distribuiti nel medesimo anno

DIVIDEND YIELD CUMULATO (PER CASSA)

Esprime una misura della redditività della quota come rapporto tra tutti i proventi distribuiti dall'inizio di operatività del fondo e l'investimento iniziale, al netto di tutti gli eventuali rimborsi, distribuiti nel medesimo periodo.

DIVIDEND YIELD CUMULATO MEDIO

Esprime una misura della redditività della quota come rapporto del dividend yield cumulato (per cassa) e il periodo di attività del fondo (durata del fondo calcolata dalla data di richiamo degli impegni fino all'esercizio in esame).

DURATA DEL FONDO

È la durata complessiva del fondo, stabilita dal regolamento. Il termine della scadenza può essere prorogato, su richiesta della Sgr alla Banca d'Italia, per un periodo non superiore ai tre anni per il completamento dello smobilizzo degli investimenti.

ESPERTI INDIPENDENTI

Persone fisiche o giuridiche, incaricate dalla Società di gestione del risparmio di effettuare ogni sei mesi la stima del portafoglio immobiliare del fondo. Le modalità e i criteri da adottare per la valutazione dei singoli immobili sono regolamentate dalla Banca d'Italia.

FONDI AD APPORTO

La sottoscrizione delle quote avviene mediante conferimento di beni da parte dell'apportante; il valore del fondo viene attribuito, in sede di apporto, sulla base delle stime effettuate dagli esperti indipendenti. Tale categoria di fondi è denominata ad apporto pubblico o privato in funzione della qualificazione giuridica dell'apportante.

La fase di collocamento, offerta pubblica di vendita, è entro 18 mesi dalla data di pubblicazione del prospetto (che deve essere preventivamente approvato dalla banca d'Italia entro 4 mesi). In questa tipologia di fondi avviene prima l'investimento immobiliare e successivamente il collocamento delle quote. Tale circostanza consente all'investitore di conoscere in anticipo l'elenco dei beni immobili costituenti il fondo.

FONDI A RACCOLTA

Il patrimonio del fondo viene raccolto mediante una o più emissioni di quote (stabilite dal regolamento) di eguale valore unitario. In tale categoria di fondi l'investimento immobiliare è successivo alla fase di collocamento delle quote. L'investitore non conosce pertanto, a differenza dei fondi ad apporto, l'elenco degli immobili costituenti il proprio investimento.

FONDI RISERVATI

La normativa consente che le Sgr possano istituire fondi aperti o chiusi, la cui partecipazione, è riservata ad investitori qualificati. Nel regolamento del fondo deve essere specificato a quali categorie di investitori il fondo è riservato.

FONDI SPECULATIVI

Si tratta di fondi per i quali è consentito alle Sgr, in deroga a quanto stabilito dalle norme di contenimento del rischio stabilite dalla Banca d'Italia, di investire in beni diversi da quelli indicati dalla legge.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Margine che rappresenta la dinamica dei ricavi e dei costi monetari originati dalla gestione immobiliare. Tale indicatore è calcolato nella seguente modalità:

- A) risultato della gestione dei beni immobili -/+
- B) (-) plus/(+) minusvalenze da valutazione su immobili -/+
- C) (-) plus (+) minusvalenze da realizzo -
- D) oneri di gestione del fondo.

GRADO DI CAPITALIZZAZIONE

E' il rapporto tra la capitalizzazione e l'indebitamento ed esprime quante volte il debito è rappresentato nel valore di borsa del Fondo.

GROSS YIELD

Esprime la redditività lorda degli immobili locati come rapporto tra il valore del canone di locazione annuo (indicato nel bilancio alla voce B1: "Canoni di locazione ed altri proventi") ed il costo storico di acquisto degli immobili.

GRUPPO DI APPARTENENZA

Identifica il gruppo di riferimento al quale la Sgr appartiene.

INTERNAL RATE OF RETURN (IRR) POTENZIALE

Esprime il tasso interno di rendimento del sottoscrittore e viene determinato equiparando il flusso di cassa negativo, rappresentato dall'esborso iniziale investito nelle quote del fondo, al flusso di cassa positivo, dato dalla sommatoria dei dividendi distribuiti più il Terminal value dell'investimento (identificato con il Nav). Così determinato, il Terminal value rappresenta un flusso di cassa potenziale, in quanto esprime un valore della quota non ancora disponibile per il sottoscrittore. Ai fini dei nostri calcoli si fa presente: a) i flussi vengono considerati puntualmente alla data della loro effettiva manifestazione finanziaria (data di incasso del provento da parte del sottoscrittore delle quote); b) la determinazione dell'Irr non prende in considerazione i costi e le commissioni d'ingresso applicati dal fondo al momento della sottoscrizione.

INVESTIMENTO MEDIO

Esprime il valore medio degli investimenti operati dal fondo in immobili direttamente posseduti. È determinato dal rapporto tra il patrimonio complessivo dei fondi immobiliare ed il loro numero.

LEVERAGE DA ESERCITARE (LEVERAGE ESERCITABILE - LEVERAGE ESERCITATO)

Esprime la misura di quanto il fondo possa ancora utilizzare la leva finanziaria, ricorrendo al capitale di debito. Tale valore viene indicato come differenza tra il leverage esercitabile ed il leverage esercitato.

LEVERAGE ESERCITABILE

Esprime la misura dell'indebitamento massimo a cui la società può attingere per finanziare i propri investimenti ed è determinato da: 60 per cento del valore dei beni immobili (lett. B stato patrimoniale); 60 per cento delle partecipazioni in società immobiliari (lett. A1 ed A2 stato patrimoniale) e 20% degli altri beni (le rimanenti categorie dello stato patrimoniale non comprese nelle precedenti voci).

LEVERAGE ESERCITATO

Esprime l'ammontare complessivo dei finanziamenti ricevuti a titolo di debiti a m-l termine.

LEVA FINANZIARIA

Esprime il rapporto tra l'esposizione e il valore patrimoniale del fondo.

MANAGEMENT SGR

La tabella riporta informazioni relative all'organizzazione della Sgr.

MARGINE DI COPERTURA DELL'INDEBITAMENTO

Esprime la capacità del risultato lordo della gestione caratteristica di coprire gli oneri finanziari.

NAV (NET ASSET VALUE)

Costituisce la differenza tra l'attivo e il passivo di bilancio di un fondo immobiliare. La valutazione del patrimonio immobiliare è fatta semestralmente sulla base di stime di valore fornite da esperti indipendenti (periti esterni) incaricati dal fondo medesimo. La valutazione è fatta sugli immobili singoli e il valore finale sarà il risultato della sommatoria delle singole stime.

NUMERO QUOTE

Numero delle quote complessivamente emesse dal fondo.

OICR (ORGANISMI DI INVESTIMENTO COLLETTIVO DEL RISPARMIO)

Sono costituiti da:

- fondi comuni di investimento. Rappresentano patrimoni collettivi costituiti con i capitali raccolti da una pluralità di risparmiatori, ciascuno dei quali, detiene un numero di quote proporzionali all'importo versato
- Sicav. Sono società di investimento a capitale variabile, dotate di personalità giuridica propria, il cui patrimonio è rappresentato da azioni anziché da quote.

In entrambi i casi la gestione del patrimonio del fondo è affidata ad un gestore ma il patrimonio che costituisce il fondo è separato sia da quello dei singoli partecipanti che da quello della società di gestione.

OPERATIONS

Descrive le principali operazioni svolte nel corso dell'esercizio, con particolare riferimento alle acquisizioni e dismissioni operate sugli asset immobiliari.

PATRIMONIO IMMOBILIARE DIRETTO

Rappresenta il valore degli immobili detenuti direttamente dal fondo.

PATRIMONIO IMMOBILIARE INDIRETTO

Rappresenta il valore degli immobili detenuti tramite le partecipazioni di controllo.

PERFORMANCE DELLA QUOTA

Esprime la variazione del valore netto contabile della quota, rispetto al collocamento, al netto e al lordo dei dividendi distribuiti e per intervalli temporali di un anno (nel primo anno di attività tale intervallo potrebbe essere inferiore ma mai minore di tre mesi)

PLUSVALENZE REALIZZATE

Costituiscono il valore conseguito a seguito della dismissione di uno o più asset immobiliari come differenza tra il ricavo di vendita e l'ultima valutazione effettuata dagli esperti indipendenti.

PLUSVALENZA NON REALIZZATA

Costituisce la differenza tra il valore di mercato degli immobili, come attribuito dagli esperti indipendenti su base semestrale, e il valore del semestre precedente.

QUOTAZIONE (DATA DI AMMISSIONE)

Indica la data di ammissione delle quote del fondo alla contrattazione presso Borsa Italiana spa. La richiesta di quotazione è obbligatoria per i fondi chiusi i quali prevedono che l'ammontare minimo della sottoscrizione sia inferiore ad euro venticinquemila; in tal caso, la richiesta di ammissione delle quote alla negoziazione, deve essere effettuata dalla Sgr entro ventiquattro mesi dalla chiusura dell'offerta.

QUOTAZIONE (PREZZO DI BORSA)

Prezzo puntuale di Borsa di una quota del fondo, come valore registrato nell'ultimo giorno di contrattazione del semestre considerato.

REDDITIVITÀ MEDIA LORDA DA LOCAZIONI

Esprime la redditività degli immobili dati in locazione come rapporto tra il valore dei canoni di locazione indicato nel bilancio alla voce B1: "Canoni di locazione ed altri proventi" e la semisomma del valore degli immobili ad inizio e fine esercizio.

RENDIMENTO OBIETTIVO

Identifica gli obiettivi di rendimento previsti nel regolamento del fondo.

RISPARMIO GESTITO

È il mercato dove si incontra la domanda delle persone od enti, che hanno l'esigenza di impiegare il proprio risparmio in investimenti redditizi, e l'offerta di servizi, da parte di società di gestione del risparmio o di altri intermediari, rivolta a tale scopo.

ROA (RETURN ON ASSET)

Esprime una misura sintetica della redditività ottenuta per effetto degli investimenti operati nell'area di gestione caratteristica ed è determinato dal rapporto tra risultato lordo gestione caratteristica e totale delle attività.

ROE (RETURN ON EQUITY)

Esprime una misura sintetica della remuneratività del fondo in un singolo esercizio di gestione ed è dato dal rapporto tra utile conseguito e valore netto del fondo all'inizio dell'esercizio.

SCONTO SU NAV (SCARTO FRA QUOTAZIONE E VALORE DEL PATRIMONIO)

Esprime una misura del differenziale fra il valore netto contabile di una quota risultante dal rendiconto ed il prezzo della stessa quota negoziata presso il mercato di Borsa.

SGR (SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO)

Società di diritto italiano a cui è riservata la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio. L'attività delle Sgr è regolata da provvedimenti legislativi e normativi e vigilata dagli organi di controllo (Banca d'Italia, Consob, ministero dell'Economia e delle Finanze).

TASSO DI INDEBITAMENTO RISPETTO AL TOTALE DELL'ATTIVO

Esprime, in percentuale, la capacità di remunerare i debiti totali tramite eventuale smobilizzo del fondo al valore di mercato della quota. Esso è dato dal rapporto tra i debiti totali e il totale dell'attivo.

TASSO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Rappresenta il rapporto tra il valore degli immobili locati (anche parzialmente) e il valore complessivo degli immobili detenuti dal fondo.

UCG (UNREALIZED CAPITAL GAIN)

Vedi plusvalenze non realizzate

VALORE DI BORSA DELLA QUOTA

È il prezzo a cui ogni giorno le quote del fondo vengono scambiate alla Borsa di Milano e riflette quindi la valorizzazione del fondo sul mercato finanziario.

VALORE CONTABILE DELLA QUOTA

Rappresenta il valore di bilancio della quota come differenza tra l'attivo e il passivo. Tale valore, dipendendo principalmente dalle valutazioni semestrali effettuate dagli esperti indipendenti, riflette la valorizzazione del fondo sul mercato immobiliare.

VALORE INIZIALE DELLE QUOTE

Valore delle quote alla data del collocamento (nel caso dei fondi a raccolta); valore della quota con riferimento alla valutazione iniziale nella fase di offerta pubblica di vendita (fondi ad apporto).

APPENDICE 2

Recapiti

SCENARI IMMOBILIARI

www.scenari-immobiliari.it

Sede centrale Viale Liegi, 14
00198 Roma

Tel. 06.85.58.802
Fax 06.84.24.15.36
E-mail roma@scenari-immobiliari.it

STUDIO CASADEI

Sede Via Orvieto, 14/1
00040 Pomezia (Roma)

Centralino 06.97.27.96.56
Fax 06.97.27.98.89

Analisti
Francesca Spano f.spano@studiocasadei.it