ASSOGESTIONI

associazione del risparmio gestito

Rapporto semestrale fondi immobiliari italiani

2 ° Semestre 2013

Pubblicato il 06/06/2014

- L'utilizzo e la diffusione delle informazioni sono consentiti previa citazione della fonte -

Analisi del mercato dei fondi immobiliari

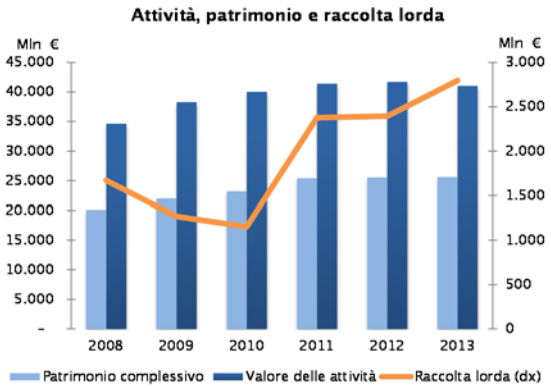
1. Dati di sintesi e tendenze in atto

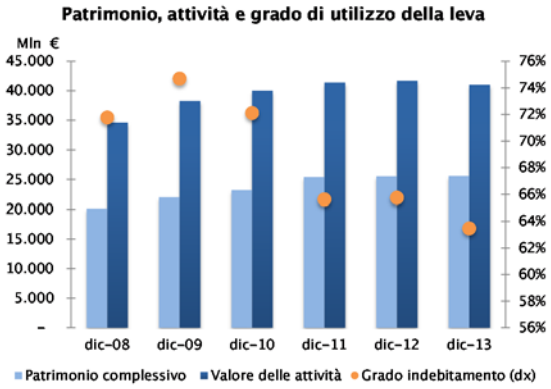
Il mercato dei fondi immobiliari italiani è pari al 3% dell'industria italiana del risparmio gestito.

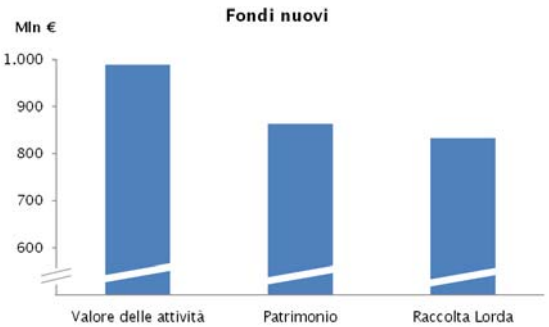
I 203 fondi censiti da Assogestioni a dicembre 2013 hanno registrato un totale delle **attività** pari a 41.032 milioni di euro, con una diminuzione annua del 1,7% e un decremento nel secondo semestre del 2%. Il **patrimonio** ha registrato variazioni molto lievi sia a livello annuo (+0,2%) sia a livello semestrale (+0,1%) restando ad un valore praticamente stabile rispetto a dicembre 2012 (25.598 milioni di euro). Questi trend sono da attribuire al venir meno nel campione di una società e alla svalutazione degli immobili in portafoglio.

L'**indebitamento complessivo**, ossia il valore dei finanziamenti complessivamente ricevuti sia direttamente sia indirettamente tramite partecipazioni di controllo in società immobiliari, è diminuito del 5% rispetto all'anno precedente arrivando a 14.624 milioni di euro.
Il numero dei fondi che fanno ricorso alla **leva**, ossia effettuano operazioni di finanziamento per incrementare le attività investite, in costante diminuzione da giugno 2011, ha ripreso ad aumentare nel corso del 2013. A dicembre esso rappresenta il 78% dei 203 fondi analizzati.
Il **grado di utilizzo** della leva, ossia il rapporto tra quanto ciascun fondo si è indebitato e quanto avrebbe potuto potenzialmente indebitarsi è sceso al 63,5%.

I **nuovi fondi** divenuti operativi nel semestre sono tutti riservati ad investitori qualificati o istituzionali e a distribuzione di proventi. Sette sono stati costituiti mediante apporto misto e due in modalità ordinaria. Un solo fondo è speculativo. Sei prodotti sono a emissioni successive di quote e/o *drawdown*. La durata media dei nuovi fondi è pari a 19 anni.

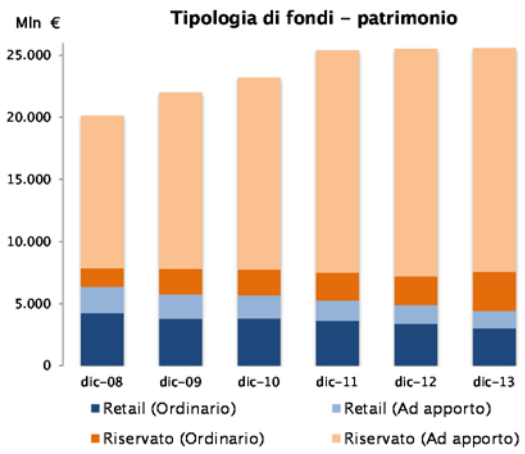




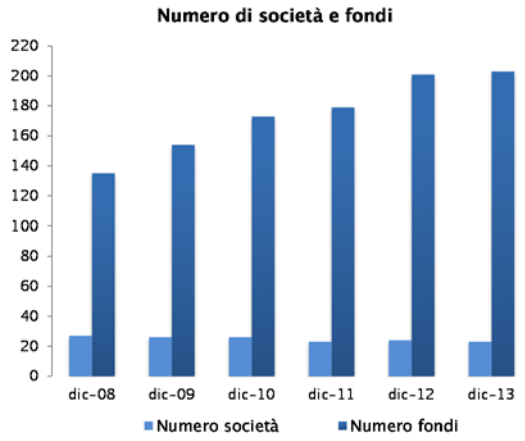


A dicembre 2013 l'offerta di fondi immobiliari è composta dal 90% di fondi riservati e dal 10% di fondi *retail*. Osservando i clienti a cui si è rivolto il fondo e la modalità di costituzione del portafoglio immobiliare si distinguono le seguenti tipologie:
- 15 fondi *retail* costituiti in modo ordinario (3.024 milioni di euro di patrimonio);
- 6 fondi *retail* costituiti mediante apporto (1.400 milioni di euro di patrimonio);
- 31 fondi riservati costituiti in modo ordinario (3.154 milioni di euro di patrimonio);
- 151 fondi riservati costituiti mediante apporto (18.020 milioni di euro di patrimonio).

I fondi costituiti con modalità ordinaria e rivolti agli investitori istituzionali sono quelli che hanno registrato nell'anno la crescita dei dati di stock maggiore, con un attivo e un patrimonio che salgono rispettivamente del 31% e del 36%.



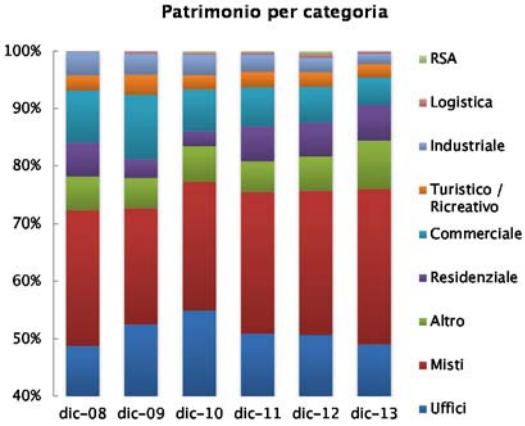
I **fondi speculativi immobiliari** rappresentano, con 46 prodotti, quasi un quarto dell'offerta complessiva, il 10% dell'attivo complessivo (4,3 miliardi di euro) e il 4% del patrimonio totale (1,1 miliardi di euro).
Questi prodotti sono caratterizzati da una elevata **leva** finanziaria, in quanto ad essi è consentita la facoltà di derogare ai limiti normativi di indebitamento. Infatti, se i fondi non speculativi hanno una leva media ponderata del 59%, questi arrivano al 115%.



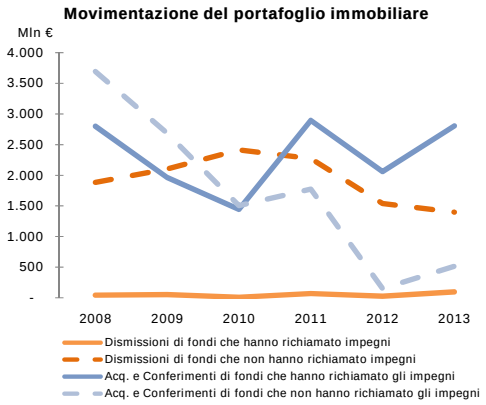
Sono 23 le **società** di gestione del risparmio coinvolte nell'istituzione e nella gestione dei fondi immobiliari.
Tra le SGR interessate, 18 hanno per oggetto esclusivo l'istituzione di fondi chiusi immobiliari, mentre 5 istituiscono e gestiscono anche fondi aperti. Infine, mentre 10 di esse hanno istituito fondi rivolti sia a investitori *retail* sia a investitori istituzionali o qualificati, 11 hanno istituito solo fondi riservati e 2 solo fondi *retail*.
Il mercato immobiliare continua ad essere molto **concentrato**: i primi tre gruppi detengono il 47% delle attività totali e il 52% del patrimonio complessivo.

I fondi possono essere distinti in diverse **categorie** in relazione all'esposizione prevalente (>60%) nei diversi settori:
- Uffici: 56 fondi (12.292 milioni di euro di patrimonio);
- Misti: 43 fondi (6.776 milioni di euro);
- Commerciale: 13 fondi (1.207 milioni di euro);
- Altro: 25 fondi (2.120 milioni di euro);
- Residenziale: 29 fondi (1.550 milioni di euro);
- Turistico/Ricreativo: 12 fondi (597 milioni di euro);
- Industriale: 8 fondi (445 milioni di euro);
- Logistica: 3 fondi (120 milioni di euro),

Questa distribuzione, che vede prevalere gli Uffici, è stabile da oltre due anni.

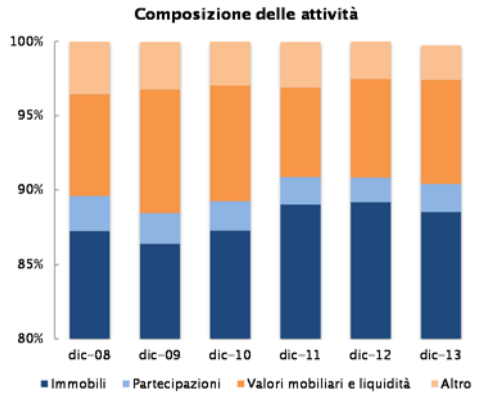


Negli ultimi anni le condizioni di mercato hanno comportato una riduzione del livello delle movimentazioni del portafoglio immobiliare.
Durante il 2013 sono stati **acquistati e conferiti immobili** per 3,3 miliardi di euro, mentre ne sono stati **venduti** 1,5 milioni di euro. Rispetto all'anno precedente sono aumentati gli acquisti e i conferimenti degli immobili, ma i valori rimangono ancora al di sotto della media degli ultimi 5 anni.
Oltre l'80% degli acquisti e dei conferimenti di immobili è imputabile a fondi che hanno richiamato impegni nel corso dell'anno.



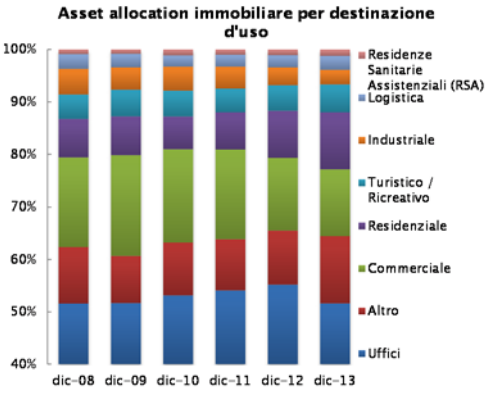
La **composizione delle attività** è variata leggermente rispetto allo stesso periodo del 2012, ma risulta molto più concentrata rispetto a come si presentava 5/6 anni fa. Essa risulta così ripartita:

- immobili e diritti reali immobiliari: 88,6% (-0,6% rispetto a dicembre 2012);
- valori mobiliari e liquidità: 7% (+0,4% rispetto a dicembre 2012)
- partecipazioni di controllo in società immobiliari: 1,8% (+0,2% rispetto a dicembre 2012);
- strumenti rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione: 0,2% (+0,2% rispetto a dicembre 2012)
- altro: 2,3% (-0,2% rispetto a dicembre 2012).

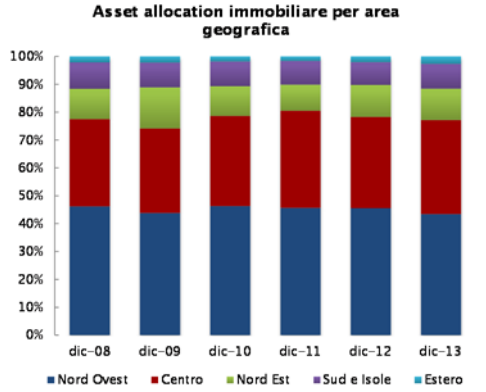


L'**investimento complessivo in immobili,** ossia quello diretto e quello realizzato tramite partecipazioni di controllo in società immobiliari, è pari a 38.170 milioni di euro, diminuendo del 1,3% in un anno.

La ripartizione degli investimenti per **destinazione d'uso** è in linea con gli anni precedenti e vede ancora prevalere immobili adibiti ad uso "Uffici" (52%). Seguono la destinazione d'uso "Altro" (13%), "Commerciale" (13%), "Residenziale" (11%), "Turistico/Ricreativo" (5%), "Industriale" (3%), "Logistica" (3%) e "RSA" (1%).
Le modifiche più alte rilevate nell'anno riguardano gli immobili ad uso "Altro" e "Residenziale", in aumento rispettivamente del 2,5% e del 1,9%, e quelli ad uso "Uffici", in diminuzione del 3,6%.



La ripartizione degli immobili per **area geografica** vede stabile e prevalente il Nord Ovest (43%), seguono il Centro (34%), il Nord Est (11%), il Sud e Isole (9%) e infine l'Estero (3%).



Si mostrano di seguito le caratteristiche e l'evoluzione dei fondi immobiliari retail (destinati a tutti gli investitori) e riservati (destinati esclusivamente a investitori qualificati). Successivamente i fondi sono distinti in base alla modalità di costituzione, ordinaria (tramite la raccolta presso il pubblico di somme di denaro da destinare agli investimenti in immobili) e ad apporto (pubblico, privato o misto). Si ricorda che l'analisi temporale è influenzata dall'ingresso sul mercato di nuovi fondi e dalle modalità di costituzione del portafoglio immobiliare, oltre che dalle decisioni assunte dal gestore.

2. Fondi *retail* e fondi riservati

Continua a crescere la quota di mercato rappresentata dai fondi riservati a investitori istituzionali o qualificati: sono 9 i nuovi fondi divenuti operativi nel corso del semestre. Con 182 fondi, un patrimonio di 21.174 milioni di euro e un attivo di 34.726 milioni di euro questi prodotti rappresentano a fine anno il 90% del totale dei fondi, l'83% del patrimonio e l'85% delle attività. Nel corso dell'ultimo anno hanno raccolto 3,3 miliardi di euro.
I fondi *retail* sono 21, hanno un patrimonio di 4.424 milioni di euro e un attivo di 6.306 milioni di euro.

Le principali differenze tra le due tipologie di fondi sono le seguenti:

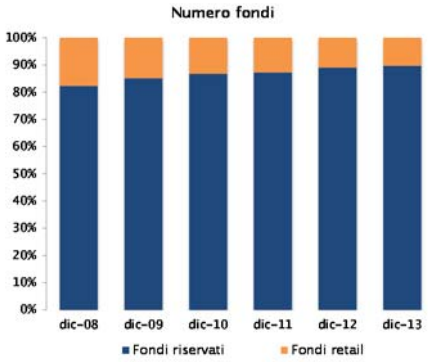
- **patrimonio medio**: mentre i fondi *retail* registrano una diminuzione del patrimonio medio che arriva a 211 milioni di euro, i fondi riservati registrano un leggero aumento dello stesso a 116 milioni di euro;

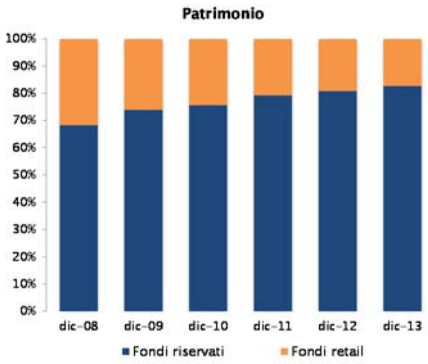
- **attivo medio**: l'attivo medio per i fondi *retail* è pari a 300 milioni di euro, mentre quello dei fondi riservati è di 191 milioni di euro, entrambi in diminuzione;

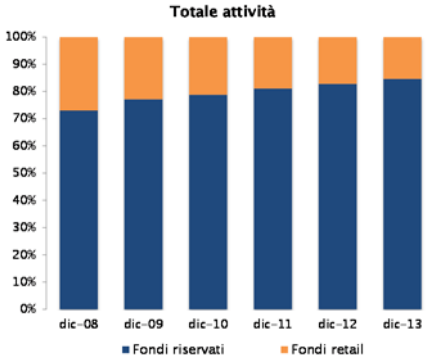
- **modalità di costituzione prevalente**: la maggioranza dei fondi *retail* (15 fondi su 21) è costituita in modo "ordinario"; mentre tra i fondi riservati prevale la modalità di costituzione mediante l'apporto (151 fondi su 182);

- **riapertura delle sottoscrizioni**: la maggioranza dei fondi riservati (135 su 182) è di tipo a *drawdown* o prevede la possibilità di riaprire le sottoscrizioni mediante emissioni successive di quote. Tale possibilità è prevista solo da 4 dei 21 fondi *retail* esistenti;

- **destinazione d'uso degli immobili in portafoglio**: 46 su 182 fondi riservati (con un patrimonio di 9.884 milioni di euro) e 10 su 21 fondi *retail* (con un patrimonio di 2.408 milioni di euro) investono oltre il 60% in immobili con destinazione d'uso Uffici.



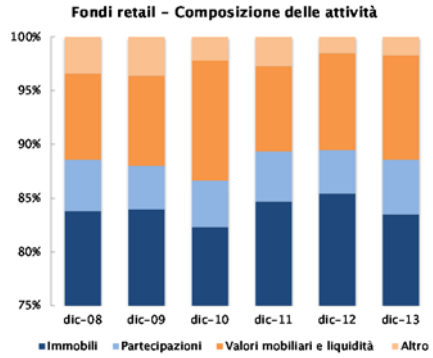


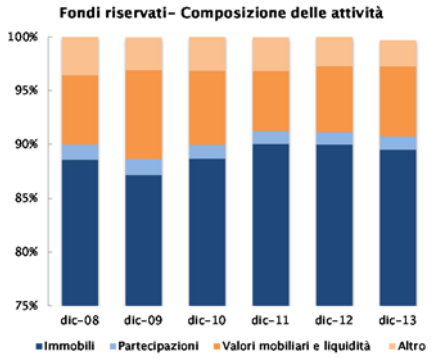


Composizione delle attività

I fondi riservati sono caratterizzati da un investimento diretto in immobili superiore rispetto a quello dei fondi *retail* (89% contro 84%), mentre questi ultimi hanno una maggiore percentuale investita in partecipazioni di controllo in società immobiliari (5% contro l'1% dei fondi riservati). Tali differenze sono imputabili principalmente alla modalità di costituzione prevalente dei fondi riservati, ossia quella ad apporto.

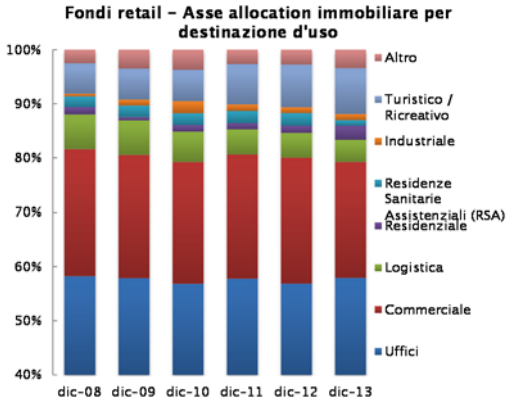
Nell'ultimo anno entrambe le tipologie di fondi hanno diminuito la quota detenuta in immobili (-1,9% i fondi *retail* e -0,5% i fondi riservati), mentre hanno aumentato la quota di valori mobiliari e liquidità (+0,7% i fondi *retail* e +0,4% i fondi riservati).



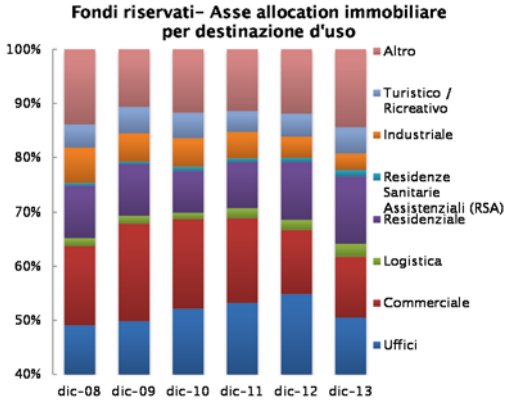


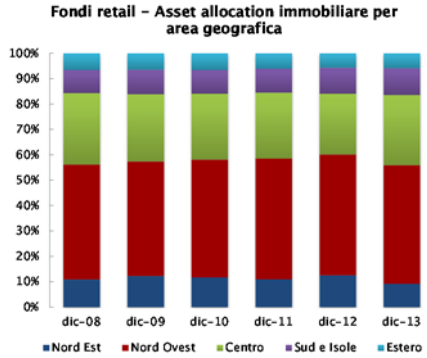
Investimenti complessivi in immobili e *asset allocation*

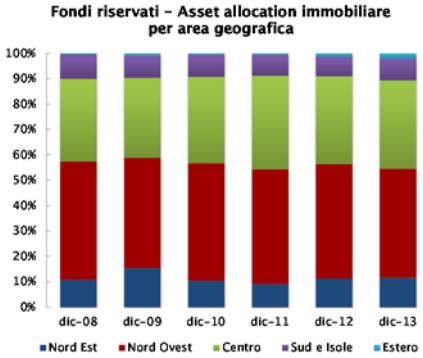
L'investimento prevalente sia per i fondi *retail* sia per i fondi riservati è in immobili con destinazione d'uso "Uffici" (57,9% per i fondi *retail* e 50,6% per i fondi riservati). Durante il 2013 questa tipologia di immobili è diminuita di un punto percentuale per i primi e di oltre quattro punti percentuali per i secondi. Per i fondi riservati la classifica vede in seconda posizione la categoria "Altro" (14,4%), mentre gli immobili ad uso "Residenziale" (12,3%) prendono il posto di quelli ad uso "Commerciale" (11,2%) in terza posizione. I fondi *retail* riconfermano l'intera classifica mantenendo in seconda, terza e quarta posizione gli immobili ad uso "Commerciale" (21,3%), "Turistico/Ricreativo" (8,4%) e "Logistica" (4,1%).



Nel corso del 2013 la distribuzione territoriale degli immobili per i fondi riservati non ha subito modifiche rilevanti, mentre per i fondi *retail* gli immobili situati nel Sud e Isole hanno superato quelli situati nel Nord Est.
Sia per i fondi riservati sia per quelli *retail* il Nord Ovest e il Centro rimangono le aree geografiche dove l'investimento in immobili è maggiormente localizzato. La terza area geografica di riferimento per i fondi riservati è il Nord Est, mentre per quelli *retail* è il Sud e le Isole. L'investimento all'Estero risulta essere l'ultima area prescelta da entrambe le tipologie di prodotti, ma è maggiore per i fondi *retail* (5,9% contro 2,2%) ed è realizzato principalmente attraverso partecipazioni di controllo in società immobiliari.



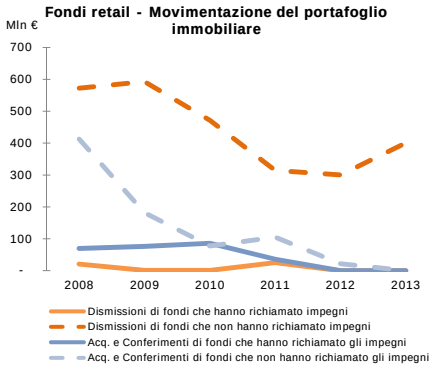


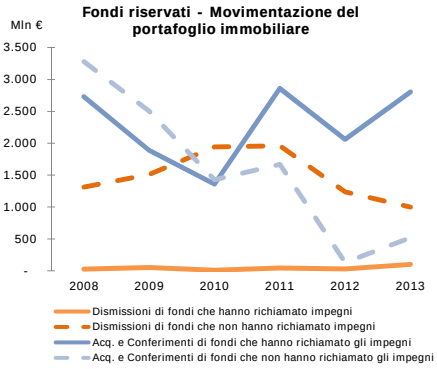


Movimentazioni del portafoglio immobiliare

I fondi riservati, ai quali è imputabile la maggior parte delle movimentazioni del portafoglio immobiliare realizzate nel 2013, hanno acquistato o conferito immobili per quasi 3,3 miliardi di euro e dismesso per 1,1 miliardi di euro. I fondi *retail*, invece, non hanno acquistato o conferito immobili e hanno venduto per appena 400 milioni di euro.

Per i fondi riservati la maggior parte delle movimentazioni in acquisto è imputabile ai prodotti che hanno richiamato gli impegni nel corso del periodo, ai quali invece non è imputabile la maggior parte delle dismissioni. Diversamente, per i fondi *retail* le movimentazioni hanno riguardato soltanto i prodotti che non hanno richiamato gli impegni.

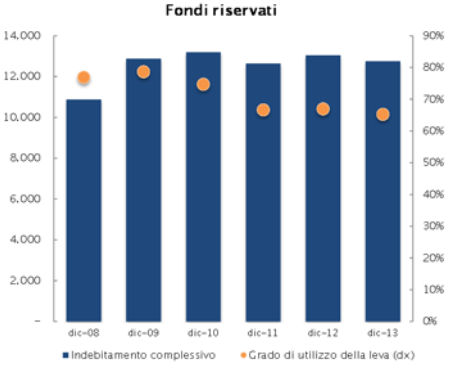




Indebitamento

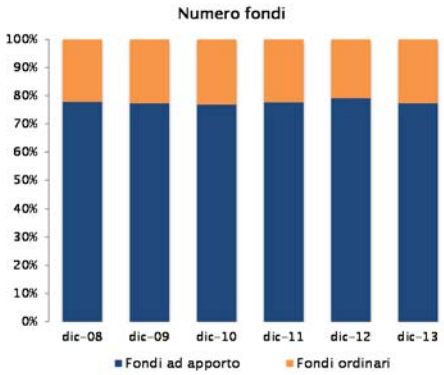
Nei corso del 2013 tutti i fondi hanno diminuito il livello dell'indebitamento complessivo: i fondi riservati lo hanno portato a 12.752 milioni di euro (pari all'87% di quello totale) e i fondi *retail* a 1.872 milioni di euro.

Anche il grado di utilizzo della leva risulta essere più basso rispetto al 2012. Per i fondi *retail* esso risulta essere diminuito dal 60%, registrato a dicembre 2012, al 54%; mentre per i fondi riservati dal 67% al 65%.



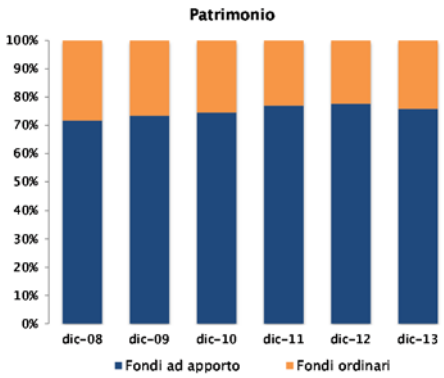
3. Fondi apporto e fondi ordinari

Nel corso degli anni si è assistito al progressivo incremento della quota di mercato dei fondi ad apporto rispetto ai fondi ordinari. Con 157 fondi, un patrimonio di 19.420 milioni di euro e un attivo di 32.394 milioni di euro, questa categoria rappresentava a fine 2013 il 77% del totale dei fondi, il 76% del patrimonio complessivo e l'79% del totale delle attività. Questi prodotti hanno raccolto nel 2013 oltre 1,5 miliardi di euro.
I 46 fondi ordinari hanno invece un patrimonio di 6.178 milioni di euro, un attivo di 8.638 milioni di euro e nel 2013 hanno raccolto quasi 600 milioni di euro.



Le principali differenze tra le due tipologie di fondi risultano essere le seguenti:

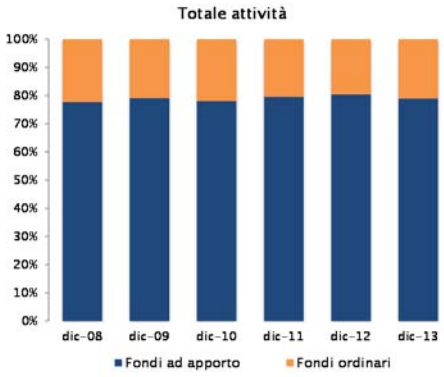
- **patrimonio medio**: il patrimonio medio dei fondi ordinari è pari a 134 milioni di euro, mentre quello medio dei fondi ad apporto è pari a 124 milioni di euro. Entrambi sono in diminuzione rispetto all'anno precedente;



- **attivo medio**: la maggior propensione dei fondi ad apporto a ricorrere all'indebitamento fa sì che l'attivo medio di questi ultimi sia superiore rispetto a quello dei fondi ordinari, attestandosi rispettivamente a 206 milioni di euro per i primi e a 188 milioni di euro per i secondi;

- **tipologia di clientela**: la maggioranza dei fondi ordinari (31 fondi) e dei fondi ad apporto (151 fondi) è destinata alla clientela qualificata;

- **riapertura delle sottoscrizioni**: 114 fondi ad apporto e 25 fondi ordinari sono del tipo a "*drawdown*" o prevedono la possibilità di riaprire le sottoscrizioni mediante emissioni successive di quote;

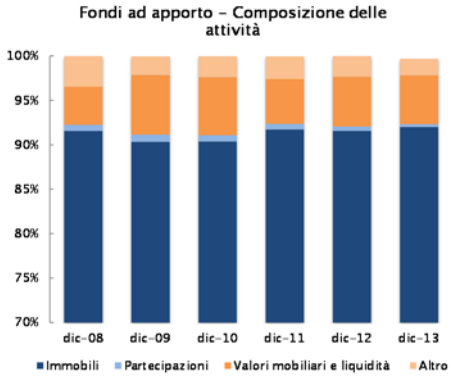


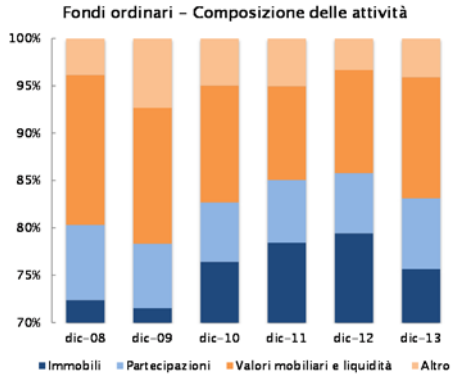
- **destinazione d'uso degli immobili in portafoglio**: 42 su 157 fondi ad apporto (con un patrimonio di 10.136 milioni di euro) e 14 su 46 fondi ordinari (con un patrimonio di 2.156 milioni di euro) investono oltre il 60% in immobili con destinazione d'uso Uffici.

Composizione delle attività

I fondi costituiti mediante apporto detengono immobili in una percentuale più elevata rispetto ai fondi ordinari e pari al 92%, a causa delle differenti modalità di costituzione e del maggior ricorso alla leva. I fondi ordinari detengono il 75,6% delle attività in immobili e, a differenza dei fondi ad apporto, hanno un peso delle partecipazioni di controllo in società immobiliari più alto e pari al 7,5% del totale attivo.

Rispetto all'anno precedente il peso degli immobili è aumentato per i fondi ad apporto, mentre è diminuito per i fondi ordinari, i quali invece hanno aumentato la componente rappresentata da valori mobiliari e liquidità (12,8%) e quella riferita alle partecipazioni di controllo in società immobiliari (7,5%).

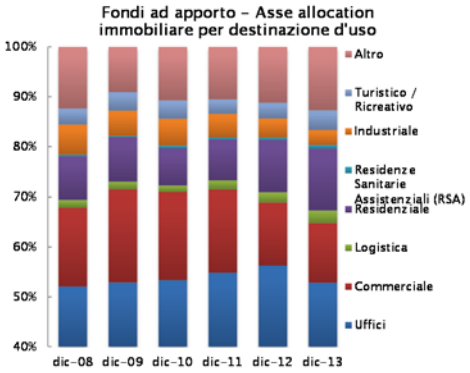


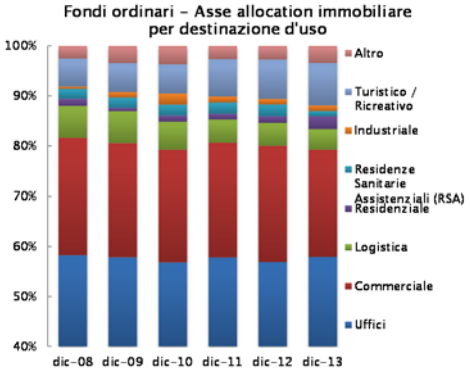


Investimenti complessivi in immobili e *asset allocation*

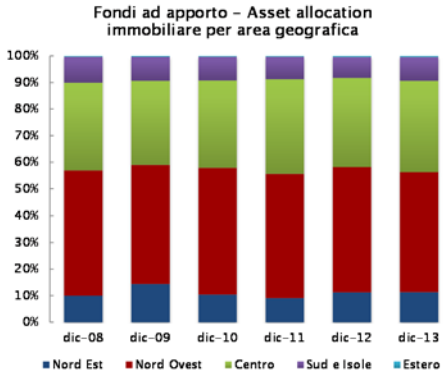
Gli investimenti in immobili con destinazione d'uso "Uffici" sono quelli maggiormente prescelti da ambedue le tipologie di fondi (52,9% per i fondi ad apporto, in diminuzione di un tre punti percentuali rispetto a dicembre 2012; 46,8% per i fondi ordinari, in diminuzione di quattro punti percentuali).
Rispetto all'anno precedente, la categoria di immobili ad uso "Commerciale" rimane in seconda posizione nel portafoglio dei fondi ordinari, mentre scende di due posizioni (dalla seconda alla quarta) in quello dei fondi ad apporto. Questi prodotti, infatti, hanno incrementato la categoria residuale "Altro" (12,7%) e quella "Residenziale" (12,3%).
Anche per i fondi ordinari è aumentata la quota della categoria residuale "Altro" (13,2%), che sale dalla quarta alla terza posizione, e di quella "Residenziale" (5,4%), che sale dalla settima alla quinta posizione, a discapito di quelle "Turistico/Ricreativo" (10,8%) e "Logistica" (3,2%).

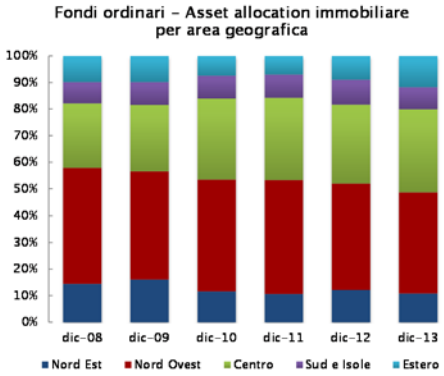
La distribuzione per area geografica degli immobili detenuti in portafoglio da parte dei fondi ad apporto risulta immutata rispetto allo scorso anno, mentre per i fondi ordinari gli investimenti in immobili localizzati nel Centro Italia e all'Estero sono aumentati rispettivamente del 1,6% e del 2,8%, facendo diminuire la quota degli immobili presenti nel resto dell'Italia.
Sia per i fondi ad apporto sia per quelli ordinari il Nord Ovest e il Centro sono le aree geografiche dove l'investimento in immobili è maggiormente localizzato.





L'investimento all'Estero, realizzato tramite partecipazioni in società immobiliari, appare prerogativa dei fondi ordinari che vi investono quasi il 12% del totale, a differenza dei fondi ad apporto esposti su tale area geografica solo per lo 0,4%.

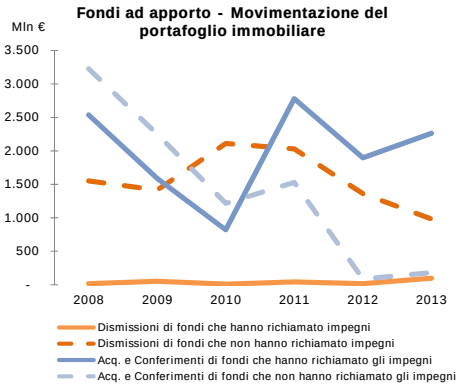


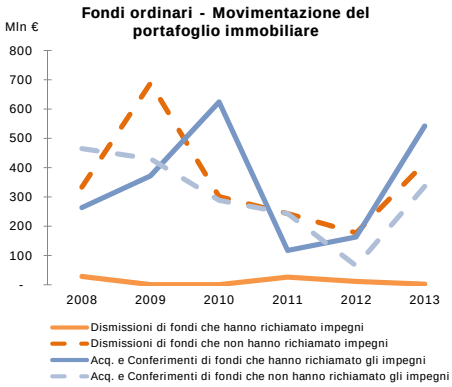


Movimentazioni del portafoglio immobiliare

La maggioranza delle movimentazioni intervenute nell'ultimo anno è imputabile ai fondi ad apporto, i quali hanno acquistato e conferito immobili per 2,4 miliardi di euro e venduto per poco più di 1 miliardo di euro.

I fondi ordinari, invece, hanno acquistato e conferito immobili per quasi 900 milioni di euro e ne hanno venduti per poco più di 400 milioni di euro.

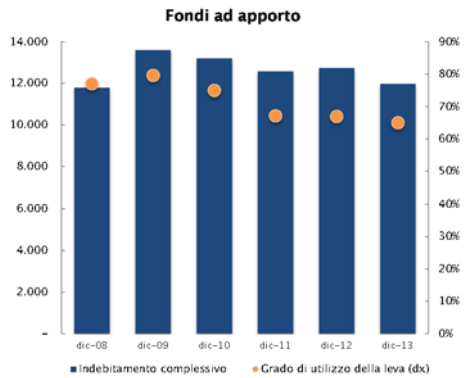


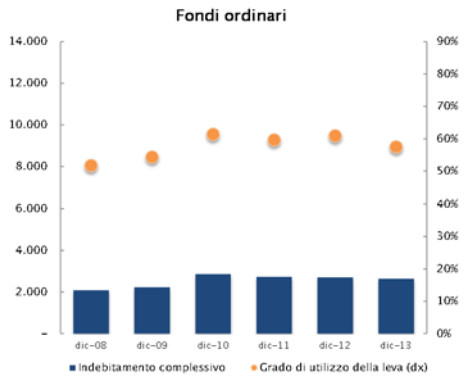


Indebitamento

L'82% dell'indebitamento complessivo (11.981 milioni di euro) è riconducibile ai fondi ad apporto, i quali si sono impegnati per il 65% delle loro possibilità (grado di utilizzo dell'indebitamento).

I 46 fondi ordinari, invece, si sono indebitati per 2.643 milioni di euro utilizzando il 57,5 delle loro possibilità.





Rapporto semestrele sui fondi immbiliari

Tavola 1 - Sintesi del semestre

Patrimonio, attività, numero di fondi e società

	giugno 2012		dicembre 2012		giugno 2013		dicembre 2013	
Patrimonio complessivo	**25.775**	**100,0%**	**25.535**	**100,0%**	**25.565**	**100,0%**	**25.598**	**100,0%**
Fondi riservati	20.729	80,4%	20.647	80,9%	20.982	82,1%	21.174	82,7%
Fondi retail	5.046	19,6%	4.888	19,1%	4.583	17,9%	4.424	17,3%
Valore delle attività	**42.079**	**100,0%**	**41.724**	**100,0%**	**41.873**	**100,0%**	**41.032**	**100,0%**
Fondi riservati	34.605	82,2%	34.543	82,8%	35.149	83,9%	34.726	84,6%
Fondi retail	7.473	17,8%	7.181	17,2%	6.724	16,1%	6.306	15,4%
Numero fondi	**185**	**100,0%**	**201**	**100,0%**	**209**	**100,0%**	**203**	**100,0%**
Fondi riservati	163	88,1%	179	89,1%	188	90,0%	182	89,7%
Fondi retail	22	11,9%	22	10,9%	21	10,0%	21	10,3%
Numero società	**24**	**100,0%**	**24**	**100,0%**	**23**	**100,0%**	**23**	**100,0%**

Raccolta lorda, proventi distribuiti e rimborsi

	1° Sem. 2012	2° Sem. 2012	1° Sem. 2013	2° Sem. 2013
Raccolta lorda	**1.412**	**982**	**701**	**2.095**
Fondi riservati	1.373	982	701	2.095
Fondi retail	39	0	0	0
Proventi e rimborsi	**593**	**684**	**433**	**492**
Fondi riservati	527	602	342	304
Fondi retail	66	82	91	188

Tavola 2- Attività

Composizione delle attività

	giugno 2012		dicembre 2012		giugno 2013		dicembre 2013	
	Mln. euro	%	Mln. euro	%	Mln. euro	%	Mln. euro	%
Totale	**42.079**	**100,0%**	**41.724**	**100,0%**	**41.873**	**100,0%**	**41.031**	**100,0%**
Immobili	37.962	90,2%	37.208	89,2%	37.497	89,5%	36.338	88,6%
Partecipazioni	775	1,8%	690	1,7%	738	1,8%	753	1,8%
Strumenti Cartolarizzazione	0	0,0%	0	0,0%	55	0,1%	101	0,2%
Valori Mobiliari e.Liquidità	2.443	5,8%	2.772	6,6%	2.849	6,8%	2.878	7,0%
Altro	899	2,1%	1.054	2,5%	734	1,8%	962	2,3%

Movimentazione del portafoglio immobiliare

	1° Sem. 2012	2° Sem. 2012	1° Sem. 2013	2° Sem. 2013
	Mln. euro	Mln. euro	Mln. euro	Mln. euro
Immobili				
Acquisti e conferimenti	1.293	917	1.337	1.985
di cui fondi che hanno richiamato nel semestre	*1.232*	*828*	*1.123*	*1.682*
Dismissioni	-558	-1.009	-668	-829
di cui fondi che hanno richiamato nel semestre	*-10*	*-19*	*-11*	*-88*
Partecipazioni				
Acquisti e conferimenti	75	1	73	56
di cui fondi che hanno richiamato nel semestre	*74*	*1*	*10*	*7*
Dismissioni	-51	-15	-5	-35
di cui fondi che hanno richiamato nel semestre	*0*	*0*	*0*	*0*

Tavola 3- Asset Allocation Immobiliare

	giugno 2012		dicembre 2012		giugno 2013		dicembre 2013	
	Mln. euro	%	Mln. euro	%	Mln. euro	%	Mln. euro	%
Per area geografica								
Totale	**39.597**	**100,0%**	**38.646**	**100,0%**	**39.087**	**100,0%**	**37.500**	**100,0%**
Nord Est	4.317	10,9%	4.426	11,5%	4.410	11,3%	4.211	11,2%
Nord Ovest	17.955	45,3%	17.604	45,6%	17.747	45,4%	16.300	43,5%
Centro	13.230	33,4%	12.667	32,8%	12.802	32,8%	12.650	33,7%
Sud e Isole	3.250	8,2%	3.156	8,2%	3.227	8,3%	3.318	8,8%
Estero	846	2,1%	794	2,1%	900	2,3%	1.021	2,7%
Per destinazione d'uso								
Totale	**39.597**	**100,0%**	**38.646**	**100,0%**	**39.087**	**100,0%**	**37.500**	**100,0%**
Uffici	21.482	54,3%	21.329	55,2%	21.022	53,8%	19.362	51,6%
Commerciale	6.475	16,4%	5.325	13,8%	5.713	14,6%	4.748	12,7%
Logistica	971	2,5%	903	2,3%	852	2,2%	1.000	2,7%
Residenziale	3.523	8,9%	3.474	9,0%	3.963	10,1%	4.083	10,9%
Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA)	385	1,0%	418	1,1%	560	1,4%	452	1,2%
Industriale	1.443	3,6%	1.318	3,4%	1.418	3,6%	1.039	2,8%
Turistico / Ricreativo	1.973	5,0%	1.883	4,9%	1.864	4,8%	2.009	5,4%
Altro	3.345	8,4%	3.996	10,3%	3.694	9,5%	4.807	12,8%

Tavola 4 - Fondi riservati e fondi retail - Gestori

Dati ordinati per attività gestite

	Patrimonio netto	Attività promosse	Attività gestite	
	Mln euro	Mln euro	Mln euro	%
1 IDEA FIMIT SGR	**6.321**	**9.179**	**9.179**	**22,5%**
Fondi riservati	5.114	7.156	7.156	17,6%
Fondi retail	1.207	2.023	2.023	5,0%
2 GENERALI IMMOBILIARE ITALIA SGR SPA	**4.126**	**5.498**	**5.498**	**13,5%**
Fondi riservati	4.126	5.498	5.498	13,5%
3 BNP PARIBAS REIM SGR	**2.762**	**4.514**	**4.514**	**11,1%**
Fondi riservati	2.068	3.660	3.660	9,0%
Fondi retail	694	855	855	2,1%
4 INVESTIRE IMMOBILIARE SGR	**2.265**	**3.883**	**3.883**	**9,5%**
Fondi riservati	2.142	3.670	3.670	9,0%
Fondi retail	123	212	212	0,5%
5 PRELIOS SGR	**1.420**	**3.349**	**3.349**	**8,2%**
Fondi riservati	1.020	2.527	2.527	6,2%
Fondi retail	401	822	822	2,0%
6 FABRICA IMMOBILIARE SGR	**1.846**	**2.456**	**2.272**	**5,6%**
Fondi riservati	1.714	2.298	2.114	5,2%
Fondi retail	133	158	158	0,4%
7 SORGENTE SGR	**1.297**	**2.215**	**2.215**	**5,4%**
Fondi riservati	1.297	2.215	2.215	5,4%
8 TORRE SGR	**884**	**1.482**	**1.482**	**3,6%**
Fondi riservati	423	1.013	1.013	2,5%
Fondi retail	461	469	469	1,2%
9 CASTELLO SGR	**582**	**1.361**	**1.361**	**3,3%**
Fondi riservati	416	1.191	1.191	2,9%
Fondi retail	167	169	169	0,4%
10 SERENISSIMA SGR	**507**	**1.231**	**1.231**	**3,0%**
Fondi riservati	507	1.231	1.231	3,0%
11 FINANZIARIA INTERNAZIONALE INVEST. SGR	**319**	**1.028**	**1.036**	**2,5%**
Fondi riservati	319	1.028	1.036	2,5%
12 AEDES BPM REAL ESTATE SGR	**363**	**682**	**682**	**1,7%**
Fondi riservati	203	456	456	1,1%
Fondi retail	160	226	226	0,6%
13 POLIS FONDI SGR	**454**	**620**	**620**	**1,5%**
Fondi riservati	213	357	357	0,9%
Fondi retail	241	263	263	0,6%
14 AMUNDI REAL ESTATE ITALIA SGR	**325**	**473**	**515**	**1,3%**
Fondi riservati	0	0	42	0,1%
Fondi retail	325	473	473	1,2%
15 PRISMA SGR	**31**	**513**	**513**	**1,3%**
Fondi riservati	31	513	513	1,3%
16 SAI INVESTIMENTI SGR	**388**	**509**	**509**	**1,2%**
Fondi riservati	388	509	509	1,2%
17 CDP INVESTIMENTI SGR	**496**	**497**	**497**	**1,2%**
Fondi riservati	496	497	497	1,2%
18 AXA REIM SGR	**299**	**435**	**435**	**1,1%**
Fondi riservati	299	435	435	1,1%
19 MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR	**427**	**430**	**430**	**1,1%**
Fondi riservati	93	94	94	0,2%
Fondi retail	334	336	336	0,8%
20 INVESTITORI SGR	**191**	**223**	**223**	**0,5%**
Fondi riservati	191	223	223	0,5%
21 VEGAGEST SGR	**179**	**300**	**151**	**0,4%**
Fondi retail	179	300	151	0,4%
22 ERSEL ASSET MANAGEMENT SGR	**75**	**79**	**79**	**0,2%**
Fondi riservati	75	79	79	0,2%
23 DUEMME SGR	**41**	**76**	**76**	**0,2%**
Fondi riservati	41	76	76	0,2%

TOTALE	**25.598**	**41.032**	**40.749**	**100%**
Fondi retail	**4.424**	**6.306**	**6.157**	**15%**
Fondi riservati	**21.174**	**34.726**	**34.593**	**85%**

Tavola 5 - Attività e composizione dei fondi promossi ° - Gestori e Fondi

	Totale attività	Immobili e diritti reali		Partecipazioni d controllo		Investimento complessivo in immobili	Indebitamento "complessivo"	Indebitamento *		Patrimonio
		Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto			Indebitamento da rendiconto	Grado utilizzo indebitamento corrente	
	Mln euro								%	Mln euro
IDeA FIMIT SGR	**9.179**	**8.377,6**	**0,0**	**48,5**	**0,0**	**8.782,6**	**2.757,9**	**2.591,5**		**6.320,9**
GENERALI IMMOBILIARE ITALIA SGR SPA	**5.498**	**5.099,2**	**3.310,9**	**0,0**	**0,0**	**5.099,2**	**1.258,5**	**1.258,5**		**4.126,0**
CIMAROSA	534	462,6	435,5	0,0	0,0	462,6	0,0	0,0	0,0	513,3
EFFEPI	466	455,0	0,0	0,0	0,0	455,0	1,0	1,0	0,0	459,2
ERACLE - FONDO IMMOBILI STRUMENTALI	789	751,9	0,0	0,0	0,0	751,9	436,6	436,6	95,0	351,6
MASCAGNI	2.212	2.007,7	1.529,5	0,0	0,0	2.007,7	156,3	156,3	12,0	2.011,7
SAMMARTINI	71	68,2	0,0	0,0	0,0	68,2	61,9	61,9	86,0	2,8
SCARLATTI	1.155	1.109,4	1.109,4	0,0	0,0	1.109,4	602,7	602,7	88,0	523,3
BNP PARIBAS REIM SGR	**4.514**	**4.175,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**4.231,8**	**1.618,0**	**1.618,0**		**2.761,7**
BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE	163	139,6	0,0	0,0	0,0	144,7	0,0	0,0	0,0	161,2
ESTENSE - GRANDE DISTRIBUZIONE	244	155,1	0,0	0,0	0,0	155,1	33,0	33,0	29,8	210,3
IMMOBILIARE DINAMICO	447	337,3	0,0	0,0	0,0	389,0	120,0	120,0	53,5	322,1
PATRIMONIO UNO	533	509,1	0,0	0,0	0,0	509,1	280,8	280,8	90,5	243,7
INVESTIRE IMMOBILIARE SGR	**3.883**	**3.595,1**	**0,0**	**0,3**	**0,0**	**3.595,1**	**1.512,0**	**1.512,0**		**2.265,0**
APPLE	115	106,0	0,0	0,0	0,0	106,0	61,2	61,2	94,0	52,0
FIP - FONDO IMMOBILI PUBBLICI	2.954	2.797,8	0,0	0,0	0,0	2.797,8	1.349,3	1.349,3	80,0	1.513,0
HELIOS	129	85,8	0,0	0,0	0,0	85,8	0,0	0,0	0,0	127,8
HS ITALIA CENTRALE	16	10,1	0,0	0,0	0,0	10,1	0,0	0,0	0,0	16,1
INPGI - GIOVANNI AMENDOLA COMPARTO UNO	182	179,6	0,0	0,0	0,0	179,6	0,0	0,0	0,0	181,7
OBELISCO	212	200,5	0,0	0,0	0,0	200,5	82,1	82,1	67,0	123,3
PRIMO	48	14,3	0,0	0,0	0,0	14,3	0,0	0,0	0,0	47,4
PRELIOS SGR	**3.349**	**3.138,5**	**477,8**	**0,0**	**0,0**	**3.138,5**	**1.765,2**	**1.765,2**		**1.420,5**
ARMILLA	228	221,6	0,0	0,0	0,0	221,6	131,7	131,7	98,1	94,0
CLARICE - FONDO LIGHT INDUSTRIAL	203	199,0	0,0	0,0	0,0	199,0	111,3	111,3	92,6	89,5
ENASARCO UNO - COMPARTO A	12	11,3	0,0	0,0	0,0	11,3	0,0	0,0	0,0	11,7
ENASARCO UNO - COMPARTO B	30	29,2	0,0	0,0	0,0	29,2	0,0	0,0	0,0	29,9
ENASARCO UNO - COMPARTO C	90	87,9	0,0	0,0	0,0	87,9	0,0	0,0	0,0	88,0
ENASARCO UNO - COMPARTO D	13	12,4	0,0	0,0	0,0	12,4	0,0	0,0	0,0	12,6
ERIDANO	44	41,4	0,0	0,0	0,0	41,4	10,0	10,0	39,5	32,6
OBTON	20	15,8	0,0	0,0	0,0	15,8	0,0	0,0	0,0	10,7
OLINDA - FONDO SHOPS	438	418,3	0,0	0,0	0,0	418,3	234,0	234,0	91,8	195,3
PIRELLI RE OFFICE FUND CLOE	441	413,1	0,0	0,0	0,0	413,1	243,1	243,1	95,9	168,7
TECLA FONDO UFFICI	384	370,8	0,0	0,0	0,0	370,8	168,2	168,2	74,7	205,5
FABRICA IMMOBILIARE SGR	**2.456**	**1.936,4**	**0,0**	**5,0**	**0,0**	**1.944,4**	**526,5**	**526,5**		**1.846,4**
SOCRATE	158	137,4	0,0	4,7	0,0	137,4	23,5	23,5	27,5	132,7
SORGENTE SGR	**2.215**	**1.519,0**	**0,0**	**314,1**	**0,0**	**2.193,2**	**1.083,6**	**872,7**		**1.296,9**
AIDA	81	78,4	0,0	0,0	0,0	78,4	0,0	0,0	0,0	80,4
CARAVAGGIO	223	160,2	0,0	27,5	0,0	223,9	112,7	99,3	84,4	119,4
COLONNA	107	80,4	0,0	9,5	0,0	98,1	50,1	40,6	77,9	61,0
DAVID	491	207,5	0,0	242,7	0,0	654,3	322,5	134,5	84,7	355,5
GIACINTO	33	28,7	0,0	2,0	0,0	31,2	12,2	12,2	62,4	18,8
MARGHERITA	227	208,9	0,0	0,0	0,0	208,9	107,6	107,6	79,9	114,8
MICHELANGELO DUE	361	234,6	0,0	32,2	0,0	368,5	176,1	176,1	82,1	183,7
NORMA	246	154,8	0,0	0,0	0,0	154,8	77,4	77,4	54,0	167,3
PUGLIA DUE	56	45,7	0,0	0,0	0,0	45,7	20,4	20,4	63,8	35,1
PUGLIA UNO	64	51,4	0,0	0,2	0,0	51,4	30,0	30,0	83,3	32,9
SAN NICOLA	153	148,8	0,0	0,0	0,0	148,8	103,7	103,7	75,2	28,9
TULIPANO	104	61,1	0,0	0,0	0,0	70,8	43,2	43,2	72,4	60,9
TORRE SGR	**1.482**	**1.237,5**	**0,0**	**151,7**	**0,0**	**1.237,5**	**539,8**	**539,8**		**883,9**
UNICREDITO IMMOBILIARE UNO	469	258,9	0,0	151,7	0,0	258,9	0,0	0,0	0,0	460,6
CASTELLO SGR	**1.361**	**1.184,0**	**0,0**	**16,4**	**0,0**	**1.200,5**	**691,4**	**691,4**		**582,4**
DOLOMIT	67	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	65,0
VALORE IMMOBILIARE GLOBALE	102	88,4	0,0	0,0	0,0	88,4	0,0	0,0	0,0	101,6

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

Tavola 5 - Attività e composizione dei fondi promossi ° - Gestori e Fondi

	Totale attività	Immobili e diritti reali		Partecipazioni d controllo		Investimento complessivo in immobili	Indebitamento "complessivo"	Indebitamento *		Patrimonio
		Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto			Indebitamento da rendiconto	Grado utilizzo indebitamento corrente	
	Mln euro								%	Mln euro
SERENISSIMA SGR	**1.231**	**1.140,3**	**93,3**	**23,6**	**13,7**	**1.227,8**	**581,1**	**530,3**		**506,6**
FLORENCE	242	214,1	0,0	0,0	0,0	214,1	110,3	110,3	83,0	125,5
GOETHE	209	203,1	0,0	0,0	0,0	203,1	136,8	136,8	111,7	66,8
RILKE	303	287,4	0,0	0,0	0,0	287,4	50,0	50,0	29,5	92,0
SANSOVINO	109	77,2	16,8	23,6	13,7	164,8	103,6	52,8	103,2	51,2
SERENISSIMA LOGISTICA	104	101,4	0,0	0,0	0,0	101,4	56,2	56,2	95,5	32,8
SERENISSIMA VITRUVIO	197	190,7	76,5	0,0	0,0	190,7	112,2	112,2	99,8	82,8
WILIGELMO D.M.	39	37,5	0,0	0,0	0,0	37,5	0,0	0,0	0,0	38,6
XENIA	29	28,9	0,0	0,0	0,0	28,9	12,0	12,0	69,0	16,9
FINANZIARIA INTERNAZIONALE INVEST. SGR	**1.028**	**968,3**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**968,3**	**671,2**	**671,2**		**318,6**
AEDES BPM REAL ESTATE SGR	**682**	**630,4**	**0,0**	**4,5**	**0,0**	**630,4**	**313,9**	**310,0**		**363,2**
INVESTIETICO	226	197,1	0,0	0,0	0,0	197,1	64,2	64,2	51,8	160,4
POLIS FONDI SGR	**620**	**545,1**	**0,0**	**4,8**	**0,0**	**550,0**	**144,8**	**144,8**		**453,8**
POLIS	263	255,0	0,0	0,0	0,0	255,0	16,7	16,7	10,9	240,8
PRISMA SGR	**513**	**475,6**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**475,6**	**445,8**	**445,8**		**31,3**
OBTON II	8	3,6	0,0	0,0	0,0	3,6	2,5	2,5	60,9	5,6
SAI INVESTIMENTI SGR	**509**	**430,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**430,0**	**111,9**	**111,9**		**387,7**
CDP INVESTIMENTI SGR	**497**	**382,4**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**490,5**	**0,0**	**0,0**		**496,0**
AMUNDI REAL ESTATE ITALIA SGR	**473**	**377,8**	**0,0**	**71,8**	**0,0**	**527,5**	**227,1**	**137,4**		**325,2**
AMUNDI RE EUROPA	244	169,9	0,0	66,3	0,0	294,8	136,6	61,4	77,0	177,7
AMUNDI RE ITALIA	230	207,8	0,0	5,4	0,0	232,7	90,5	76,0	59,1	147,5
AXA REIM SGR	**435**	**244,9**	**19,0**	**24,4**	**0,0**	**483,7**	**195,3**	**132,6**		**299,3**
MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR	**430**	**375,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**375,0**	**0,0**	**0,0**		**427,3**
MEDIOLANUM REAL ESTATE	336	297,8	0,0	0,0	0,0	297,8	0,0	0,0	0,0	334,0
VEGAGEST SGR	**300**	**161,1**	**0,0**	**87,4**	**0,0**	**243,5**	**118,2**	**118,2**		**178,6**
EUROPA IMMOBILIARE N° 1	300	161,1	0,0	87,4	0,0	243,5	118,2	118,2	74,2	178,6
INVESTITORI SGR	**223**	**213,5**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**213,5**	**30,0**	**30,0**		**190,9**
RAS ANTARES	223	213,5	0,0	0,0	0,0	213,5	30,0	30,0	23,4	190,9
ERSEL ASSET MANAGEMENT SGR	**79**	**57,9**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**57,9**	**1,2**	**1,2**		**75,0**
DUEMME SGR	**76**	**73,3**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**73,3**	**30,3**	**30,3**		**40,7**
TOTALE	**41.031,9**	**36.337,8**	**3.901,0**	**752,6**	**13,7**	**38.169,9**	**14.623,7**	**14.039,1**		**25.597,9**
Fondi riservati	34.725,7	31.071,4	3.901,0	435,9	13,7	32.523,9	12.751,8	12.299,6		21.173,9
Fondi retail	6.306,3	5.266,4	0,0	316,7	0,0	5.646,0	1.871,9	1.739,5		4.424,1
Fondi ad apporto	32.394,3	29.804,3	3.536,6	106,5	13,7	30.341,3	11.980,9	11.750,3		19.420,1
Fondi ordinari	8.637,6	6.533,5	364,5	646,2	0,0	7.828,6	2.642,7	2.288,8		6.177,8

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

Tavola 6 - Composizione percentuale delle attività dei fondi promossi° - Gestori e fondi

	Patrimonio (Mln euro)	Data di richiamo degli impegni	Attività (Mln euro)	Composizione delle attività (in %)				
				Immobili e diritti reali	Partecipazioni di controllo	Strum.rappres. oper.cartolarizz.	Valori mobiliari e liquidità	Altro
IDeA FIMIT SGR	**6.321**		**9.179**	**91,3%**	**0,5%**	**0,0%**	**7,8%**	**0,4%**
GENERALI IMMOBILIARE ITALIA SGR SPA	**4.126**		**5.498**	**92,7%**	**0,0%**	**1,8%**	**3,3%**	**2,1%**
SCARLATTI	523	21/12/2006	1.155	96,0%	0,0%	0,0%	1,2%	2,7%
CIMAROSA	513	01/10/2008	534	86,7%	0,0%	0,0%	10,9%	2,5%
ERACLE - FONDO IMMOBILI STRUMENTALI	352	28/11/2008	789	95,2%	0,0%	0,0%	1,5%	3,3%
MASCAGNI	2.012	12/10/2009	2.212	90,8%	0,0%	4,6%	3,1%	1,6%
SAMMARTINI	3	01/10/2010	71	95,6%	0,0%	0,0%	4,2%	0,1%
EFFEPI	459	31/05/2012	466	97,6%	0,0%	0,0%	1,2%	1,2%
BNP PARIBAS REIM SGR	**2.762**		**4.514**	**92,5%**	**0,0%**	**0,0%**	**6,4%**	**1,1%**
BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE	161	19/05/2000	163	85,5%	0,0%	0,0%	10,8%	3,8%
ESTENSE - GRANDE DISTRIBUZIONE	210	10/06/2003	244	63,6%	0,0%	0,0%	34,6%	1,8%
IMMOBILIARE DINAMICO	322	20/04/2005	447	75,4%	0,0%	0,0%	23,6%	1,0%
PATRIMONIO UNO	244	30/12/2005	533	95,5%	0,0%	0,0%	2,4%	2,1%
INVESTIRE IMMOBILIARE SGR	**2.265**		**3.883**	**92,6%**	**0,0%**	**0,0%**	**4,0%**	**3,4%**
FIP - FONDO IMMOBILI PUBBLICI	1.513	28/12/2004	2.954	94,7%	0,0%	0,0%	4,0%	1,3%
OBELISCO	123	29/12/2005	212	94,5%	0,0%	0,0%	1,7%	3,8%
APPLE	52	30/12/2009	115	92,5%	0,0%	0,0%	0,4%	7,1%
PRIMO	47	29/07/2011	48	29,9%	0,0%	0,0%	4,4%	65,7%
HELIOS	128	29/07/2011	129	66,6%	0,0%	0,0%	11,4%	22,0%
HS ITALIA CENTRALE	16	31/07/2012	16	61,4%	0,0%	0,0%	17,3%	21,3%
INPGI - GIOVANNI AMENDOLA COMPARTO UNO	182	18/12/2013	182	98,6%	0,0%	0,0%	1,4%	0,0%
PRELIOS SGR	**1.420**		**3.349**	**93,7%**	**0,0%**	**0,0%**	**3,8%**	**2,5%**
TECLA FONDO UFFICI	206	01/03/2004	384	96,6%	0,0%	0,0%	2,2%	1,1%
PIRELLI RE OFFICE FUND CLOE	169	29/06/2004	441	93,6%	0,0%	0,0%	4,7%	1,7%
OLINDA - FONDO SHOPS	195	06/12/2004	438	95,4%	0,0%	0,0%	2,3%	2,3%
CLARICE - FONDO LIGHT INDUSTRIAL	89	16/12/2004	203	98,1%	0,0%	0,0%	1,7%	0,2%
ARMILLA	94	29/09/2006	228	97,0%	0,0%	0,0%	2,9%	0,1%
ENASARCO UNO - COMPARTO C	88	13/11/2009	90	97,2%	0,0%	0,0%	2,8%	0,0%
ENASARCO UNO - COMPARTO D	13	25/10/2011	13	95,7%	0,0%	0,0%	4,2%	0,1%
ENASARCO UNO - COMPARTO A	12	25/10/2012	12	93,3%	0,0%	0,0%	6,7%	0,0%
ENASARCO UNO - COMPARTO B	30	16/07/2012	30	96,2%	0,0%	0,0%	3,6%	0,2%
ERIDANO	33	28/12/2012	44	94,4%	0,0%	0,0%	3,5%	2,1%
OBTON	11	26/07/2011	20	80,1%	0,0%	0,0%	7,0%	12,9%
FABRICA IMMOBILIARE SGR	**1.846**		**2.456**	**78,8%**	**0,2%**	**0,0%**	**18,7%**	**2,3%**
SOCRATE	133	26/03/2007	158	86,9%	3,0%	0,0%	7,8%	2,4%
SORGENTE SGR	**1.297**		**2.215**	**68,6%**	**14,2%**	**0,0%**	**12,3%**	**5,0%**
CARAVAGGIO	119	22/01/2004	223	71,9%	12,4%	0,0%	9,0%	6,7%
MICHELANGELO DUE	184	23/12/2008	361	64,9%	8,9%	0,0%	24,6%	1,5%
GIACINTO	19	18/07/2008	33	86,0%	5,9%	0,0%	0,6%	7,5%
TULIPANO	61	15/02/2008	104	58,5%	0,0%	0,0%	39,2%	2,2%
MARGHERITA	115	11/12/2008	227	92,0%	0,0%	0,0%	1,2%	6,8%
COLONNA	61	15/02/2006	107	74,9%	8,8%	0,0%	0,6%	15,6%
DAVID	356	10/06/2009	491	42,3%	49,4%	0,0%	2,0%	6,4%
PUGLIA UNO	33	28/07/2009	64	80,5%	0,4%	0,0%	10,5%	8,6%
PUGLIA DUE	35	28/07/2009	56	81,8%	0,0%	0,0%	13,5%	4,7%
SAN NICOLA	29	22/12/2011	153	97,2%	0,0%	0,0%	0,0%	2,8%
NORMA	167	29/12/2011	246	62,9%	0,0%	0,0%	35,6%	1,5%
AIDA	80	29/12/2011	81	96,8%	0,0%	0,0%	2,5%	0,7%
TORRE SGR	**884**		**1.482**	**83,5%**	**10,2%**	**0,0%**	**4,8%**	**1,4%**
UNICREDITO IMMOBILIARE UNO	461	09/12/1999	469	55,2%	32,3%	0,0%	10,5%	1,9%
CASTELLO SGR	**582**		**1.361**	**87,0%**	**1,2%**	**0,0%**	**7,4%**	**4,4%**
VALORE IMMOBILIARE GLOBALE	102	15/02/1999	102	86,5%	0,0%	0,0%	10,2%	3,4%
DOLOMIT	65	04/07/2005	67	0,0%	0,0%	0,0%	97,7%	2,3%

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

Tavola 6 - Composizione percentuale delle attività dei fondi promossi° - Gestori e fondi

	Patrimonio (Mln euro)	Data di richiamo degli impegni	Attività (Mln euro)	Composizione delle attività (in %)				
				Immobili e diritti reali	Partecipazioni di controllo	Strum.rappres. oper.cartolarizz.	Valori mobiliari e liquidità	Altro
SERENISSIMA SGR	**507**		**1.231**	**92,6%**	**1,9%**	**0,0%**	**2,0%**	**3,5%**
SERENISSIMA VITRUVIO	83	01/12/2005	197	96,8%	0,0%	0,0%	0,6%	2,6%
SERENISSIMA LOGISTICA	33	21/12/2007	104	97,8%	0,0%	0,0%	0,8%	1,4%
RILKE	92		303	94,9%	0,0%	0,0%	0,8%	4,3%
SANSOVINO	51		109	70,9%	21,7%	0,0%	0,0%	7,4%
GOETHE	67		209	97,0%	0,0%	0,0%	0,8%	2,2%
WILIGELMO D.M.	39	18/12/2012	39	96,9%	0,0%	0,0%	2,9%	0,1%
XENIA	17	30/04/2013	29	98,9%	0,0%	0,0%	0,4%	0,7%
FLORENCE	126	15/11/2013	242	88,5%	0,0%	0,0%	6,9%	4,5%
FINANZIARIA INTERNAZIONALE INVEST. SGR	**319**		**1.028**	**94,2%**	**0,0%**	**0,0%**	**3,5%**	**2,3%**
AEDES BPM REAL ESTATE SGR	**363**		**682**	**92,5%**	**0,7%**	**0,0%**	**6,3%**	**0,5%**
INVESTIETICO	160	01/03/2002	226	87,4%	0,0%	0,0%	12,4%	0,2%
POLIS FONDI SGR	**454**		**620**	**88,0%**	**0,8%**	**0,0%**	**8,5%**	**2,6%**
POLIS	241	17/06/2000	263	97,0%	0,0%	0,0%	0,4%	2,6%
PRISMA SGR	**31**		**513**	**92,7%**	**0,0%**	**0,0%**	**4,5%**	**2,9%**
OBTON II	6	31/07/2012	8	44,0%	0,0%	0,0%	46,8%	9,2%
SAI INVESTIMENTI SGR	**388**		**509**	**84,6%**	**0,0%**	**0,0%**	**12,2%**	**3,3%**
CDP INVESTIMENTI SGR	**496**		**497**	**76,9%**	**0,0%**	**0,0%**	**1,3%**	**21,8%**
AMUNDI REAL ESTATE ITALIA SGR	**325**		**473**	**79,8%**	**15,2%**	**0,0%**	**2,1%**	**2,9%**
AMUNDI RE ITALIA	147	31/03/2001	230	90,5%	2,4%	0,0%	1,5%	5,6%
AMUNDI RE EUROPA	178	11/10/2001	244	69,7%	27,2%	0,0%	2,7%	0,3%
AXA REIM SGR	**299**		**435**	**56,3%**	**5,6%**	**0,0%**	**33,4%**	**4,7%**
MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR	**427**		**430**	**87,1%**	**0,0%**	**0,0%**	**12,3%**	**0,6%**
MEDIOLANUM REAL ESTATE	334	14/02/2006	336	88,5%	0,0%	0,0%	10,8%	0,7%
VEGAGEST SGR	**179**		**300**	**53,6%**	**29,1%**	**0,0%**	**7,9%**	**9,3%**
EUROPA IMMOBILIARE N° 1	179	01/12/2004	300	53,6%	29,1%	0,0%	7,9%	9,3%
INVESTITORI SGR	**191**		**223**	**95,8%**	**0,0%**	**0,0%**	**3,8%**	**0,4%**
RAS ANTARES	191	26/04/2005	223	95,8%	0,0%	0,0%	3,8%	0,4%
ERSEL ASSET MANAGEMENT SGR	**75**		**79**	**73,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**23,0%**	**4,0%**
DUEMME SGR	**41**		**76**	**96,2%**	**0,0%**	**0,0%**	**1,9%**	**1,9%**
TOTALE	**25.598**		**41.032**	**88,6%**	**1,8%**	**0,2%**	**7,0%**	**2,3%**
Fondi riservati	21.174		34.726	89,5%	1,3%	0,3%	6,5%	2,5%
Fondi retail	4.424		6.306	83,5%	5,0%	0,0%	9,8%	1,7%
Fondi ad apporto	19.420		32.394	92,0%	0,3%	0,3%	5,5%	1,9%
Fondi ordinari	6.178		8.638	75,6%	7,5%	0,0%	12,8%	4,1%

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

Tavola 7 - Movimentazione del portafoglio immobiliare nel corso del semestre dei fondi promossi °

- Gestori e Fondi -

	Acquisizioni				Dismissioni				Conferimenti			
	Immobili		Partecipazioni		Immobili		Partecipazioni		Immobili		Partecipazioni	
	Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto
	Mln euro				Mln euro				Mln euro			
IDeA FIMIT SGR	-	-	-	-	**177,9**	-	-	-	**59,1**	-	-	-
GENERALI IMMOBILIARE ITALIA SGR SPA	**19,9**	-	-	-	**96,0**	-	-	-	**702,0**	**702,0**	-	-
CIMAROSA	19,9	-	-	-	78,8	-	-	-	-	-	-	-
EFFEPI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ERACLE - FONDO IMMOBILI STRUMENTALI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MASCAGNI	-	-	-	-	-	-	-	-	702,0	702,0	-	-
SAMMARTINI	-	-	-	-	0,3	-	-	-	-	-	-	-
SCARLATTI	-	-	-	-	16,2	-	-	-	-	-	-	-
BNP PARIBAS REIM SGR	-	-	-	-	**246,9**	-	-	-	**108,9**	-	-	-
BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ESTENSE - GRANDE DISTRIBUZIONE	-	-	-	-	196,4	-	-	-	-	-	-	-
IMMOBILIARE DINAMICO	-	-	-	-	0,3	-	-	-	-	-	-	-
PATRIMONIO UNO	-	-	-	-	3,1	-	-	-	-	-	-	-
INVESTIRE IMMOBILIARE SGR	**29,8**	-	**7,0**	-	**34,2**	-	-	-	**179,6**	-	-	-
APPLE	-	-	-	-	0,2	-	-	-	-	-	-	-
FIP - FONDO IMMOBILI PUBBLICI	-	-	-	-	30,7	-	-	-	-	-	-	-
HELIOS	20,5	-	-	-	3,2	-	-	-	-	-	-	-
HS ITALIA CENTRALE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INPGI - GIOVANNI AMENDOLA COMPARTO UNO	-	-	-	-	-	-	-	-	179,6	-	-	-
OBELISCO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PRIMO	-	-	7,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PRELIOS SGR	**0,4**	-	-	-	**70,4**	**1,7**	-	-	**59,9**	-	-	-
ARMILLA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CLARICE - FONDO LIGHT INDUSTRIAL	-	-	-	-	0,7	-	-	-	-	-	-	-
ENASARCO UNO - COMPARTO A	-	-	-	-	-	-	-	-	7,5	-	-	-
ENASARCO UNO - COMPARTO B	-	-	-	-	-	-	-	-	20,0	-	-	-
ENASARCO UNO - COMPARTO C	-	-	-	-	1,1	-	-	-	29,4	-	-	-
ENASARCO UNO - COMPARTO D	-	-	-	-	-	-	-	-	3,0	-	-	-
ERIDANO	0,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OBTON	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OLINDA - FONDO SHOPS	-	-	-	-	0,3	-	-	-	-	-	-	-
PIRELLI RE OFFICE FUND CLOE	-	-	-	-	59,4	-	-	-	-	-	-	-
TECLA FONDO UFFICI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FABRICA IMMOBILIARE SGR	-	-	-	-	**29,0**	-	-	-	**18,7**	-	-	-
SOCRATE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SORGENTE SGR	**86,1**	-	**32,9**	-	-	-	**8,4**	**8,4**	-	-	-	-
AIDA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CARAVAGGIO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
COLONNA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DAVID	-	-	32,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GIACINTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MARGHERITA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MICHELANGELO DUE	-	-	-	-	-	-	8,4	8,4	-	-	-	-
NORMA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PUGLIA DUE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PUGLIA UNO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SAN NICOLA	77,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TULIPANO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TORRE SGR	-	-	-	-	**2,4**	-	-	-	-	-	-	-
UNICREDITO IMMOBILIARE UNO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CASTELLO SGR	-	-	**11,2**	-	**158,3**	-	-	-	**104,5**	-	-	-
DOLOMIT	-	-	-	-	104,5	-	-	-	-	-	-	-
VALORE IMMOBILIARE GLOBALE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Tavola 7 - Movimentazione del portafoglio immobiliare nel corso del semestre dei fondi promossi °

- Gestori e Fondi -

	Acquisizioni				Dismissioni				Conferimenti			
	Immobili		Partecipazioni		Immobili		Partecipazioni		Immobili		Partecipazioni	
	Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto
	Mln euro				Mln euro				Mln euro			
SERENISSIMA SGR	**24,7**	**-**	**-**	**-**	**1,0**	**0,8**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
FLORENCE	24,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GOETHE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RILKE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SANSOVINO	-	-	-	-	1,0	0,8	-	-	-	-	-	-
SERENISSIMA LOGISTICA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SERENISSIMA VITRUVIO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WILIGELMO D.M.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XENIA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FINANZIARIA INTERNAZIONALE INVEST. SGR	**10,5**	**-**	**-**	**-**	**0,8**	**-**	**0,0**	**0,0**	**3,0**	**-**	**-**	**-**
AEDES BPM REAL ESTATE SGR	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
INVESTIETICO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
POLIS FONDI SGR	**-**	**-**	**-**	**-**	**1,7**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
POLIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PRISMA SGR	**-**	**-**	**-**	**-**	**2,1**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
OBTON II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SAI INVESTIMENTI SGR	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
CDP INVESTIMENTI SGR	**400,4**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
AMUNDI REAL ESTATE ITALIA SGR	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
AMUNDI RE EUROPA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AMUNDI RE ITALIA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AXA REIM SGR	**176,2**	**-**	**-**	**-**	**6,8**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
MEDIOLANUM REAL ESTATE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VEGAGEST SGR	**-**	**-**	**4,8**	**-**	**-**	**-**	**27,0**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
EUROPA IMMOBILIARE N° 1	-	-	4,8	-	-	-	27,0	-	-	-	-	-
INVESTITORI SGR	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
RAS ANTARES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ERSEL ASSET MANAGEMENT SGR	**0,7**	**-**	**-**	**-**	**1,2**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
DUEMME SGR	**-**	**-**	**-**	**-**	**0,1**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTALE	**748,9**	**-**	**55,9**	**-**	**828,7**	**2,5**	**35,4**	**8,5**	**1.235,7**	**702,0**	**-**	**-**
Fondi riservati	748,9	-	51,1	-	524,9	2,5	8,5	8,5	1.235,7	702,0	-	-
Fondi retail	-	-	4,8	-	303,8	-	27,0	-	-	-	-	-
Fondi ad apporto	86,1	-	18,2	-	519,2	2,5	0,0	0,0	1.206,3	702,0	-	-
Fondi ordinari	662,8	-	37,7	-	309,5	-	35,4	8,4	29,4	-	-	-

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

Tavola 8 - Asset allocation immobiliare obiettivo e reale dei fondi promossi - Gestori e Fondi

	Investimento complessivo in immobili (Mln €)	Asset Allocation obiettivo dell'investimento immobiliare per destinazione d'uso	Suddivisione per destinazione d'uso (in %)								Suddivisione per area geografica (in %)				
			Commerciale	Industriale	Logistica	Residenziale	RSA	Turistico/Ricreativo	Uffici	Altro	Nord Est	Nord Ovest	Centro	Sud e Isole	Estero
IDeA FIMIT SGR	**8.782,6**		**8,2%**	**1,9%**	**2,9%**	**3,2%**	**1,2%**	**5,6%**	**57,2%**	**19,5%**	**9,9%**	**43,3%**	**38,0%**	**6,9%**	**1,4%**
GENERALI IMMOBILIARE ITALIA SGR SPA	**5.099,2**		**5,1%**	**0,5%**	**-**	**7,0%**	**-**	**2,0%**	**68,9%**	**16,6%**	**14,2%**	**72,1%**	**12,4%**	**1,3%**	**-**
CIMAROSA	462,6		-	6,0%	-	22,8%	-	-	53,9%	17,3%	-	79,1%	20,9%	-	-
EFFEPI	455,0		4,0%	-	-	0,2%	-	3,1%	90,8%	1,8%	9,5%	82,0%	8,4%	-	-
ERACLE - FONDO IMMOBILI STRUMENTALI	751,9		-	-	-	-	-	-	-	100,0%	35,5%	50,4%	10,5%	3,5%	-
MASCAGNI	2.007,7	Beni immob e/o diritti reali di godimento su beni immob con varia destinazione d'utilizzo, senza limitazione	7,4%	-	-	7,1%	-	3,7%	81,8%	-	7,8%	80,3%	10,0%	2,0%	-
SAMMARTINI	68,2	Beni immobili e/o diritti reali di godimento su beni immobili con destinazione d'uso residenziale	-	-	-	100,0%	-	-	-	-	-	100,0%	-	-	-
SCARLATTI	1.109,4	Beni immobili con destinazione d'uso terziario; beni immobili con destinazione d'uso prevalente diversa da terziario min 0% - max 30%	5,9%	-	-	0,2%	-	-	93,9%	-	15,1%	69,9%	15,0%	-	-
BNP PARIBAS REIM SGR	**4.231,8**		**30,1%**	**0,0%**	**2,2%**	**31,3%**	**0,7%**	**2,7%**	**26,5%**	**6,4%**	**11,8%**	**38,9%**	**41,4%**	**6,3%**	**1,6%**
BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE	144,7	Il fondo investe principalmente in beni immobili ad uso uffici, commerciale, logistica	32,3%	-	9,2%	-	-	-	56,6%	2,0%	30,3%	59,5%	6,7%	-	3,5%
ESTENSE - GRANDE DISTRIBUZIONE	155,1	Commerciale	100,0%	-	-	-	-	-	-	-	26,7%	7,7%	-	65,5%	-
IMMOBILIARE DINAMICO	389,0	Beni immobili a carattere direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, industriale, residenziale, assistenziale e sanitario	33,5%	0,1%	3,1%	2,2%	-	-	61,0%	0,1%	10,6%	69,3%	3,6%	-	16,5%
PATRIMONIO UNO	509,1	Prevalentemente uffici	-	-	-	-	-	-	71,1%	28,9%	19,7%	29,0%	38,9%	12,5%	-
INVESTIRE IMMOBILIARE SGR	**3.595,1**		**1,9%**	**-**	**0,8%**	**9,8%**	**-**	**-**	**76,6%**	**10,9%**	**3,5%**	**34,5%**	**41,3%**	**20,7%**	**-**
APPLE	106,0	Destinazione varie	-	-	-	100,0%	-	-	-	-	-	-	100,0%	-	-
FIP - FONDO IMMOBILI PUBBLICI	2.797,8	Immobili di provenienza pubblica ad uso diverso da quello residenziale.	-	-	-	-	-	-	86,5%	13,5%	2,9%	39,0%	31,6%	26,4%	-
HELIOS	85,8	-	-	-	-	66,6%	-	-	33,4%	-	-	9,2%	90,8%	-	-
HS ITALIA CENTRALE	10,1	Social housing	-	-	-	100,0%	-	-	-	-	-	-	100,0%	-	-
INPGI - GIOVANNI AMENDOLA COMPARTO UNO	179,6	Prevalentemente residenziale	-	-	-	100,0%	-	-	-	-	-	-	100,0%	-	-
OBELISCO	200,5	Il fondo investe principalmente in beni immobili del settore terziario, commerciale, logistico, ricreativo, turistico - alberghiero	-	-	14,0%	-	-	-	86,0%	-	-	24,4%	72,6%	3,0%	-
PRIMO	14,3	-	-	-	-	-	-	-	-	100,0%	100,0%	-	-	-	-
PRELIOS SGR	**3.138,5**		**15,9%**	**13,9%**	**-**	**7,0%**	**0,5%**	**2,7%**	**57,7%**	**2,2%**	**7,0%**	**38,3%**	**34,5%**	**20,3%**	**-**
ARMILLA	221,6	Prevalentemente uffici	-	-	-	-	-	-	100,0%	-	25,7%	18,6%	32,5%	23,2%	-
CLARICE - FONDO LIGHT INDUSTRIAL	199,0	Terziario/"light Industrial"-ovvero riconvertibili a tale uso	-	100,0%	-	-	-	-	-	-	4,8%	44,2%	24,7%	26,3%	-

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

Tavola 8 - Asset allocation immobiliare obiettivo e reale dei fondi promossi - Gestori e Fondi

	Investimento complessivo in immobili (Mln €)	Asset Allocation obiettivo dell'investimento immobiliare per destinazione d'uso	Suddivisione per destinazione d'uso (in %)								Suddivisione per area geografica (in %)				
			Commerciale	Industriale	Logistica	Residenziale	RSA	Turistico/Ricreativo	Uffici	Altro	Nord Est	Nord Ovest	Centro	Sud e Isole	Estero
ENASARCO UNO - COMPARTO A	11,3	unità immobiliari a destinazione residenziale per cui è stato ceduto il diritto di usufrutto o d'abitazione (Accordo con le OO SS degli inquilini 11/9/2008 - Tutele per i soggetti deboli che non possono acuistare, lettera C)	-	-	-	100,0%	-	-	-	-	4,7%	-	95,3%	-	-
ENASARCO UNO - COMPARTO B	29,2	unità immobiliari a destinazione residenziale per cui è stato ceduto il diritto di usufrutto o d'abitazione (Accordo con le OO SS degli inquilini 11/9/2008 - Tutele per i soggetti deboli che non possono acuistare, lettera C)	-	-	-	100,0%	-	-	-	-	-	-	100,0%	-	-
ENASARCO UNO - COMPARTO C	87,9	unita` immobiliari a destinazione residenziale libere o locate a soggetti non in possesso dei requisiti di cui alle lettere A,B e C dell'Accordo con le OO SS degli inquilini	-	-	-	100,0%	-	-	-	-	4,2%	1,0%	94,3%	0,6%	-
ENASARCO UNO - COMPARTO D	12,4	Beni immobili non residenziali	80,3%	-	-	-	-	-	6,8%	13,0%	6,8%	-	93,2%	-	-
ERIDANO	41,4	beni immobili ubicati in Italia, ivi incluse aree e terreni e/o diritti reali immobiliari. Il patrimonio potrà essere investito sia in beni immobili già realizzati sia in beni immobili da ultimare o realizzare ex novo attraverso l'acquisto di terreni.	-	-	-	15,1%	-	1,5%	61,4%	22,0%	-	100,0%	-	-	-
OBTON	15,8	Impianti fotovoltaici	-	-	-	-	-	-	-	100,0%	-	-	-	100,0%	-
OLINDA - FONDO SHOPS	418,3	Prevalentemente immobili uso retail & entartaiment riconvertibili a tale uso	100,0%	-	-	-	-	-	-	-	15,7%	70,6%	8,5%	5,1%	-
PIRELLI RE OFFICE FUND CLOE	413,1	Prevalentemente immobili uso uffici o riconvertibili a tale uso	-	-	-	-	-	-	100,0%	-	-	37,2%	60,3%	2,5%	-
TECLA FONDO UFFICI	370,8	Prevalentemente immobili uso uffici o riconvertibili a tale uso	-	-	-	-	-	-	100,0%	-	3,2%	39,5%	33,4%	23,8%	-
FABRICA IMMOBILIARE SGR	**1.944,4**		**13,7%**	**1,0%**	**1,0%**	**25,9%**	**6,9%**	**0,7%**	**33,6%**	**17,2%**	**4,7%**	**26,0%**	**64,6%**	**4,7%**	**-**
SOCRATE	137,4	Prevalentemente a carattere direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, industriale, assistenziale e sanitario	21,6%	2,8%	-	-	18,6%	10,1%	44,8%	2,1%	7,3%	58,2%	34,6%	-	-
SORGENTE SGR	**2.193,2**		**29,2%**	**-**	**5,2%**	**6,6%**	**0,5%**	**13,6%**	**41,5%**	**3,4%**	**7,2%**	**18,6%**	**48,9%**	**9,9%**	**15,4%**
AIDA	78,4	Immobili con destinazione prevalentemente residenziale in Italia	-	-	-	86,9%	-	-	13,1%	-	-	-	100,0%	-	-
CARAVAGGIO	223,9	Immobiliare con varia destinazione d'uso prevalentemente non residenziale in Italia che all'estero, in paesi O.C.S.E.	17,7%	-	-	32,7%	-	14,2%	35,4%	-	25,4%	47,8%	18,2%	2,3%	6,4%
COLONNA	98,1	Beni immobili anche residenziali in Italia che all'estero	13,4%	-	-	2,8%	7,0%	34,4%	42,3%	-	-	-	100,0%	-	-
DAVID	654,3	Immobili con destinazione d'uso varia prevalentemente non residenziale in Italia e all'estero e nei paesi aderenti all'OCSE	40,5%	-	-	-	-	6,2%	53,3%	-	6,2%	15,9%	45,4%	-	32,5%
GIACINTO	31,2	Immobili con destinazione d'uso prevalentemente commerciale in Italia e all'estero e nei paesi aderenti all'OCSE	32,4%	-	27,5%	-	-	-	32,1%	8,0%	5,4%	27,3%	67,2%	-	-
MARGHERITA	208,9	Immobili con destinazione d'uso prevalentemente non residenziale in Italia e all'estero e nei paesi aderenti all'OCSE	49,1%	-	50,9%	-	-	-	-	-	-	-	68,6%	31,4%	-

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

Tavola 8 - Asset allocation immobiliare obiettivo e reale dei fondi promossi - Gestori e Fondi

	Investimento complessivo in immobili (Mln €)	Asset Allocation obiettivo dell'investimento immobilare per destinazione d'uso	Suddivisione per destinazione d'uso (in %)								Suddivisione per area geografica (in %)				
			Commerciale	Industriale	Logistica	Residenziale	RSA	Turistico/Ricreativo	Uffici	Altro	Nord Est	Nord Ovest	Centro	Sud e Isole	Estero
MICHELANGELO DUE	368,5	Immobili con destinazione d'uso prevalentemente direzionale principalmente in Italia	35,9%	-	-	-	1,0%	9,2%	45,0%	9,0%	12,1%	19,0%	40,5%	1,0%	27,3%
NORMA	154,8	Immobili con destinazione d'uso varia in Italia	0,4%	-	-	-	-	-	98,9%	0,7%	5,1%	10,1%	80,9%	3,9%	-
PUGLIA DUE	45,7	Immobili con destinazione d'uso prevalentemente non residenziale in Italia e all'estero	-	-	-	-	-	60,6%	39,4%	-	-	-	-	100,0%	-
PUGLIA UNO	51,4	Immobili con destinazione d'uso varie (max 50% nel settore residenziale) e terreni con concessione edilizia nei paesi aderenti alla Unione Europea	-	-	-	-	-	95,5%	-	4,5%	-	-	4,5%	95,5%	-
SAN NICOLA	148,8	Immobili con destinazione prevalentemente non residenziale in Italia e all'estero e nei paesi aderenti all'OCSE	52,0%	-	-	-	-	48,0%	-	-	-	52,0%	29,3%	18,7%	-
TULIPANO	70,8	Immobili con destinazione d'uso varia con massimo del 50% nel settore residenziale nei paesi aderenti all'Unione Europea	-	-	-	-	-	13,6%	86,4%	-	-	34,7%	51,6%	-	13,6%
TORRE SGR	**1.237,5**		**8,0%**	**4,6%**	**6,6%**	**22,2%**	**-**	**1,8%**	**55,9%**	**1,0%**	**1,6%**	**49,0%**	**45,0%**	**4,4%**	**-**
UNICREDITO IMMOBILIARE UNO	258,9	Uffici 35%-Commerciale 35%-Ricettivo/Turistico 6%-RSA 6%-Residenziale 3%-Logistico/Produttivo 10%-Altro5%	20,3%	22,1%	-	51,3%	-	6,4%	-	-	7,5%	24,3%	68,2%	-	-
CASTELLO SGR	**1.200,5**		**11,2%**	**-**	**9,6%**	**15,2%**	**3,1%**	**18,3%**	**32,4%**	**10,1%**	**24,4%**	**33,8%**	**28,1%**	**13,7%**	**-**
DOLOMIT	0,0	Uffici Max 40% - Logistica Max 40% - Commerciale Max 40% - Turismo/Altro Max 40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VALORE IMMOBILIARE GLOBALE	88,4	Uffici Max 40% - Commerciale Max 40% - Logistica Max 40% - Turistico/Alberghiero Max 40%	-	-	44,3%	-	-	-	55,7%	-	-	72,1%	27,9%	-	-
SERENISSIMA SGR	**1.227,8**		**7,9%**	**1,3%**	**8,3%**	**15,3%**	**-**	**30,0%**	**25,7%**	**11,5%**	**51,6%**	**19,5%**	**20,8%**	**8,1%**	**-**
FLORENCE	214,1	Attivi Immobiliari di qualsiasi tipo o natura, Incluso l'houslng sociale	-	-	-	19,3%	-	5,0%	41,4%	34,4%	7,3%	24,5%	66,4%	1,8%	-
GOETHE	203,1	investe in attivi immobiliari di qualsiasi tipo o natura aventi destinazione di utilizzo terziario, commerciale, direzionale, servizi, infrastrutturale ecc, a reddito, da sviluppare, da completare o valorizzare con trading	-	7,9%	-	29,2%	-	2,6%	45,3%	14,9%	11,0%	49,8%	31,3%	7,9%	-
RILKE	287,4	investe in attività immobiliari con destinazione residenziale,turistico alberghiero,terziario,commerciale,infrastrutturale,da svilupppare e o completare ristrutturare riqualificare, da commercializzare, da valorizzare in attività di trading, da detenere	-	-	-	-	-	100,0%	-	-	100,0%	-	-	-	-
SANSOVINO	164,8	nveste in attività immobiliari anche da svilupppare e o completare ristrutturare riqualificare, e o da valorizzare in attività di trading, gli attivi una volta ultimati saranno preferibilmente dismessi	-	-	-	53,1%	-	21,5%	2,4%	23,0%	60,4%	18,2%	-	21,5%	-
SERENISSIMA LOGISTICA	101,4	In prevalenza terreni edificabili dedicati alla logistica integrata sui quali intraprendere sviluppi immobiliari	-	-	100,0%	-	-	-	-	-	72,9%	-	27,1%	-	-
SERENISSIMA VITRUVIO	190,7	Prevalentemente uffici	31,2%	-	-	-	-	-	68,8%	-	70,4%	29,6%	-	-	-
WILIGELMO D.M.	37,5	prevalentemente commercilae e terziario	100,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,9%	39,1%	-

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

Tavola 8 - Asset allocation immobiliare obiettivo e reale dei fondi promossi - Gestori e Fondi

	Investimento complessivo in immobili (Mln €)	Asset Allocation obiettivo dell'investimento immobiliare per destinazione d'uso	Suddivisione per destinazione d'uso (in %)								Suddivisione per area geografica (in %)				
			Commerciale	Industriale	Logistica	Residenziale	RSA	Turistico/Ricreativo	Uffici	Altro	Nord Est	Nord Ovest	Centro	Sud e Isole	Estero
XENIA	28,9	Prevalentemente turistico alberghiero	-	-	-	-	-	100,0%	-	-	-	-	-	100,0%	-
FINANZIARIA INTERNAZIONALE INVEST. SGR	**968,3**		**32,2%**	**23,8%**	**-**	**2,5%**	**3,6%**	**-**	**22,1%**	**15,8%**	**10,5%**	**61,1%**	**4,2%**	**24,2%**	**-**
AEDES BPM REAL ESTATE SGR	**630,4**		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
INVESTIETICO	197,1	Prevalentemente Immobili a contenuto etico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
POLIS FONDI SGR	**550,0**		**6,7%**	**8,0%**	**17,5%**	**9,7%**	**-**	**1,4%**	**42,7%**	**14,1%**	**26,6%**	**51,0%**	**17,1%**	**5,4%**	**-**
POLIS	255,0	Il fondo investe in beni immobili prevalentemente ad uso commerciale, deposito o magazzino, industriale, ricettivo o ufficio, nonché in via residuale in terreni o in immobili da ristrutturare/restaurare	5,5%	-	19,6%	-	-	-	74,9%	-	18,1%	73,2%	5,8%	3,0%	-
PRISMA SGR	**475,6**		**-**	**0,8%**	**0,2%**	**22,6%**	**-**	**13,1%**	**60,1%**	**3,2%**	**0,7%**	**33,7%**	**62,6%**	**3,0%**	**-**
OBTON II	3,6	Immobili funzionali alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili min 66%	-	100,0%	-	-	-	-	-	-	-	47,2%	52,9%	-	-
SAI INVESTIMENTI SGR	**430,0**		**22,2%**	**-**	**-**	**5,3%**	**-**	**31,5%**	**41,0%**	**-**	**-**	**85,5%**	**9,0%**	**5,5%**	**-**
CDP INVESTIMENTI SGR	**490,5**		**-**	**0,5%**	**-**	**6,9%**	**-**	**0,8%**	**-**	**91,8%**	**26,9%**	**45,2%**	**27,3%**	**0,6%**	**-**
AMUNDI REAL ESTATE ITALIA SGR	**527,5**		**12,0%**	**-**	**1,2%**	**-**	**-**	**4,0%**	**82,5%**	**0,3%**	**11,8%**	**37,8%**	**22,9%**	**7,5%**	**20,1%**
AMUNDI RE EUROPA	294,8	Commerciale min. 5% - max 15%; Uffici centrali min. 15% - max 25%;Uffici non centrali min. 50% - max 60%; Industriale/Logistica min. 15% - max 25%; Altro min. 0% - max 10%	8,2%	-	-	-	-	-	91,5%	0,3%	7,8%	31,2%	25,1%	-	35,9%
AMUNDI RE ITALIA	232,7	Uffici centrali: min. 10% - max 20%; Uffici non centrali: min. 40% - max 50%; Commerciale: min 10% - max 20%; Industriale: min. 20% - max 30%; Altro: min. 10% - max 20%	16,8%	-	2,6%	-	-	9,0%	71,2%	0,4%	16,8%	46,2%	20,1%	17,0%	-
AXA REIM SGR	**483,7**		**4,9%**	**-**	**6,0%**	**-**	**-**	**-**	**63,9%**	**25,2%**	**2,3%**	**28,0%**	**18,3%**	**2,0%**	**49,4%**
MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR	**375,0**		**17,2%**	**-**	**-**	**1,2%**	**4,9%**	**7,1%**	**69,6%**	**-**	**28,6%**	**60,9%**	**10,6%**	**-**	**-**
MEDIOLANUM REAL ESTATE	297,8	Prevalentemente in beni immobili a carattere non residenziale con particolare riferimento a quelli con destinazione d'uso direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, assistenziale e sanitario	21,0%	-	-	-	6,1%	9,0%	63,9%	-	10,1%	76,6%	13,3%	-	-
VEGAGEST SGR	**243,5**		**33,5%**	**-**	**14,1%**	**-**	**5,8%**	**10,8%**	**32,8%**	**3,0%**	**-**	**31,7%**	**7,4%**	**1,5%**	**59,4%**
EUROPA IMMOBILIARE N° 1	243,5	Beni immobili e diritti reali immobiliari nei settori: terziario, commerciale, industriale/logistico e residenziale in via residuale.	33,5%	-	14,1%	-	5,8%	10,8%	32,8%	3,0%	-	31,7%	7,4%	1,5%	59,4%
INVESTITORI SGR	**213,5**		**-**	**-**	**-**	**-**	**25,4%**	**6,8%**	**67,7%**	**-**	**8,4%**	**88,6%**	**3,0%**	**-**	**-**
RAS ANTARES	213,5	Beni immobili prevalentemente ubicati in Italia, con destinazione ad uso terziario, logistico,commerciale, residenziale, ricettivo e, in misura marginale, in beni immobili appartenenti ad altri settori.	-	-	-	-	25,4%	6,8%	67,7%	-	8,4%	88,6%	3,0%	-	-

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

Tavola 8 - Asset allocation immobiliare obiettivo e reale dei fondi promossi - Gestori e Fondi

	Investimento complessivo in immobili (Mln €)	Asset Allocation obiettivo dell'investimento immobiliare per destinazione d'uso	Suddivisione per destinazione d'uso (in %)								Suddivisione per area geografica (in %)				
			Commerciale	Industriale	Logistica	Residenziale	RSA	Turistico/Ricreativo	Uffici	Altro	Nord Est	Nord Ovest	Centro	Sud e Isole	Estero
ERSEL ASSET MANAGEMENT SGR	**57,9**		**23,9%**	**62,6%**	**-**	**-**	**-**	**1,9%**	**8,4%**	**3,3%**	**-**	**100,0%**	**-**	**-**	**-**
DUEMME SGR	**73,3**		**-**	**4,0%**	**33,4%**	**10,5%**	**-**	**-**	**43,7%**	**8,5%**	**7,9%**	**79,8%**	**-**	**12,3%**	**-**
TOTALE	**38.169,9**		**12,4%**	**2,7%**	**2,6%**	**10,7%**	**1,2%**	**5,3%**	**50,7%**	**12,6%**	**11,0%**	**42,7%**	**33,1%**	**8,7%**	**2,7%**
Fondi riservati	32.523,9		11,0%	3,0%	2,4%	12,1%	1,2%	4,8%	49,8%	14,2%	11,4%	42,3%	34,3%	8,4%	2,2%
Fondi retail	5.646,0		20,6%	1,1%	4,0%	2,5%	1,0%	8,2%	55,9%	3,3%	8,8%	45,1%	26,7%	10,2%	5,7%
Fondi ad apporto	30.341,3		11,7%	3,0%	2,5%	12,1%	0,7%	3,9%	52,0%	12,5%	11,2%	44,2%	33,8%	8,8%	0,4%
Fondi ordinari	7.828,6		15,1%	1,7%	3,1%	5,3%	3,2%	10,6%	45,7%	12,9%	10,5%	36,9%	30,4%	8,2%	11,4%

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

Tavola 9 - Informazioni anagrafiche - Fondi

	Tipo fondo	Data di richiamo degli impegni	Durata residua indicativa (in anni)*	Num. quote	Valore iniz. quote (in euro)	Patrimonio (in milioni di euro)	Num. partecipanti	Modalità di distribuzione / accumulazione dei proventi	Obiettivo di rendimento per la ripartizione del risultato netto^	Data prima valorizzazione	Data prima quotazione	Mercato di quotazione	Asset Allocation obiettivo per tipologia di immobili
Fondi immobiliari operativi													
VALORE IMMOBILIARE GLOBALE (CASTELLO SGR)	For	15/02/1999	1	30.850	5.165	159	6214	Dal 5° anno a distribuzione dei proventi (prima solo in via straordinaria)	5% annuo composto	30/06/1999	29/11/1999	MTF	Uffici Max 40% - Commerciale Max 40% - Logistica Max 40% - Turistico/Alberghiero Max 40%
UNICREDITO IMMOBILIARE UNO (TORRE SGR)	For	09/12/1999	1	160.000	2.500	400	24986	A distribuzione dei proventi	5% annuo composto	31/12/1999	04/06/2001	MTF	Uffici 35%-Commerciale 35%-Ricettivo/Turistico 6%-RSA 6%-Residenziale 3%-Logistico/Produttivo 10%-Altro5%
BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE (BNP PARIBAS REIM SGR)	For	19/05/2000	3	122.000	2.500	305	20741	A distribuzione dei proventi	ISTAT + 3% (annuo composto)	30/06/2000	02/01/2002	MTF	Il fondo investe principalmente in beni immobili ad uso uffici, commerciale, logistica
POLIS (POLIS FONDI SGR)	For	17/06/2000	2	129.000	2.000	258	16080	Ad accumulazione e con facoltà di distribuzione dei proventi	5% netto annuo composto	30/06/2000	20/04/2001	MTF	Il fondo investe in beni immobili prevalentemente ad uso commerciale, deposito o magazzino, industriale, ricettivo o ufficio, nonché in via residuale in terreni o in immobili da ristrutturare/restaurare
AMUNDI RE ITALIA (AMUNDI REAL ESTATE ITALIA SGR)	For	31/03/2001	3	66.679	2.500	167	18496	A distribuzione dei proventi	-	30/06/2001	03/06/2002	MTF	Uffici centrali: min. 10% - max 20%; Uffici non centrali: min. 40% - max 50%; Commerciale: min 10% - max 20%; Industriale: min. 20% - max 30%; Altro: min. 10% - max 20%
AMUNDI RE EUROPA (AMUNDI REAL ESTATE ITALIA SGR)	For	11/10/2001	3	84.853	2.500	212	18306	A distribuzione dei proventi	ISTAT + 3%	31/12/2001	17/11/2003	MTF	Commerciale min. 5% - max 15%; Uffici centrali min. 15% - max 25%;Uffici non centrali min. 50% - max 60%; Industriale/Logistica min. 15% - max 25%; Altro min. 0% - max 10%
INVESTIETICO (AEDES BPM REAL ESTATE SGR)	For	01/03/2002	2	61.504	2.500	154	14366	A distribuzione dei proventi	5% annuo semplice	30/06/2002	01/11/2004	MTF	Prevalentemente Immobili a contenuto etico
ESTENSE - GRANDE DISTRIBUZIONE (BNP PARIBAS REIM SGR)	For	10/06/2003	3	82.800	2.500	207	6339	A distribuzione dei proventi	5,5% annuo composto	30/06/2003	03/08/2004	MTF	Commerciale
TECLA FONDO UFFICI (PRELIOS SGR)	Apr	01/03/2004	1	646.590	500	323	37396	A distribuzione semestrale dei proventi	8% annuo composto	30/06/2004	04/03/2004	MTF	Prevalentemente immobili uso uffici o riconvertibili a tale uso
EUROPA IMMOBILIARE N° 1 (VEGAGEST SGR)	For	01/12/2004	1	113.398	2.500	283	36963	Ad accumulazione per il primo anno con distribuzione di proventi dall'inizio del secondo anno	7% annuo composto	31/12/2004	04/12/2006	MTF	Beni immobili e diritti reali immobiliari nei settori: terziario, commerciale, industriale/logistico e residenziale in via residuale.
OLINDA - FONDO SHOPS (PRELIOS SGR)	Apr	06/12/2004	1	522.107	500	261	64004	A distribuzione semestrale dei proventi	8% annuo composto	31/12/2004	09/12/2004	MTF	Prevalentemente immobili uso retail & entartaiment riconvertibili a tale uso
IMMOBILIARE DINAMICO (BNP PARIBAS REIM SGR)	For	20/04/2005	7	522.800	250	131	9139	A distribuzione dei proventi	5,5% annuo composto	30/06/2005		-	Beni immobili a carattere direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, industriale, residenziale, assistenziale e sanitario
DOLOMIT (CASTELLO SGR)	For	04/07/2005	0	104.670	1.000	105	4375	Ad accumulazione per i primi due anni, dal terzo anno a distribuzione dei proventi con cadenza annuale	4,5 % annuo composto	31/12/2005		-	Uffici Max 40% - Logistica Max 40% - Commerciale Max 40% - Turismo/Altro Max 40%
OBELISCO (INVESTIRE IMMOBILIARE SGR)	For	29/12/2005	2	68.800	2.500	172	22010	A distribuzione annuale dei proventi	5,5% annuo semplice	31/12/2005	14/06/2006	MTF	Il fondo investe principalmente in beni immobili del settore terziario, commerciale, logistico, ricreativo, turistico - alberghiero
MEDIOLANUM REAL ESTATE CLASSE A (MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR)	For	14/02/2006	8	7.536.959	5	38	3226	Il comparto ha due classi di quote: A ad accumulazione; B a distribuzione semestrale, non oltre il 2° rendiconto annuale.	5% annuo composto	30/06/2006		-	Prevalentemente in beni immobili a carattere non residenziale con particolare riferimento a quelli con destinazione d'uso direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, assistenziale e sanitario

Tavola 9 - Informazioni anagrafiche - Fondi

	Tipo fondo	Data di richiamo degli impegni	Durata residua indicativa (in anni)*	Num. quote	Valore iniz. quote (in euro)	Patrimonio (in milioni di euro)	Num. partecipanti	Modalità di distribuzione / accumulazione dei proventi	Obiettivo di rendimento per la ripartizione del risultato netto^	Data prima valorizzazione	Data prima quotazione	Mercato di quotazione	Asset Allocation obiettivo per tipologia di immobili
MEDIOLANUM REAL ESTATE CLASSE B (MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR)	For	14/02/2006	8	35.290.654	5	176	8521	Il comparto ha due classi di quote: A ad accumulazione; B a distribuzione semestrale, non oltre il 2° rendiconto annuale.	5% annuo composto	30/06/2006		-	Prevalentemente in beni immobili a carattere non residenziale con particolare riferimento a quelli con destinazione d'uso direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, assistenziale e sanitario
SOCRATE (FABRICA IMMOBILIARE SGR)	For	26/03/2007	4	200.000	500	100	6241	A distribuzione annuale dei proventi dal 2° esercizio; semestrale dal 4° esercizio	6% annuo composto	30/06/2007		-	Prevalentemente a carattere direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, industriale, assistenziale e sanitario
Fondi immobiliari riservati agli investitori qualificatioperativi													
CARAVAGGIO (SORGENTE SGR)	For	22/01/2004	6	49.878	2.500	125	0	Ad accumulazione e distribuzione parziale dal 3° anno	7% annuo composto	30/06/2004		-	Immobiliare con varia destinazione d'uso prevalentemente non residenziale in Italia che all'estero, in paesi O.C.S.E.
PIRELLI RE OFFICE FUND CLOE (PRELIOS SGR)	Apr	29/06/2004	3	1.194	250.000	299	64	A distribuzione semestrale dei proventi	10% IRR a vita intera	30/06/2004		-	Prevalentemente immobili uso uffici o riconvertibili a tale uso
CLARICE - FONDO LIGHT INDUSTRIAL (PRELIOS SGR)	Apr	16/12/2004	8	360	250.000	90	3	A distribuzione trimestrale dei proventi	10% /13% IRR a vita Intera	31/12/2004		-	Terziario/"light Industrial"-ovvero riconvertibili a tale uso
FIP - FONDO IMMOBILI PUBBLICI (INVESTIRE IMMOBILIARE SGR)	Apu	28/12/2004	6	13.292	100.000	1.329	0	A distribuzione dei proventi	-	31/12/2004		-	Immobili di provenienza pubblica ad uso diverso da quello residenziale.
RAS ANTARES (INVESTITORI SGR)	For	26/04/2005	6	216	250.000	54	3	A distribuzione semestrale a partire dal 3° anno	5% annuo composto	30/06/2005		-	Beni immobili prevalentemente ubicati in Italia, con destinazione ad uso terziario, logistico,commerciale, residenziale, ricettivo e, in misura marginale, in beni immobili appartenenti ad altri settori.
SERENISSIMA VITRUVIO (SERENISSIMA SGR)	Apr	01/12/2005	2	1.700	50.000	85	20	A distribuzione semestrale, a partire dal termine del primo semestre intero	8% annuo composto	31/12/2005		-	Prevalentemente uffici
PATRIMONIO UNO CLASSE A (BNP PARIBAS REIM SGR)	Apu	30/12/2005	4	2.607	100.000	261	3	A distribuzione semestrale dei proventi	-	31/12/2005		-	Prevalentemente uffici
COLONNA (SORGENTE SGR)	Apr	15/02/2006	3	140	250.000	35	8	A distribuzione annuale dei proventi	Tasso composto annuo in base al tasso di inflazione più 400 bp	30/06/2006		-	Beni immobili anche residenziali in Italia che all'estero
ARMILLA (PRELIOS SGR)	Apr	29/09/2006	8	354	250.000	89	13	A distribuzione trimestrale dei proventi	8,5% a vita intera	30/09/2006		-	Prevalentemente uffici
SCARLATTI (GENERALI IMMOBILIARE ITALIA SGR SPA)	Apr	21/12/2006	3	1.260	250.000	315	2	A distribuzione semestrale dei proventi	5% annuo composto	31/12/2006		-	Beni immobili con destinazione d'uso terziario; beni immobili con destinazione d'uso prevalente diversa da terziario min 0% - max 30%
SERENISSIMA LOGISTICA (SERENISSIMA SGR)	Apr	21/12/2007	2	51	1.000.000	51	14	A distribuzione facoltativa annuale	15% annuo composto	31/12/2007		-	In prevalenza terreni edificabili dedicati alla logistica integrata sui quali intraprendere sviluppi immobiliari
TULIPANO (SORGENTE SGR)	For	15/02/2008	4	800	50.000	40	2	A distribuzione dei proventi su base annua a partire dal primo esercizio di attività	6% annuo composto	30/06/2008		-	Immobili con destinazione d'uso varia con massimo del 50% nel settore residenziale nei paesi aderenti all'Unione Europea
GIACINTO (SORGENTE SGR)	Apr	18/07/2008	3	564	50.000	28	1	A distribuzione dei proventi su base annua a partire dal primo esercizio di attività	non previsto	31/12/2008		-	Immobili con destinazione d'uso prevalentemente commerciale in Italia e all'estero e nei paesi aderenti all'OCSE
CIMAROSA (GENERALI IMMOBILIARE ITALIA SGR SPA)	Apr	01/10/2008	5	1.257	250.000	314	2	A distribuzione dei proventi	-	01/10/2008		-	
ERACLE - FONDO IMMOBILI STRUMENTALI CLASSE A (GENERALI IMMOBILIARE ITALIA SGR SPA)	Apr	28/11/2008	20	1.273	250.000	318	1	A distribuzione semestrale dei proventi	-	28/11/2008		-	

Tavola 9 - Informazioni anagrafiche - Fondi

	Tipo fondo	Data di richiamo degli impegni	Durata residua indicativa (in anni)*	Num. quote	Valore iniz. quote (in euro)	Patrimonio (in milioni di euro)	Num. partecipanti	Modalità di distribuzione / accumulazione dei proventi	Obiettivo di rendimento per la ripartizione del risultato netto^	Data prima valorizzazione	Data prima quotazione	Mercato di quotazione	Asset Allocation obiettivo per tipologia di immobili
ERACLE - FONDO IMMOBILI STRUMENTALI CLASSE B (GENERALI IMMOBILIARE ITALIA SGR SPA)	Apr	28/11/2008	20	1	1	0	1	A distribuzione semestrale dei proventi	-	28/11/2008		-	
MARGHERITA (SORGENTE SGR)	Apr	11/12/2008	5	588	50.000	29	2	A distribuzione dei proventi su base annua a partire dal primo esercizio di attività	non previsto	31/12/2008		-	Immobili con destinazione d'uso prevalentemente non residenziale in Italia e all'estero e nei paesi aderenti all'OCSE
MICHELANGELO DUE (SORGENTE SGR)	For	23/12/2008	5	1.988	50.000	99	2	A distribuzione semestrale a partire dal primo esercizio	6,5% annuo composto	31/12/2008		-	Immobili con destinazione d'uso prevalentemente direzionale principalmente in Italia
DAVID (SORGENTE SGR)	For	10/06/2009	20	2.000	50.000	100	1	A distribuzione dei proventi su base annua a partire dal primo esercizio di attività	6% annuo composto	30/06/2009		-	Immobili con destinazione d'uso varia prevalentemente non residenziale in Italia e all'estero e nei paesi aderenti all'OCSE
PUGLIA DUE (SORGENTE SGR)	For	28/07/2009	15	600	50.000	30	1	A distribuzione dei proventi su base annua a partire dal primo esercizio di attività	6% annuo composto	31/12/2009		-	Immobili con destinazione d'uso prevalentemente non residenziale in Italia e all'estero
PUGLIA UNO (SORGENTE SGR)	For	28/07/2009	10	664	50.000	33	1	A distribuzione semestrale dei proventi a partire dal primo esercizio di attività	6% annuo composto	31/12/2009		-	Immobili con destinazione d'uso varie (max 50% nel settore residenziale) e terreni con concessione edilizia nei paesi aderenti alla Unione Europea
MASCAGNI (GENERALI IMMOBILIARE ITALIA SGR SPA)	Apr	12/10/2009	26	565	250.000	141	1	A distribuzione dei proventi		12/10/2009		-	Beni immob e/o diritti reali di godimento su beni immob con varia destinazione d'utilizzo, senza limitazione
ENASARCO UNO - COMPARTO C (PRELIOS SGR)	For	13/11/2009	27	43	500.000	21	2	A distribuzione annuale dei proventi	non previsto	14/06/2010		-	unita` immobiliari a destinazione residenziale libere o locate a soggetti non in possesso dei requisiti di cui alle lettere A,B e C dell'Accordo con le OO SS degli inquilini
APPLE (INVESTIRE IMMOBILIARE SGR)	Ami	30/12/2009	26	14	499.671	7	0	A distribuzione dei proventi		31/12/2009		-	Destinazione varie
SAMMARTINI (GENERALI IMMOBILIARE ITALIA SGR SPA)	Apr	01/10/2010	2	72	269.685	19	2	A distribuzione semestrale dei proventi	-	31/12/2010		-	Beni immobili e/o diritti reali di godimento su beni immobili con destinazione d'uso residenziale
OBTON (PRELIOS SGR)	For	26/07/2011	20	4	500.000	2	4	A distribuzione semestrale dei proventi	-	27/07/2011		-	Impianti fotovoltaici
PRIMO (INVESTIRE IMMOBILIARE SGR)	Ami	29/07/2011	28	249	100.000	25	1	A distribuzione semestrale dei proventi		31/12/2011		-	-
HELIOS (INVESTIRE IMMOBILIARE SGR)	Ami	29/07/2011	13	1.247	100.000	125	1	A distribuzione semestrale dei proventi		31/12/2011		-	-
ENASARCO UNO - COMPARTO D (PRELIOS SGR)	Apr	25/10/2011	27	8	500.000	4	2	A distribuzione annuale dei proventi	-	14/06/2010		-	Beni immobili non residenziali
SAN NICOLA (SORGENTE SGR)	For	22/12/2011	28	66	500.000	33	1	A distribuzione annuale	non previsto	31/12/2011		-	Immobili con destinazione prevalentemente non residenziale in Italia e all'estero e nei paesi aderenti all'OCSE
AIDA (SORGENTE SGR)	Apr	29/12/2011	13	639	100.000	64	1	A distribuzione annuale	2,5% annuo composto	31/12/2011		-	Immobili con destinazione prevalentemente residenziale in Italia
NORMA (SORGENTE SGR)	Apr	29/12/2011	28	965	100.000	97	1	A distribuzione annuale	5% annuo composto	31/12/2011		-	Immobili con destinazione d'uso varia in Italia
EFFEPI (GENERALI IMMOBILIARE ITALIA SGR SPA)	Apr	31/05/2012	19	8.831	50.000	442	8	A distribuzione semestrale dei proventi		31/05/2012		-	
ENASARCO UNO - COMPARTO B (PRELIOS SGR)	Apr	16/07/2012	27	20	500.000	10	2	A distribuzione annuale dei proventi	non previsto	16/07/2012		-	unità immobiliari a destinazione residenziale per cui è stato ceduto il diritto di usufrutto o d'abitazione (Accordo con le OO SS degli inquilini 11/9/2008 - Tutele per i soggetti deboli che non possono acuistare, lettera C)

Tavola 9 - Informazioni anagrafiche - Fondi

	Tipo fondo	Data di richiamo degli impegni	Durata residua indicativa (in anni)*	Num. quote	Valore iniz. quote (in euro)	Patrimonio (in milioni di euro)	Num. partecipanti	Modalità di distribuzione / accumulazione dei proventi	Obiettivo di rendimento per la ripartizione del risultato netto^	Data prima valorizzazione	Data prima quotazione	Mercato di quotazione	Asset Allocation obiettivo per tipologia di immobili
HS ITALIA CENTRALE CLASSE A (INVESTIRE IMMOBILIARE SGR)	Ami	31/07/2012	25	144	50.000	7	4	A distribuzione dei proventi annuale	-	31/07/2012		-	Social housing
HS ITALIA CENTRALE CLASSE B (INVESTIRE IMMOBILIARE SGR)	Ami	31/07/2012	25	138	50.000	7	4	A distribuzione dei proventi annuale	-	31/07/2012		-	Social housing
HS ITALIA CENTRALE CLASSE C (INVESTIRE IMMOBILIARE SGR)	Ami	31/07/2012	25	64	50.000	3	4	A distribuzione dei proventi annuale	-	31/07/2012		-	Social housing
OBTON II (PRISMA SGR)	Ami	31/07/2012	20	1	500.000	1	1	A distribuzione semestrale dei proventi	10% annuo composto	31/07/2012		-	Immobili funzionali alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili min 66%
ENASARCO UNO - COMPARTO A (PRELIOS SGR)	Apr	25/10/2012	27	10	500.000	5	2	A distribuzione annuale dei proventi	non previsto	25/10/2012		-	unità immobiliari a destinazione residenziale per cui è stato ceduto il diritto di usufrutto o d'abitazione (Accordo con le OO SS degli inquilini 11/9/2008 - Tutele per i soggetti deboli che non possono acuistare, lettera C)
WILIGELMO D.M. (SERENISSIMA SGR)	Apr	18/12/2012	4	380	100.000	38	2	A distribuzione semestrale dei proventi su delibera del CDA	6,75% a scadenza	18/12/2012		-	prevalentemente commercilae e terziario
ERIDANO (PRELIOS SGR)	Apr	28/12/2012	14	38	100.000	4	1	A distribuzione semestrale dei proventi	non previsto	28/12/2012		-	beni immobili ubicati in Italia, ivi incluse aree e terreni e/o diritti reali immobiliari. Il patrimonio potrà essere investito sia in beni immobili già realizzati sia in beni immobili da ultimare o realizzare ex novo attraverso l'acquisto di terreni.
(SERENISSIMA SGR)	Apr	30/04/2013	12	84	200.000	17	10	A distribuzione annuale dei proventi a prudente giudizio del CDA	5,75% a scadenza	30/06/2013		-	Prevalentemente turistico alberghiero
FLORENCE (SERENISSIMA SGR)	Ami	15/11/2013	16	2.000	100.000	200	1	A distribuzione annuale dei proventi con autorizzazione del cda	6,5% annuale a scadenza	15/11/2013		-	Attivi Immobiliari di qualsiasi tipo o natura, Incluso l'houslng sociale
INPGI - GIOVANNI AMENDOLA COMPARTO UNO (INVESTIRE IMMOBILIARE SGR)	Ami	18/12/2013	10	3.642	50.000	182	1	A distribuzione semestrale dei proventi		31/12/2013		-	Prevalentemente residenziale
Fondi immobiliari riservati agli investitori qualificatiin fase di sottoscrizione delle quote o che non hanno ancora richiamato gli impegni													
RILKE (SERENISSIMA SGR)	Apr		6	328	250.000	82	11	A distribuzione dei proventi con autorizzazione del cda	-	10/06/2010		-	investe in attività immobiliari con destinazione residenziale,turistico alberghiero,terziario,commerciale,infrastrutturale,da svilupppare e o completare ristrutturare riqualificare, da commercializzare, da valorizzare in attività di trading, da detenere
SANSOVINO (SERENISSIMA SGR)	Apr		3	157	500.000	79	8	A distribuzione dei proventi con autorizzazione del cda	13 n. composto	30/06/2010		-	investe in attività immobiliari anche da svilupppare e o completare ristrutturare riqualificare, e o da valorizzare in attività di trading, gli attivi una volta ultimati saranno preferibilmente dismessi
GOETHE (SERENISSIMA SGR)	Apr		4	229	500.000	115	3	A distribuzione facoltativa annuale	15% annuo composto	31/12/2010		-	investe in attivi immobiliari di qualsiasi tipo o natura aventi destinazione di utilizzo terziario, commerciale, direzionale, servizi, infrastrutturale ecc, a reddito, da sviluppare, da completare o valorizzare con trading

Guida alla lettura del rapporto sui fondi immobiliari italiani

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

- Caratteristiche principali dei dati -

Date contenute nel rapporto: le tavole sono aggiornate alla fine del semestre di riferimento (31 dicembre / 30 giugno). La tavola "Informazioni anagrafiche" è invece aggiornata ai due mesi immediatamente successivi.
Patrimonio e numero fondi operativi: dati relativi alla fine di ciascuno dei quattro semestri di riferimento.
Raccolta lorda: patrimonio richiamato – ovvero impegni richiamati – in ciascuno dei quattro semestri di riferimento (per esempio nel semestre di riferimento 31/12/2004 si considera il patrimonio richiamato nel periodo 1° luglio 2004 - 31 dicembre 2004). Il patrimonio richiamato consiste sia di conferimenti in denaro, sia di conferimenti in natura, a fronte di emissioni iniziali e/o successive di quote.
Evoluzione annuale del patrimonio e delle attività (grafici – dati annuali): dati relativi alla fine di ciascuno dei tre periodi di riferimento distinti tra fondi *retail* e fondi riservati.
Proventi e rimborsi (tavola - dati semestrali): dati sui proventi distribuiti e i rimborsi liquidati ai partecipanti nel corso di ciascuno dei quattro semestri di riferimento (per esempio nel semestre di riferimento 31/12/2004 sono inclusi i proventi la cui distribuzione è stata deliberata dal CdA che ha approvato il rendiconto/relazione semestrale al 30/06/2004, e che vengono distribuiti il 18 agosto 2004).
Composizione delle attività (grafico): dati relativi alla fine dell'ultimo semestre di riferimento.
Acquisti, conferimenti e vendite, di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni: movimentazioni del portafoglio intervenute nel corso di ciascuno dei quattro semestri di riferimento, con distinzione di quelle effettuate dai fondi che hanno richiamato gli impegni nel periodo, a fronte di emissioni iniziali e/o successive di quote.
***Asset allocation* immobiliare (tavole)**: dati relativi alla fine di ciascuno dei quattro semestri di riferimento inerenti all'investimento complessivo in beni immobili.
***Asset allocation* immobiliare (grafici)**: dati relativi alla fine dell'ultimo semestre di riferimento distinti tra fondi *retail* e fondi riservati.

- Definizioni -

***Asset allocation* obiettivo**: programma di ripartizione del portafoglio immobiliare definito dal CdA della società di gestione del fondo. In caso di variazione della politica di investimento successiva alla data di riferimento della rilevazione, l'*asset allocation* obiettivo indicata nella tavola "Informazioni anagrafiche" può differire da quella indicata nella tavola "*Asset allocation* obiettivo e reale". Si ricorda, infatti, che quest'ultima tavola è aggiornata alla data dell'ultimo rendiconto / relazione semestrale, mentre la tavola "Informazioni anagrafiche" è aggiornata ai due mesi immediatamente successivi.
***Asset allocation* reale**: ripartizione effettiva, alla data della rilevazione, del portafoglio immobiliare per destinazione d'uso degli immobili e per area geografica.
Attività / Totale attività: somma algebrica delle seguenti voci: strumenti finanziari (es. partecipazioni in società immobiliari), immobili e diritti reali immobiliari, crediti (es. strumenti rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione), depositi bancari, altri beni, posizione netta di liquidità e altre attività (es. crediti di imposta).
Attività gestite: attività gestite dalla società di gestione. Esse risultano dal controvalore delle attività dei fondi promossi, ridotto del controvalore delle attività dei fondi affidati in delega, e incrementato del controvalore delle attività dei fondi ricevuti in delega. Vengono considerate le sole deleghe di gestione inerenti il portafoglio immobiliare, e non anche ad es. le eventuali deleghe relative alla gestione della liquidità.
Categoria dei fondi / Classificazione: classificazione dei fondi rispetto alla destinazione d'uso prevalente degli immobili presenti nel portafoglio (minimo 60% dell'investimento complessivo in immobili).
Durata residua indicativa: il termine "indicativa" deriva dal fatto che la durata residua pubblicata può non corrispondere a quella effettiva in quanto, per il calcolo della stessa, non si è tenuto conto dell'eventuale periodo di grazia previsto dalla normativa ed, eventualmente, dai regolamenti di gestione dei fondi per lo smobilizzo degli investimenti. La durata viene calcolata come differenza tra la data di scadenza del fondo e la data di riferimento per le informazioni anagrafiche, e per effetto degli arrotondamenti, può non corrispondere esattamente alla durata iniziale prevista nei regolamenti.

Fondi immobiliari in fase di sottoscrizione delle quote o che non hanno ancora richiamato gli impegni: fondi che hanno ottenuto l'autorizzazione da Banca d'Italia, ma che non hanno ancora chiuso le sottoscrizioni o richiamato gli impegni.
Fondi immobiliari operativi: fondi che hanno già richiamato gli impegni.
Fondi "*retail*": fondi destinati alla generalità degli investitori (sia *retail* sia istituzionali).
Fondi riservati: fondi riservati agli investitori qualificati.
Fondi speculativi immobiliari: fondi speculativi riservati a investitori qualificati che investono prevalentemente in attività immobiliari e che possono derogare ai limiti per l'assunzione di prestiti previsti per i fondi immobiliari.
Grado di utilizzo dell'indebitamento corrente (leva): indicatore sintetico sul grado di utilizzo dell'indebitamento corrente da parte del fondo (0-100%): 0% il fondo non si è indebitato; 100% il fondo si è indebitato per la misura massima consentita dalla normativa o dal regolamento del fondo (se più restrittivo). Esso mostra in che misura il fondo, alla data di rilevazione, sia ricorso e può ancora ricorrere al finanziamento.
Immobili e diritti reali immobiliari: investimento diretto in immobili e diritti reali immobiliari. Può non coincidere con l'investimento complessivo in immobili.
Indebitamento "complessivo": controvalore dei finanziamenti complessivamente ricevuti, sia direttamente, sia indirettamente tramite partecipazioni di controllo in società immobiliari. Esso risulta dalla somma del valore dei finanziamenti ricevuti direttamente dal fondo e del valore (proporzionale alla quota di partecipazione detenuta) dei finanziamenti ricevuti dalle società controllate. Il valore viene indicato per sole finalità di rappresentazione statistiche e non viene considerato per determinare il grado di utilizzo dell'indebitamento corrente.
Indebitamento da rendiconto: controvalore dei finanziamenti ricevuti direttamente dal fondo.
Investimento complessivo in immobili: controvalore degli immobili in cui complessivamente il fondo investe, sia direttamente, sia indirettamente, ad es. tramite partecipazioni di controllo in società immobiliari. Esso risulta dalla somma del valore degli immobili acquistati direttamente dal fondo e del valore degli investimenti immobiliari indiretti. Ad es. nel caso delle partecipazioni, viene sommato il valore (proporzionale alla quota di partecipazione detenuta) degli immobili presenti nel patrimonio delle società partecipate, rivalutati secondo le previsioni del regolamento di Banca d'Italia del 14 aprile 2005 (titolo V, capitolo IV paragrafi 2.4.5 e 2.5). Esso può non coincidere con il valore degli immobili.
Obiettivo di rendimento per la ripartizione del risultato netto: obiettivo di risultato minimo per il calcolo della commissione di *overperformance* ai fini del riparto finale, indicato nel regolamento del fondo.
Partecipazioni di controllo in società immobiliari: partecipazioni di controllo in società di capitali che svolgono attività di costruzione, valorizzazione, acquisto, alienazione e gestione di immobili.
Passività: somma algebrica dei finanziamenti ricevuti (es. finanziamenti ipotecari), degli strumenti finanziari derivati, dei debiti verso i partecipanti e delle altre passività (es. provvigioni).
Patrimonio promosso: controvalore del patrimonio dei fondi istituiti (promossi) dalla società di gestione.
Patrimonio (netto): differenza tra attività e passività del fondo.
Raccolta lorda: controvalore del patrimonio raccolto nel periodo di riferimento composto sia di conferimenti in denaro, sia di conferimenti in natura, a fronte di emissioni iniziali e/o successive di quote.
Periodo di riferimento (semestre di riferimento): periodo di tempo/data a cui si riferiscono i valori pubblicati. Tutte le tavole, ad eccezione delle informazioni anagrafiche, sono aggiornate alla fine del semestre di riferimento (31 dicembre / 30 giugno) ciò comporta che i dati di stock si riferiscono all'ultimo giorno del semestre, mentre i dati di flusso all'intero semestre. La tavola "Informazioni anagrafiche" è invece aggiornata ai due mesi immediatamente successivi alla fine del semestre di riferimento.
Portafoglio immobiliare: vedi investimento complessivo in immobili.
Proventi: nelle tavole di sintesi iniziali si fa riferimento ai proventi complessivi deliberati dalla società di gestione del fondo e già distribuiti ai partecipanti. Nella tavola "Evoluzione del valore della quota, dei proventi distribuiti e dei rimborsi anticipati dell'ultimo anno" si fa riferimento sia ai proventi pro quota già distribuiti sia a quelli ancora da distribuire.
Rimborsi: nelle tavole di sintesi iniziali si fa riferimento ai rimborsi complessivi deliberati dalla società di gestione del fondo e già liquidati ai partecipanti, anche a fronte di liquidazione dei fondi. Nella tavola "Evoluzione del valore della quota, dei proventi distribuiti e dei rimborsi anticipati dell'ultimo anno" si fa riferimento sia ai rimborsi pro quota già liquidati sia a quelli ancora da liquidare, dei fondi operativi.
Tipo fondo: ordinario (FOr), ad apporto pubblico (APu), ad apporto privato (APr), ad apporto misto (AMi). Quest'ultima definizione evidenzia, ai soli fini di rappresentazione statistica, i fondi che ammettono la sottoscrizione di quote tramite conferimenti in natura.