



SCENARI IMMOBILIARI[®]
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

I FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA E ALL'ESTERO



AGGIORNAMENTO RAPPORTO 2020

I FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA E ALL'ESTERO

AGGIORNAMENTO RAPPORTO 2020



Novembre 2020

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

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

Rapporto edito nel mese di novembre 2020

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



Amundi Re Italia Sgr



Antirion Sgr



Bnp Paribas Reim Sgr



Castello Sgr



Cdp Investimenti Sgr



Coima Sgr



Dea Capital Re Sgr



Fabrica Immobiliare Sgr



Generali Real Estate Sgr



Investire Sgr



Investitori Sgr - Gruppo Allianz



Invimit Sgr



Polis Fondi Sgr



Prelios Sgr



Ream Sgr



Torre Sgr

INDICE

<i>Prima parte</i>	
Fondi immobiliari e Reit in Europa e nel resto del mondo	1
1. Introduzione	1
2. I fondi immobiliari in Europa	8
3. I Reit nel mondo	15
3.1. Europa	17
3.2. Stati Uniti	21
3.3. Asia	24
 <i>Seconda parte</i>	
I fondi immobiliari in Italia	28
4. I fondi aderenti al Gruppo di lavoro di Scenari Immobiliari	28
- Alpha - <i>DeA Capital Real Estate</i>	29
- Areef 1 Italy - <i>Prelios</i>	32
- Ariel - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	35
- Armilla - <i>Prelios</i>	38
- Asset Bancari - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	41
- Asset Bancari II - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	43
- Asset Bancari III - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	45
- Asset Bancari IV - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	48
- Asset Bancari V - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	50
- Asset Bancari VI - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	53
- Atlantic 1 - <i>DeA Capital Real Estate</i>	56
- Centro delle Alpi Real Estate - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	59
- Clarice Light Industrial - <i>Prelios</i>	61
- Clesio - <i>Castello</i>	64
- Consortium - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	67
- Cosimo I - <i>Castello</i>	69
- Crea Master Fund 1- <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	71
- Cristoforo - <i>Prelios</i>	73
- Da Vinci - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	75
- Fedora - <i>Prelios</i>	77
- Il Ruscello - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	80
- Il Vignola - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	82
- Immobiliare Dinamico - <i>Bnp Paribas Reim</i>	84
- Likizo - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	87
- Megas - <i>Prelios</i>	89
- Neopolis - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	91
- Nexus I - <i>Amundi Re Italia</i>	93
- Opportunità Italia - <i>Torre</i>	96
- Patrimonio Uno - <i>Bnp Paribas Reim</i>	99
- Polis - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	102

- Poliscare - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	105
- Polis 3 - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	107
- Primo Re - <i>Prelios</i>	109
- Soreo - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	112
- Star 1 - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	115
- UniCredito Immobiliare Uno - <i>Torre</i>	117
- Valore Immobiliare Globale - <i>Castello</i>	120
5. Gli altri fondi aderenti	123
- Aesculapius - <i>Antirion</i>	124
- Aristotele - <i>Fabrica Immobiliare</i>	126
- Augusto - <i>Castello</i>	129
- Core Nord Ovest - <i>Ream</i>	131
- Diamond Other Sectors Italia - <i>Investire</i>	134
- Effepi - <i>Generali Real Estate</i>	136
- Energheia - <i>Castello</i>	138
- Eracle - <i>Generali Real Estate</i>	140
- Etrusco Distribuzione - <i>Fabrica Immobiliare</i>	142
- Fht - Fondo Housing Toscano - <i>Investire</i>	144
- Fia - Fondo Investimenti per l'Abitare - <i>Cdp Investimenti</i>	146
- Fia 2 - <i>Cdp Investimenti</i>	148
- Fip - Fondo Immobili Pubblici - <i>Investire</i>	149
- Fiv - Fondo Investimenti per la Valorizzazione - <i>Cdp Investimenti</i>	151
- Fpép - Fondo Polaris Enti Previdenziali - <i>Investire</i>	156
- Ft1- Fondo Investimenti per il turismo - <i>Cdp Investimenti</i>	158
- Generali Core High Street Retail Fund (Gchsr) - <i>Generali Real Estate</i>	160
- Generali Europe Income Holding S.A. (Geih) - <i>Generali Real Estate</i>	161
- Generali Real Estate Asset Repositioning S.A. (Grear) - <i>Generali Real Estate</i>	162
- Generali Real Estate Logistic Fund S.C.S. SICAV-RAIF (Grelf) - <i>Generali Real Estate</i>	163
- Generali Real Estate Multi Managers Asia Fund S.A. (Gremmaf) - <i>Generali Real Estate</i>	164
- Geras - <i>Ream</i>	165
- Geras 2 - <i>Ream</i>	168
- Giotto - <i>Castello</i>	170
- Global Comparto Core - <i>Antirion</i>	173
- Global Comparto Hotel - <i>Antirion</i>	175
- Green Star - Comparto Bioenergie - <i>Ream</i>	177
- Il Vignola - Polis Fondi Immobiliari	180
- Immobiliare Cà Granda - <i>Investire</i>	182
- Inarcassa RE - Comparto Uno - <i>Fabrica Immobiliare</i>	184
- Inpgi "Giovanni Amendola" - Comparto Unico - <i>Investire</i>	186
- Investitori Logistic Fund - <i>Investitori</i>	188
- Investitori Real Estate - <i>Investitori</i>	189
- Italian Trophy Assets - <i>Ream</i>	190
- J Village - <i>Ream</i>	193
- Lendlease Global Commercial Italy Fund - <i>Ream</i>	196
- Lendlease Msg1 Italy - <i>Ream</i>	198
- Mascagni - <i>Generali Real Estate</i>	200

- Picasso - <i>Castello</i>	202
- Piemonte C.A.S.E. - <i>Ream</i>	205
- Prima Real Estate Europe Fund I (Preef I) - <i>Generali Real Estate</i>	209
- Priula - <i>Castello</i>	210
- Scarlatti - <i>Generali Real Estate</i>	213
- Securis Real Estate - <i>Investire</i>	215
- Social & Human Purpose - Comparto A - <i>Ream</i>	217
- Social & Human Purpose - Due - <i>Ream</i>	221
- Soreo I - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	224
- Sympleo - <i>Ream</i>	226
- Titania - <i>Ream</i>	229
- Toscanini - <i>Generali Real Estate</i>	232
6. L'industria dei fondi immobiliari in Italia	234
6.1. Il settore nel suo complesso	234
6.2. L'evoluzione del sistema	236
6.3. L'industria dei fondi immobiliari retail in Italia	243
6.4. L'industria dei fondi immobiliari riservati in Italia	248
6.5. L'industria delle Siiq in Italia	250
6.6. L'industria delle Società immobiliari quotate in Italia (IBI)	254
6.7. L'industria delle Società Immobiliari quotate in Italia (AIM)	257
7. Le strategie post Covid-19 messe in atto dalle Sgr	259
<i>Appendice 1 - Glossario</i>	266
<i>Appendice 2 - Recapiti Scenari Immobiliari e Studio Casadei</i>	269

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

La pandemia di Covid-19 ha provocato un crollo senza precedenti dell'attività economica nel primo semestre dell'anno, con rimbalzi disomogenei per territori, mercati e periodi, nei mesi successivi. Il perdurare della situazione pandemica nella maggior parte delle economie mondiali rende meno certi i tempi di conclusione della crisi e induce a rivedere le previsioni riguardanti la risalita delle maggiori economie internazionali che dovranno fare i conti con le conseguenze dei danni attuali oltre il 2021.

Da un lato, il 2020 potrà essere ricordato come l'anno della perdita di persone per la malattia, di equilibrio per i timori e la conseguente vulnerabilità a cui ognuno è stato sottoposto, di ricchezza per l'assenza di parte della produzione, di reddito personale per la precarietà del lavoro, di obiettivi di lungo periodo in ogni campo per la necessità di trovare soluzioni nel presente. Dall'altro, sono stati largamente discussi i temi di sostenibilità nella politica industriale, ambientale e infrastrutturale, nonché economica, occupazionale, sociale, di genere e in materia di istruzione e cultura, tutti caratterizzati da un sottofondo comune: definire un limite alla crescita. Oggi non è possibile valutare quali saranno le conseguenze dei fatti avvenuti e dei ragionamenti teorici realizzati nell'anno di maggiore immobilità che la popolazione mondiale contemporanea abbia mai vissuto, neppure che significato avranno queste aspirazioni a livello globale e, particolarmente, nel nostro Paese, che fa di ciò che va oltre l'essenziale in bellezza, cultura e lusso la propria forza, nella consapevolezza che perturbazioni e disuguaglianze saranno la più evidente eredità del Covid-19 nel breve periodo.

Le aspettative di ulteriori misure fiscali e monetarie continueranno a crescere nei prossimi mesi e con esse il sentimento sui mercati finanziari. Ancora una volta le cattive notizie per l'economia si sono rivelate non così negative per i mercati. Il commercio mondiale soffre e in questo momento non è il motore della crescita globale, ciò sta portando a ristrutturare le catene del valore, evidenziando negli investimenti l'assenza di sincronizzazione dei cicli, le concentrazioni territoriali, il merito della qualità e dell'Esg (ambiente, sociale e governance) nel settore finanziario, come base per giudicare la sostenibilità degli investimenti.

Il perdurare del costo del debito ai minimi storici e di tassi di interesse bassi, permetteranno di trovare opportunità di investimento molto diversificate, sia nei mercati obbligazionari che nei beni immobiliari (infrastrutture e asset class in ascesa), come nel mercato azionario fortemente rischioso ma altrettanto remunerativo.

Nel corso del 2020 il Fondo monetario internazionale ha rivisto più volte le stime di decrescita dei Paesi con una previsione di contrazione del 4,4 per cento del Pil mondiale in lieve diminuzione rispetto al meno 5,2 indicato a giugno.

In questo quadro complessivo le città del mondo realizzano risultati diversi, in molta parte dipendenti dalla solidità e dinamicità pre-Covid. E così, il Vecchio Continente soffre più degli Stati Uniti (rispettivamente con attese di diminuzioni del prodotto interno lordo dell'8,3 e del 4,3 per cento), l'India chiuderà il proprio anno fiscale con oltre meno dieci per cento di Pil, il Brasile con meno sei per cento e la Cina, nonostante una ripresa più rapida del previsto, potrà essere interessata da ulteriori battute d'arresto.

Nel brevissimo periodo alcuni indicatori hanno riportato risultati incoraggianti, pur essendo complessivamente molto inferiori agli esiti degli ultimi mesi del 2019. Nel trimestre estivo, negli Stati Uniti la produzione industriale è cresciuta mediamente su base mensile di oltre due punti percentuali, del cinque per cento in Giappone e di circa il tre per cento nel Regno Unito.

Inoltre, gli indici dei responsabili degli acquisti delle imprese manifatturiere, che riportano le opinioni dei manager dell'industria sulle prospettive e anticipano il futuro andamento economico associando al livello cinquanta la possibilità di avvio di una fase di espansione, hanno proseguito la ripresa avviata in maggio,

riportandosi sopra la soglia in tutte le principali economie ad eccezione del Giappone (l'indice Pmi manifatturiero di ottobre si è attestato a 47 punti, un punto più alto rispetto a settembre). In particolare, a ottobre l'indice Pmi nella zona euro è salito ai massimi da luglio 2018, segnando un rialzo a 54,8 punti dai 53,7 di settembre. In Italia ha superato la soglia per il quarto mese consecutivo e ha raggiunto 53,8 punti, il livello più alto da marzo 2018, grazie agli ordini provenienti sia dal mercato interno che da quello estero nonostante i nuovi provvedimenti restrittivi per limitare la "seconda ondata" di contagi, ritenuti forieri di un impatto più limitato sulla catena produttiva.

L'indice dei responsabili degli acquisti di servizi, considerato un indicatore chiave della prestazione economica di un territorio, ha seguito per alcuni mesi lo stesso andamento del precedente, con risultati negativi, nei momenti peggiori, anche più evidenti. Dalla fine del mese di ottobre è tornato sotto il livello cinquanta in zona euro, fornendo un segnale non particolarmente roseo dello stato di salute del settore terziario in Europa, essendo un derivato della conoscenza privilegiata dei manager dei dati relativi alle prestazioni delle aziende.

Tutte le economie avanzate si caratterizzano per valori di inflazione contenuti. Le aspettative di lungo termine sono rimaste sostanzialmente immutate in Giappone e nel Regno Unito, con valori pari allo zero e al 3,4 per cento; negli Stati Uniti, in aumento di trenta punti base, l'inflazione a inizio ottobre si è attestata all'1,9 per cento.

La volatilità ha interessato anche i mercati emergenti, ma nel medio periodo l'allentamento della pressione fiscale e monetaria potrà avere un effetto positivo sulla velocità di recupero di queste economie e rappresentare un significativo sostegno alla crescita.

La risalita è in fase più avanzata in Asia, in particolare in Cina dove la ripresa dell'attività economica si appoggia sull'aumento della produzione industriale e sugli investimenti immobiliari e in infrastrutture. All'opposto l'India è stata frenata dalle misure restrittive imposte dall'aumento delle infezioni.

Nell'area Ceemea (Europa centro-orientale, Medio Oriente e Africa) e in particolare in Turchia e Sud Africa l'autunno ha visto un deciso miglioramento della situazione complessiva. In America latina, dove i contagi continuano a essere elevati, i Paesi sono in ritardo e la fiducia innescata dall'allentamento delle misure sanitarie sarà meno incisiva e fortemente dipendente dagli scenari politici che si andranno delineando.

Cosa ci aspetta quindi nel prossimo futuro?

La notizia ha fatto il giro del mondo. Elon Musk, l'inventore di Tesla, la prima casa automobilistica a produrre esclusivamente vetture elettriche, ha superato in ricchezza Bill Gates. Il titolo nel 2020 ha guadagnato il 545 per cento, arrivando a una capitalizzazione di mercato molto superiore a Ford, Fca, Bmw, Volkswagen, Daimler, General Motors, Honda e Ferrari messe insieme, e ha fatto meglio delle piattaforme per videocall, di quelle di contenuti streaming on demand e dei più tradizionali social network. Un concorrente che produce un bene materiale e maturo con tecnologia nuova che batte tutti i giovani sfidanti.

L'associazione delle nazioni del sud-est asiatico (Asean), più Cina, Giappone, Corea del Sud, Australia e Nuova Zelanda hanno firmato il Regional Comprehensive Economic Partnership, un accordo di libero scambio che sposta i pesi, indipendentemente dalla guida dell'amministrazione statunitense, e rimarca come nessun Paese dell'area asiatica possa considerarsi indipendente dall'influenza cinese.

Le banche mondiali si stanno muovendo. Durante il simposio di Jackson Hole, la Federal reserve ha annunciato la revisione della propria strategia, introducendo un cambiamento epocale consistente nell'obiettivo di inflazione media, non fissa, al due per cento, potendo così andare oltre il livello in periodi successivi a risultati molto bassi. Inoltre il secondo obiettivo di contrastare deviazioni negative dell'occupazione modifica le politiche fino a oggi messe in atto dalla Fed che utilizzava le previsioni sulla crescita dell'occupazione e sulla conseguente possibile pressione sui prezzi per anticipare misure e reazioni.

La Banca del Giappone ha lasciato invariati gli orientamenti di politica monetaria. Nel corso del secondo trimestre del 2020 il Pil giapponese, a causa dell'epidemia di coronavirus, ha proseguito nella sua

contrazione diminuendo del 7,8 per cento rispetto al trimestre precedente, il peggior calo registrato dal 1980 ovvero dal primo anno di diffusione di dati comparabili. Sulla base dell'annualizzazione del tasso, che proietta su tutto l'anno l'andamento del trimestre in oggetto, il Pil è crollato del 27,8 per cento. Grazie a una successiva ripresa, il Pil nipponico chiuderà il 2020 con un calo fra il cinque e il sei per cento.

L'economia del Giappone ha subito non solo le conseguenze negative della pandemia sulle esportazioni ma anche la diminuzione dei consumi interni, i quali rappresentano oltre la metà del prodotto interno lordo nipponico. La debolezza del Paese registrata nella prima metà del 2020 è dovuta inoltre al diffondersi delle ricadute negative sul mercato immobiliare asiatico, nonostante il ricorso a robuste politiche di stimolo all'economia da parte del governo in grado di far emergere nuove opportunità di investimento in alcuni settori specifici, quali la logistica nella baia di Tokyo e a Osaka, per investitori con strategia value-add.

La Gran Bretagna è in recessione per la prima volta da undici anni. Il Paese ha registrato il maggior numero di decessi per coronavirus in Europa e con la ripresa dei contagi il governo britannico ha avviato una politica di lockdown localizzati. Secondo l'ufficio nazionale di statistica, la pandemia ha cancellato diciassette anni di crescita economica in sei mesi, riportando la nazione ai livelli del 2003. Pandemia, Brexit, incertezze sulle politiche di bilancio del governo Johnson e indebolimento del quadro istituzionale sono costati a Londra la bocciatura di Moody's: nella notte tra venerdì 16 e sabato 17 ottobre l'agenzia di rating ha declassato il giudizio sul debito pubblico del Regno Unito, portandolo da Aa2 ad Aa3, sullo stesso livello di Belgio e Repubblica Ceca.

Il Pil, dopo il calo del 2,2 per cento nel periodo gennaio-marzo, nel trimestre aprile-giugno 2020, che coincide con il lockdown più intenso, è crollato del 19,2 per cento rispetto ai tre mesi precedenti. L'economia britannica ha mostrato segnali di ripresa in giugno, quando è cresciuta dell'8,7 per cento rispetto a maggio grazie all'allentamento delle misure restrittive, ma nonostante questo la previsione è di un 2020 da dimenticare sintetizzabile in una discesa del Pil del dieci per cento a fine anno e una crescita del sei nel 2021, una lenta ripresa in un contesto di debolezza, scarsa fiducia dei consumatori, cautela delle imprese, disoccupazione in aumento e tempi lunghi, fino al 2024, perché l'economia inglese possa tornare ai livelli di fine 2019. La Banca d'Inghilterra, che come quella nipponica non ha variato le scelte di politica monetaria, a metà ottobre ha lasciato invariati sia i tassi di interesse che il livello corrente degli acquisti di asset. Dall'inizio della pandemia da coronavirus la Banca Centrale ha tagliato i tassi di riferimento due volte portandoli dallo 0,75 allo 0,1 per cento, livello fermo da marzo e il più basso di sempre. Nello stesso tempo ha avviato un'indagine a titolo esplorativo tra le banche inglesi in merito alla possibilità di tassi di interesse a zero o negativi. La stessa istituzione stima che entro la fine dell'anno, quando terminerà il programma di sostegno all'occupazione del Tesoro, il tasso di disoccupazione salirà dall'attuale 3,9 al 7,5 per cento. Il numero di disoccupati è già cresciuto con incrementi superiori a quelli registrati durante la precedente crisi finanziaria (dall'inizio del lockdown, ad agosto hanno perso il lavoro settecentotrenta mila occupati) coinvolgendo anche società multinazionali.

È evidente come la crisi legata al Covid-19 peserà maggiormente sul Regno Unito rispetto agli altri Paesi europei, in quanto la struttura economica è fortemente incentrata sui settori maggiormente esposti alle misure restrittive come i servizi, l'ospitalità e la spesa per consumi. Anche il settore edilizio sta risentendo particolarmente della situazione con un decremento di oltre il 35 per cento nel secondo trimestre, proseguito in parte nei mesi successivi, una forte riduzione degli scambi e il permanere delle difficoltà del settore dei servizi immobiliari.

Nonostante la reale portata degli effetti del Covid-19 sui principali mercati asiatici risulti ancora poco chiara, stanno emergendo i primi segnali di ripresa grazie alla solidità dimostrata dai fondamentali economici della Cina, dove l'attività imprenditoriale sta gradualmente tornando alla normalità e il Governo ha introdotto misure di sostegno e piani di sviluppo capaci di fornire la spinta iniziale a città chiave come Pechino, Shanghai e Shenzhen. La Banca Centrale Cinese ha mantenuto i tassi stabili per il quinto mese consecutivo per motivi diversi, con la determinazione di stimolare il credito all'economia reale e di prevenire i rischi di instabilità finanziaria.

Il Pil cinese si è contratto di quasi il sette per cento su base annua durante il primo trimestre del 2020, riprendendosi nei mesi successivi e avendo prospettive di chiusura sull'anno in corso con un incremento previsto del due per cento. I ricavi delle aziende, soprattutto private, sono stati messi sotto pressione a

causa della marcata contrazione delle vendite, a fronte della prosecuzione nel pagamento di stipendi, affitti e interessi. Importanti interruzioni nelle catene di fornitura sono state causate dalla cessazione delle attività da parte dei grandi produttori del Paese fin dagli inizi del 2020.

Il Pil indiano, dopo mesi di forti restrizioni imposte al fine di contenere la diffusione del Covid-19, è diminuito di quasi il ventiquattro per cento su base annua durante il secondo trimestre del 2020, dopo che nel trimestre precedente aveva fatto registrare una crescita esigua di poco superiore al tre per cento su base annua, il tasso più basso mai registrato nel nuovo millennio.

In Indonesia la crescita annuale dei consumi privati dovrebbe ridursi del 2,3 per cento nel corso del 2020 a causa della sostanziale diminuzione della spesa delle famiglie per beni non essenziali; anche a Singapore, fondamentale nodo per gli scambi e per i servizi finanziari nel sud-est asiatico e paese dall'economia relativamente ben diversificata, si stanno manifestando una serie di debolezze strettamente correlate all'elevato livello di dipendenza dal commercio internazionale, alla sua forte integrazione con la catena di fornitura asiatica e alla marcata specializzazione nei settori farmaceutico ed elettronico.

L'attività economica nell'area euro nonostante i buoni risultati del terzo trimestre è rimasta in territorio negativo. L'inflazione è scesa al meno 0,3 per cento e alla diminuzione dei consumi è corrisposto un aumento del risparmio delle famiglie.

In Italia il secondo trimestre dell'anno ha visto una decrescita del Pil consistente e generalizzata, meno tredici per cento rispetto al periodo precedente, dovuta principalmente alla riduzione dei consumi delle famiglie e degli investimenti delle imprese in beni materiali durevoli, non solo di attrezzature e strumenti ma anche di costruzioni, fabbricati e terreni.

Dall'ultimo dato pubblicato, ad agosto, su base mensile, l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni è cresciuto di circa il tredici per cento in Italia, confermando la tendenza positiva iniziata a maggio, dopo la quasi totale inattività dei due mesi precedenti. Con la rimozione delle misure di contenimento legate all'epidemia, l'attività nel comparto delle costruzioni è salita e si è riportata su valori in linea con la fine del 2019.

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

Il real estate americano ha attraversato momenti di discontinuità e si avvia a chiudere il 2020 con un calo inferiore al dieci per cento. Il mercato del lusso sembra essere momentaneamente trainato da nuovi migranti benestanti che, non avendo esigenza di ricalcare i modelli tradizionali di spostamento legati al lavoro, stanno sperimentando nuove abitudini e nuove localizzazioni per la casa, fra aree rurali fuori dai circuiti classici del lusso, sobborghi rigenerati e resort.

Più genericamente l'indice Nabh del mercato immobiliare residenziale statunitense, che registra le vendite di case monofamiliari e le attese di future nuove edificazioni, dando uno spaccato più completo della realtà nazionale al di fuori dei grandi centri urbani, permane sopra quota cinquanta da giugno, continua a crescere e attualmente ha raggiunto quota novanta. I prezzi sono in aumento, mediamente di oltre il tre per cento, e la vera crisi è per ora rinviata. Poi c'è il mercato residenziale di New York, ancor più precisamente di Manhattan, perché i sobborghi si muovono come il resto degli Stati Uniti, così come quello della Silicon Valley, in grande difficoltà. Basti pensare che, tra marzo e luglio del 2020, circa duecentocinquanta mila persone hanno lasciato la città simbolo degli Stati Uniti, ovvero più del doppio rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Gli scambi di case in vendita e in locazione sono in diminuzione, così come prezzi e canoni. La crisi di San Francisco è legata agli uffici. Lo svuotamento degli spazi delle aziende tecnologiche ha avuto ricadute immediate sul real estate locale, in crescita continua da oltre dieci anni.

La situazione del mercato immobiliare giapponese rimane delicata. I buoni fondamentali alla base del settore della locazione degli asset industriali e logistici si affiancano a quelli degli asset residenziali multifamily con i primi segnali di miglioramento per il settore direzionale.

Dopo l'esplosione dell'epidemia di Covid-19, in Cina, i valori delle case usate sono diminuiti tra il dieci e il trenta per cento, in relazione alla zona o alla città, e la dinamicità delle compravendite si è contratta tra nella stessa misura dei valori durante i mesi di gennaio e febbraio. A marzo si sono registrati i primi segnali della ripresa dell'attività e il mercato della locazione è rimasto pressoché stabile, trainato da un fabbisogno abitativo praticamente invariato.

Nell'area euro il 2020 si avvia a conclusione in modo decisamente meno negativo delle catastrofiche attese del primo trimestre, i mercati hanno ripreso una modesta attività che è andata via via migliorando ma nello stesso tempo evidenziando i divari di performance delle diverse asset class. La logistica, entrata di diritto fra le infrastrutture portanti dei Paesi, ha avuto, per i comparti industriali legati all'approvvigionamento di beni di prima necessità e sanitari, un altro anno di grande sviluppo; tutti gli immobili collegati al turismo (dagli alberghi alle locazioni brevi) hanno sofferto e l'arrivo della "seconda ondata" ha raffreddato le speranze di poter intravedere nei mesi invernali l'inizio della ripresa.

L'effetto della pandemia ha prodotto un calo dei mercati europei più maturi inferiore al quindici per cento, con una punta di meno 18,3 per cento in Spagna. Dovrebbe recuperare ancora il mercato italiano che è stimato chiudere con un meno 15,2 per cento. Allargando lo sguardo all'intero continente la discesa sarà più consistente perché alcune nazioni, Polonia, Ungheria, Grecia, Croazia, Lituania e Belgio fra tutte, stanno vivendo situazioni più o meno complesse dal punto di vista sanitario ma con forti ricadute sull'intero sistema economico. Le previsioni per i prossimi dodici mesi indicano una chiusura con un volume di affari in crescita del tre per cento (oltre novecentoquarantacinque miliardi di euro). Il 2021 sarà quindi un anno di rimbalzi importanti in tutti i Paesi, con un più 7,8 per cento per l'Italia, trainato dal settore residenziale (più nove per cento).

Il settore residenziale tradizionale sta riprendendo anche se con importanti modifiche nelle preferenze degli acquirenti. La necessità della domanda di possedere abitazioni più grandi in quasi tutti i territori europei, legata alla stabilità dei prezzi e all'insicurezza rispetto al potere economico futuro, sta spostando l'attenzione verso le aree periurbane dei centri maggiori e verso prodotti immobiliari di nuova generazione, di facile ed economica gestione.

Il settore terziario vive ancora una fase di sostanziale incertezza in tutto il continente e c'è molta discussione sul suo futuro. Si contrappongono due correnti di pensiero: i sostenitori del lavoro da casa contrapposti a chi crede invece che ci sia bisogno di più spazi ad uso ufficio, ma con ambienti ripensati per dare seguito alle nuove esigenze di sicurezza.

Il comparto commerciale, soprattutto la grande distribuzione e tutta la catena di negozi di ampie dimensioni, vede ridursi margini e prospettive di crescita. Anche le high street commerciali stanno soffrendo e avranno performance negative per diversi trimestri. Dall'altro lato i negozi di vicinato, che forniscono beni di prima necessità e servizi in zone residenziali di media e buona qualità, stanno attraversando questo 2020 con minori ricadute negative.

Il mercato degli investimenti istituzionali nel real estate europeo aveva iniziato il 2020 in crescita rispetto al pari trimestre dell'anno precedente. A giugno, gli investimenti in Europa hanno fatto segnare, nonostante la pandemia in atto, un incremento del due per cento rispetto al primo semestre 2019, con circa 129 miliardi di euro. Questo incremento è stato soprattutto merito delle transazioni avvenute in Germania, in Uk e nei Paesi nordici nei primissimi mesi dell'anno. Nell'Europa Continentale (escludendo i dati del Regno Unito) i volumi investiti sono risultati ancora maggiori, segnando un più sei per cento rispetto al primo semestre 2019.

In Italia fra gennaio e marzo sono arrivati flussi di capitale lievemente maggiori rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, seguiti da sei mesi di contrazione (circa sei miliardi di investimenti a settembre 2020), ma la vera differenza sarà fatta dal periodo che stiamo vivendo perché si confronta con una fine del 2019 strepitosa. Fondi immobiliari, fondi pensione, organismi di investimento, si sono indirizzati nella scelta di beni a basso rischio per riequilibrare i portafogli posseduti. E quindi, nonostante il dibattito sul futuro della loro funzione, la preferenza è ricaduta sugli uffici e sulla logistica, ad oggi considerata, insieme ai data-center, l'asset class più performante. Gli hotel, posizionati nel 2019 sul gradino più alto del podio per

crescita, hanno registrato una forte contrazione (meno settanta per cento). In crescita gli investimenti sul residenziale, seppur ancora contenuti.

C'è molta attesa per come si muoverà il mercato immobiliare dell'healthcare e per il piano logistico della catena del freddo, che coinvolge infrastrutture, immobili e distribuzione. Le sfide congiunturali nel medio-lungo periodo e le strategie degli investitori nel comparto immobiliare logistico e industriale non potranno prescindere dall'analisi dei trend generati dalla pandemia: da un lato, l'accelerazione dell'e-commerce e dall'altro la fragilità e l'inefficienza di catene di fornitura gestite su lunghe distanze e la carenza di adeguati spazi di stoccaggio.

Quali saranno i temi che l'industria immobiliare dovrà affrontare nel breve periodo?

È concetto condiviso che il comparto immobiliare vada osservato e letto nel lungo periodo. Le attività amministrative, urbanistiche, edilizie, gestionali, anche nei mercati più maturi e virtuosi, sono azioni di lungo periodo che si aggiungono a contratti di locazione pluriennali, fondi immobiliari con durata minima di dieci anni e la vita media degli edifici che va ben oltre gli archi temporali considerati per prassi. Eppure questo è il momento in cui è necessario analizzare cosa potrà avvenire domani, nel prossimo futuro.

Il concetto di welfare personale, familiare, lavorativo si sta modificando e questa evoluzione ha effetti immediati sugli immobili residenziali e terziari. Garantire il benessere, non solo la salute, è diventata una priorità.

Volendo individuare elementi di criticità emersi a seguito della crisi sanitaria, il primo è la dimensione. Le case hanno tutte una stanza in meno del necessario, gli uffici e i luoghi di lavoro si sono rivelati troppo piccoli. Il mondo contemporaneo ha necessità di più spazio costruito, che non vuol dire realizzare nuovi edifici ma riqualificare e adattare quanto esistente, con prezzi e canoni equi.

Il secondo elemento è la sostenibilità dei canoni di locazione. In questo momento appare necessario un adeguamento normativo che aiuti a rendere sopportabili le ripercussioni dei ritardi dei flussi di ricavi sui cash flow, eviti l'aumento dello sfitto e introduca una moderata flessibilità.

Il terzo elemento è la sovrapposizione nel real estate fra i concetti di innovazione e sviluppo della tecnologia come marketing o puro servizio, dimenticando che l'innovazione riguarda lo sviluppo delle efficienze operative con il fine di tutelare gli investimenti in un percorso di trasformazione già avviato e che sarà ancora più evidente nei prossimi anni.

Fondi immobiliari e Reit che gestiscono quote elevate di volumi immobiliari dovranno fare i conti con la situazione economica, le nuove abitudini di vita e spesa e il conseguente mercato immobiliare.

In questi dodici mesi per i fondi immobiliari è proseguito il ciclo positivo, in lieve rallentamento, dopo l'accelerazione avviata nel 2017. Le società di gestione del risparmio hanno visto dal 2010 il valore del patrimonio crescere di 2,6 volte, con uno sviluppo diffuso in tutti i paesi del vecchio continente, a eccezione di Spagna, dove prevalgono i veicoli quotati, e Gran Bretagna.

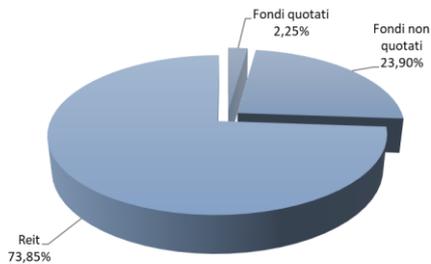
Diversamente da quanto realizzato dai fondi immobiliari europei, i Reit nel modo hanno faticato a mantenere i risultati precedenti. Nonostante il patrimonio sottostante non abbia subito perdite consistenti di valore, la capitalizzazione è in forte contrazione in ogni continente.

Complessivamente il patrimonio dei Reit e dei Fondi continua a crescere, anche se debolmente. Il 2020 si sta chiudendo con quasi 3.200 miliardi di euro di valore del patrimonio, in crescita di trenta basis point rispetto all'anno precedente. Lievemente in contrazione il peso (circa 74 per cento) dei Reit sul totale mondiale. Tra i fondi immobiliari la quota più consistente è costituita da veicoli non quotati che riuniscono un patrimonio di oltre settecentosessanta miliardi di euro; insieme ai fondi quotati concentrano più di un quarto del valore complessivo.

In Europa sono operativi circa 2.200 veicoli e il valore del Nav è salito a 1.280 miliardi di euro, un aumento di circa l'uno per cento rispetto ai dodici mesi precedenti. Il peso dell'Europa rispetto al patrimonio totale nel mondo ha registrato un lieve apprezzamento rispetto all'anno precedente e supera il quaranta per cento. I Reit europei rappresentano poco meno del 38 per cento del patrimonio totale dei veicoli del Vecchio Continente, mentre il mercato continua a essere guidato dai fondi non quotati, che pesano circa il sessanta per cento.

Tavola 1 ASSET ALLOCATION TOTALE DI FONDI IMMOBILIARI E REIT NEL MONDO - ANNO 2020

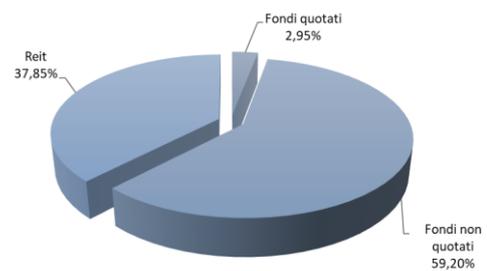
Patrimonio totale: 3.190 miliardi di euro



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola 2 ASSET ALLOCATION TOTALE DI FONDI IMMOBILIARI E REIT IN EUROPA - ANNO 2020

Patrimonio totale: 1.280 miliardi di euro



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

2. I FONDI IMMOBILIARI IN EUROPA

A dispetto dei diversi approcci e delle misure messe in atto dai vari Paesi per contrastare la pandemia, prosegue il ciclo positivo dei fondi immobiliari europei. A fine 2020 il patrimonio gestito nei principali otto Paesi dovrebbe sfiorare i 751 miliardi di euro, che rappresentano un incremento del 2,6 per cento rispetto all'anno precedente. Rispetto al 2010 si è moltiplicato per 2,6 volte.

Lo sviluppo è diffuso e ha restituito indicatori in crescita in tutti gli Stati ad eccezione della Spagna, dove lo strumento prevalente di investimento resta il veicolo quotato Socimi, e della Gran Bretagna, dove è ancora forte il sentimento di incertezza legato alla Brexit.

La pandemia di Covid-19 ha coinvolto tutti i mercati: i settori collegati al turismo hanno sofferto maggiormente e una ripresa è ipotizzata a partire dalla seconda metà del 2021; al contrario, la logistica, a seguito del boom dell'e-commerce, ha visto proseguire il trend di crescita.

Il settore residenziale si sta rafforzando anche se sono evidenti importanti modifiche nelle preferenze degli acquirenti: abitazioni più grandi anche a fronte di uno spostamento in periferia o nei piccoli centri.

Lo stato emergenziale causato dalla pandemia, acceleratore dei cambiamenti nel comparto della produzione e della distribuzione, farà sì che la logistica accresca il proprio ruolo strategico e sia chiamata a prendere parte nei nuovi sistemi economici di sviluppo, orientati verso i fabbisogni collettivi ed individuali delle popolazioni da soddisfare.

Nel Vecchio Continente, nonostante il dibattito in atto sulla evoluzione degli uffici, il comparto attraversa una fase di stabilità. Il comparto commerciale, Gdo in testa, vede ridursi margini e prospettive di crescita, a beneficio dell'e-commerce.

Il 2019, anno che si è contraddistinto per i risultati positivi, si era chiuso con indicatori di fatturato e prezzi in crescita quasi ovunque, ma a fine 2020 il calo dei mercati europei sarà superiore al dieci per cento, con una punta di meno 18,3 per cento in Spagna. Al di fuori dell'area Eu5, la contrazione dei fatturati sarà ancora più evidente.

Dovrebbe continuare a recuperare il mercato italiano che si stima chiuderà con un meno 15,2 per cento, non raggiungendo i centodieci miliardi di euro.

Mentre il comparto residenziale perde il dieci per cento, l'alberghiero si contrae del settanta per cento e il terziario di quasi il trenta per cento. Cali importanti anche nel settore commerciale, dove la contrazione degli scambi si accompagna ad una netta flessione delle quotazioni, situazione che dovrebbe protrarsi anche per il prossimo anno, periodo nel quale, per gli alberghi, si attende una ripresa.

Per quanto riguarda le quotazioni medie nei principali Paesi europei, il segno è negativo in tutti i settori, ad eccezione della logistica. Il commerciale è il comparto che più risente della crisi sanitaria in atto, con cali compresi tra il tre e l'otto per cento in tutte le piazze.

Dopo un incremento delle compravendite residenziali di quasi un quarto negli ultimi cinque anni, il trend si è fermato in tutti i Paesi europei. Per il 2020 si attende un incremento intorno al dieci per cento.

Alla fine del primo semestre di quest'anno, gli investimenti in real estate in Europa hanno fatto segnare, nonostante la pandemia in atto, un incremento del due per cento rispetto ai dodici mesi precedenti, pari a circa centoventinove miliardi di euro. Anche nel terzo trimestre è proseguita la fase di cauto ottimismo, ma a fine anno il volume complessivo dovrebbe raggiungere i duecentosettanta miliardi di euro, in contrazione di circa il quattordici per cento rispetto ai dodici mesi precedenti.

Le città tedesche e del Nord Europa, politicamente stabili ed economicamente floride, continuano ad attrarre flussi di capitale; Parigi e Londra, da sempre in cima ai desiderata degli investitori, risentono nel breve periodo dell'incertezza del mercato, con prezzi rivisti al ribasso. Questo trend potrebbe di fatto consentire la possibilità di accedere a piazze importanti chiudendo deal vantaggiosi.

Logistica e residenziale sono i comparti che hanno meglio performato, trainando il volume degli investimenti. Soprattutto il comparto Multifamily ha segnato incrementi tali da avvicinarlo al comparto terziario. La logistica ha raggiunto un più cinque per cento rispetto al 2019 con circa quindici miliardi di euro. Il residenziale ha registrato un incremento del 37 per cento, per un totale di 33 miliardi di euro solo nel primo semestre e la previsione di chiusura del 2020 a oltre settanta miliardi.

Gli uffici, pur sempre asset class preferita dagli investitori nei principali mercati d'Europa, hanno subito una contrazione nel secondo e nel terzo trimestre del 2020 per effetto dei dubbi sull'evoluzione delle nuove modalità d'uso degli spazi per il lavoro. Il comparto terziario ha generato investimenti per 41 miliardi di euro, segnando un calo del sedici per cento rispetto al primo semestre 2019. In leggera flessione i prezzi degli uffici value-add.

Il retail ha segnato nel secondo trimestre un calo del venticinque per cento degli investimenti. Su base semestrale ha invece registrato un incremento del diciotto per cento grazie a importanti transazioni effettuate nei primi tre mesi del 2020, quando la pandemia non aveva ancora del tutto bloccato le attività.

Il comparto alberghiero, tra i più colpiti dalla pandemia, probabilmente dovrà attendere la fine del 2021 per tornare ai tassi di occupazione antecedenti il Covid-19; nel breve e medio periodo gli operatori più piccoli potrebbero essere colpiti pesantemente dalla pressione economica dovuta all'emergenza sanitaria.

L'acuirsi della pandemia e l'ipotesi di nuovi lockdown, la recessione, i timori sulla tenuta degli indicatori economici e le preoccupazioni legate alla Brexit e all'ipotesi di un'uscita senza accordi, influenzano inevitabilmente le decisioni degli investitori, inducendoli ad una posizione attendista, comportando ricadute negative nel Regno Unito a vantaggio delle principali piazze europee.

Sono ancora in corso i negoziati per la definizione delle future relazioni fra Ue e Regno Unito. La Gran Bretagna sta per completare il processo di uscita, iniziato ufficialmente il 31 gennaio 2020. In questa fase transitoria il Paese è fuori dalle sedi decisionali dell'Unione Europea ma è ancora inserito nel Mercato unico e nell'unione doganale fino alla data del 31 dicembre. L'assenza di un'intesa sugli accordi commerciali, ultimo nodo da risolvere tra Bruxelles e Londra, potrebbe mettere sotto pressione sterlina e mercato azionario inglese.

Gli impatti immediati della Brexit sul Pil sono decisamente inferiori rispetto agli effetti economici della pandemia di Covid-19 e in questa occasione l'analisi del mercato britannico, da sempre anticipatore di tendenze, è particolarmente interessante.

Il 2020 era partito positivamente, spinto dalla ritrovata stabilità politica con la vittoria dei conservatori di Boris Johnson e l'avvio dell'uscita dall'Ue dopo oltre tre anni di incertezze. L'emergenza sanitaria legata al Covid-19 e le conseguenti misure restrittive adottate, hanno arrestato la ripresa e congelato il mercato per oltre due mesi, fino al riavvio delle attività a fine di maggio. I prezzi delle case e i volumi delle transazioni sono rimasti stabili, ma ciò è avvenuto per due motivi: da un lato le politiche monetarie hanno permesso che la Banca centrale abbassasse i tassi di interesse facilitando l'accesso ai mutui; dall'altro il Governo, attraverso politiche fiscali, ha destinato una percentuale straordinaria del Pil ad ammortizzatori sociali. A ciò si aggiunge la propensione degli acquirenti a spendere cifre più elevate per una casa in linea con le mutate esigenze maturate durante i mesi di lockdown. La domanda di case cresce anche grazie alla tendenza all'acquisto da parte di chi è già in possesso di una abitazione e agli sgravi fiscali messi in atto dal Governo. La spinta alla crescita, essendo influenzata dalla detassazione, potrebbe essere di breve durata e, di conseguenza, esaurirsi dal secondo trimestre 2021.

Per quanto riguarda gli altri mercati immobiliari, oltre al comparto alberghiero fortemente penalizzato, è evidente l'impatto dello smartworking: persino la City, cuore finanziario della Gran Bretagna, ha visto

diminuire in maniera drastica il numero di pendolari quotidianamente in arrivo, con un conseguente svuotamento della città e l'indebolimento del commercio al dettaglio.

Il Regno Unito è sempre stato uno dei mercati più dinamici per la logistica. La pandemia, modificando lo stile di vita e la modalità di reperimento di beni e servizi, ha accelerato molti dei principali fattori trainanti nel mercato degli immobili industriali e logistici, con un andamento a due velocità. L'ubicazione degli immobili continuerà a essere il fattore chiave da considerare: gli asset logistici in aree urbane e i magazzini di medie dimensioni in zone suburbane confermeranno l'importanza del proprio ruolo per prossimità, efficienza, flessibilità, disponibilità di allacciamenti al sistema tecnologico, offerta di manodopera e una solida domanda di tenant. I centri logistici di grandi dimensioni in località più decentrate potrebbero risultare compatibili con alcune strategie di business, ma sono più vulnerabili al rischio connesso ad una domanda che si evolve rapidamente.

In questo clima, prosegue la sospensione delle negoziazioni dei grandi fondi immobiliari britannici. I timori che le scarse riserve di liquidità e l'incertezza normativa possano innescare una corsa degli investitori al riscatto continuano a bloccare il mondo del patrimonio gestito. Molti investitori hanno assunto una posizione cautelativa; a ciò si aggiunge la proposta normativa della Financial Conduct Authority (Fca) di negoziazione trimestrale e non più giornaliera, pensata per prolungare i periodi di preavviso di rimborso ed evitare disallineamenti di liquidità dei fondi, che potrebbe però scoraggiare i protagonisti portandoli a ritirarsi prima che le regole entrino in vigore.

Attualmente risultano congelati circa ventidue miliardi di sterline di investimenti. Già a marzo alcuni fondi immobiliari del Regno Unito con un portafoglio a prevalenza retail, come Legal & General, Aberdeen Standard Investments, Janus Henderson, Columbia Threadneedle, Aviva Investors, Bmo e Kames Capital, avevano sospeso le negoziazioni in quanto l'arresto dell'attività economica, indotto dal coronavirus, aveva reso difficile la valutazione degli immobili per la forte contrazione dei fatturati (superiore al venti per cento), così come da indicazioni di Fca. A inizio settembre 2020 il Royal Institution of Chartered Surveyors ha allentato le restrizioni sull'incertezza nella valutazione degli asset real estate, lasciando ai gestori immobiliari facoltà di riapertura nel caso in cui l'ottanta per cento delle attività dei veicoli operasse in settori del mercato non soggetti alle condizioni sopra descritte. La scelta di protrarre la sospensione è stata intrapresa da gestori come Janus Henderson, M&G, Aegon, Bmo, Royal London e Aviva Investors, in attesa di stabilire la loro capacità di far fronte a eventuali richieste di rimborso alla riapertura delle negoziazioni, privilegiando la concentrazione di liquidità.

Un numero ridotto di gestori, forti di una liquidità compresa tra il venti e il venticinque per cento dei loro portafogli, ha invece, tra settembre e ottobre, riaperto la negoziazione di alcuni fondi immobiliari, quali St James's Place, Columbia Threadneedle, L&G e Lgim Uk Property, mentre a metà novembre hanno revocato la sospensione di negoziazione il fondo Standard Life Investments Uk Real Estate e due dei fondi di Aberdeen Standard Investments (Asi). Un ulteriore veicolo gestito da Asi, il fondo Asi Global Real Estate, rimane invece sospeso con una clausola di incertezza materiale ancora in vigore per le sue attività.

Il numero di fondi immobiliari inglesi nel 2020 si attesta a quota 67 veicoli, stabile rispetto a fine 2019, con una stima del patrimonio detenuto di poco più di settantuno miliardi di euro, in flessione di quasi il dieci per cento rispetto all'anno precedente. La debolezza della sterlina riduce la flessione del dato espresso in euro che quindi va letto come puro effetto del cambio valuta a favore della moneta europea. Il settore della logistica si contende con il residenziale il primato per asset allocation.

I **fondi riservati tedeschi** continuano a rafforzarsi, progressivamente avvicinandosi a quello dei fondi aperti. Il numero dei veicoli è in lieve contrazione con otto unità in meno; il patrimonio gestito medio (cresciuto di oltre dieci punti percentuali a circa 620 milioni di euro). Il 2020 si potrebbe chiudere con un incremento complessivo di poco inferiore al sei per cento sui dodici mesi precedenti e un patrimonio gestito di centodieci miliardi di euro.

I **fondi immobiliari aperti tedeschi**, numericamente stabili a quota 43, si sono rafforzati come patrimonio a 117,5 miliardi di euro (più 1,4 per cento rispetto al 2019). In un contesto di bassi tassi di interesse, i fondi immobiliari di tipo aperto hanno continuato ad attirare l'interesse degli investitori tedeschi. La ragione di

questo apprezzamento è riconducibile alle buone performance registrate dovute a tassi di occupazione elevati e all'aumento del valore dei portafogli immobiliari. La performance media dei primi dieci fondi è del 2,2 per cento.

La **Germania** mantiene il primato, tra gli Stati europei analizzati, per patrimonio gestito complessivo più consistente (quasi duecentotrenta miliardi di euro), con un peso sul totale di oltre il trenta per cento (fondi aperti circa il sedici per cento e fondi riservati pari a circa il quindici per cento). Su un totale di 1.850 veicoli attivi negli otto Paesi europei presi a riferimento, la totalità dei fondi tedeschi forma circa il dodici per cento.

La tendenza verso la conferma dei volumi di alcune funzioni resta sostanzialmente invariata nell'asset allocation della Germania. Nei fondi aperti il settore terziario continua a rappresentare oltre la metà del patrimonio totale (54,1 per cento), seguito dal commercio (25,1 per cento) in lieve contrazione e dall'hôtellerie (8,6 per cento, nel 2019 era 9,3 per cento), porzioni residuali sono costituite dal residenziale e dalla logistica. Nei fondi riservati, terziario e commercio coprono due terzi del patrimonio complessivo, in crescita l'interesse per il residenziale.

Per i fondi non quotati **francesi**, Scpi e Opci Grand Public, il 2020 è cominciato confermando la crescita record dell'anno precedente. Il primo trimestre ha visto infatti una crescita del 23 per cento per le Scpi, successivamente arrestatasi a seguito della pandemia, il secondo trimestre ha registrato un meno sessanta per cento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, fermandosi a una raccolta pari a 875 milioni di euro, comunque positiva considerando il periodo di confinamento. La capitalizzazione globale delle Scpi ha raggiunto i 68,9 miliardi di euro al 30 giugno 2020, segnando un più quattordici per cento in un anno. Se i dati del terzo trimestre sono positivi, è invece molto difficile fare previsioni sull'ultima parte dell'anno, vista la ripresa con grande forza della pandemia. Le performance complessive si prevedono comunque buone, con una stima a fine 2020 del tasso di rendimento medio pari 3,98 per cento, di poco inferiore al 4,4 dello scorso anno. Le Opci Grand Public hanno visto invece un impatto diverso della pandemia sulla raccolta complessiva, con un incremento del 32 per cento rispetto al primo semestre dell'anno precedente, per un totale di 1,6 miliardi di euro nei prime sei mesi dell'anno. La capitalizzazione delle Opci Grand Public è arrivata a 19,5 miliardi, in rialzo rispetto ai dodici mesi precedenti. Al contrario hanno registrato una perdita di performance complessiva del 2,6 per cento in sei mesi e dello 0,2 per cento su un anno di borsa, un risultato provocato dalle pessime prestazioni delle società quotate e dei mercati nei mesi di marzo e aprile.

La pandemia di Covid-19 ha innescato correzioni sui mercati finanziari che, in termini di velocità e intensità, superano nettamente la crisi finanziaria globale del 2008. Non si sono sottratti neanche gli investimenti in fondi immobiliari **svizzeri** che però, nonostante questa flessione, hanno ribadito le proprie qualità difensive. In meno di un mese (fino alla data del 17 marzo) l'indice azionario svizzero Spi ha perso il 24 per cento, mentre i fondi immobiliari svizzeri e le azioni immobiliari svizzere si sono dimostrati più solidi, limitando le perdite a circa il venti per cento.

La forte correzione registrata a seguito dell'emergenza sanitaria ha inizialmente colpito in egual misura la maggior parte dei titoli immobiliari elvetici quotati: tra il 19 febbraio e il 17 marzo 2020 i fondi con ampia quota di immobili commerciali hanno perso circa il 18,8 per cento, mentre quelli prevalentemente residenziali il 18,1 per cento. La crisi dovrebbe lasciare segni profondi soprattutto nei mercati degli immobili commerciali, con pesanti ricadute soprattutto nel mercato delle superfici di vendita al dettaglio, e degli alberghi. Da inizio anno, i rendimenti complessivi dei fondi immobiliari e delle azioni immobiliari svizzere sono rimasti in territorio negativo, segnando tuttavia una perdita decisamente inferiore rispetto ai mercati d'investimento immobiliari internazionali, beneficiando probabilmente del cosiddetto effetto rifugio.

L'analisi nel dettaglio dei fondi immobiliari svizzeri evidenzia che nel territorio dei Cantoni, nel corso del 2020, hanno operato 64 veicoli, confermando il dato di fine 2019, con un patrimonio netto di oltre 53 miliardi di franchi svizzeri, in leggera flessione rispetto a fine 2019 quando il Nav era poco più di 54 miliardi di franchi svizzeri. Eventuali incrementi del dato espresso in euro sono attribuibili al solo fattore cambio valuta a favore della moneta europea rispetto al franco svizzero.

Il mercato è dominato dai due gruppi leader, Crédit Suisse e Ubs. Crédit Suisse gestisce nove fondi, con un patrimonio di oltre quindici miliardi di euro, mentre Ubs ne possiede sei, con un valore di poco più di undici miliardi di euro. I due gruppi insieme gestiscono il 54 per cento del patrimonio dei fondi quotati svizzeri. Il fondo di maggiori dimensioni rimane Swiss Sima, gestito da Ubs, per un valore di oltre 6,3 miliardi di euro. Il fondo investe in immobili residenziali (48,8 per cento) e in retail (38,2 per cento) ubicati su tutto il territorio nazionale, prevalentemente nelle grandi città (il 47,4 per cento è localizzato nel cantone di Zurigo).

Ad ottobre 2020 Pure Funds Ag ha lanciato il fondo Pure Swiss Opportunity Ref che investe principalmente in immobili residenziali e commerciali tradizionali, e in via residuale in asset class alternative.

In lieve crescita il patrimonio dei fondi **olandesi**, il 2020 si dovrebbe chiudere con un valore di circa 42 miliardi di euro. I fondi **lussemburghesi** continuano a crescere, entro la fine del 2020 il valore patrimoniale (più che raddoppiato rispetto al 2013) dovrebbe oltrepassare i novanta miliardi di euro, con una crescita del 4,4 per cento rispetto all'anno precedente. Il numero dei veicoli è in contrazione.

Il mercato immobiliare **italiano** continua a crescere; il patrimonio complessivo dei fondi immobiliari a fine anno potrebbe raggiungere gli 84,6 miliardi di euro, un incremento di circa quattro punti percentuali rispetto al 2019, e raggiungere quasi 520 veicoli. Il comparto degli uffici continua a trainare gli investimenti concentrando il 64 per cento del totale, seguito dal retail in lieve contrazione (meno 1,5 punti) con un peso del 14,5 per cento; in risalita il residenziale e la logistica.

Dopo un 2019 record di investimenti in Italia, con un volume complessivo di circa dodici miliardi di euro, il 2020 si chiuderà con volumi in forte contrazione, pari a circa 7,2 miliardi di euro; il quarto trimestre si dovrebbe chiudere con un decremento di oltre il quaranta per cento rispetto ai dodici mesi precedenti.

In una situazione di impasse globale provocato dalla pandemia, alcune asset class, in particolare logistica e healthcare, hanno dimostrato una migliore capacità di tenuta e una maggiore resilienza rispetto alle altre. L'incremento esponenziale dell'e-commerce e il miglioramento nella gestione dello stoccaggio hanno sostenuto il processo di trasformazione che vede posizionare sul mercato nuove piattaforme logistiche. Ma il comparto che continua a dominare il mercato italiano è quello degli uffici, nonostante l'incremento dello smartworking induca a nuove riflessioni sul settore, accelerando i cambiamenti nel modo di lavorare e di utilizzare gli spazi.

Nel terzo trimestre del 2020 Milano, ancora una volta, ha attirato il forte interesse degli investitori, soprattutto nel mercato degli uffici, pari a oltre il settanta per cento del volume complessivo (2,4 miliardi di euro) degli investimenti sul capoluogo. Il quarto trimestre dovrebbe chiudersi con un valore analogo. Roma ha visto diminuire i suoi deal a circa seicento milioni di euro nel terzo trimestre, nel quarto si potrebbe assistere a un netto miglioramento. Per il 2021 è atteso un ritorno sui livelli medi dello scorso decennio, sempre con Milano protagonista e in forte ripresa.

La performance complessiva dei fondi europei è in contrazione rispetto all'anno precedente, intorno al 3,6 per cento, a causa dei risultati negativi di Francia e Svizzera.

Con riferimento all'asset allocation, gli uffici si confermano il core business di un elevato numero di veicoli, formando infatti oltre il 43 per cento delle superfici immobiliari gestite, seguiti dal retail (circa ventidue per cento) che continua ad essere indebolito dall'accelerazione verso l'e-commerce e dalla crescente domanda di spazi innovativi. L'interesse verso gli immobili della logistica è confermato anche nel 2020, anche se il peso delle sue superfici sul patrimonio gestito dei fondi europei continua ad essere marginale.

Tavola 3 IL PATRIMONIO DEI FONDI IMMOBILIARI EUROPEI

Nav al 31 dicembre di ogni anno, mln di euro

Paese	Quotaz.	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Gran Bretagna		10.143	10.428	12.142	16.598	24.000	44.825	60.294	42.795	36.503	26.075	37.089
Numero Puts	No	26	27	25	25	33	53	60	62	63	61	67
Germania		48.824	47.825	55.800	85.500	85.322	94.991	82.011	89.621	83.660	92.368	84.740
N. fondi aperti	No	17	17	19	20	28	29	31	39	42	40	41
Germania		6.387	8.778	11.726	13.485	14.400	16.188	18.325	19.547	19.856	16.280	17.800
N. fondi riservati	No	41	49	60	75	86	93	101	106	119	110	115
Francia (Scpi)		11.840	11.260	10.783	10.520	11.512	13.240	15.000	17.229	17.414	18.944	22.315
Numero fondi	No	248	227	225	143	137	133	128	126	130	132	138
Francia (Opcl)		-	-	-	-	-	-	-	104	500	7.467	11.200
Numero fondi	No	-	-	-	-	-	-	-	4	28	80	101
Spagna		1.216	1.488	2.099	2.830	4.378	6.477	8.678	8.586	8.177	6.351	6.075
Numero fondi	No	5	7	9	8	7	6	6	9	9	7	7
Svizzera		15.443	17.600	20.318	18.385	18.785	9.136	7.924	9.149	15.524	14.454	17.339
Numero fondi	Si	31	25	20	18	19	15	15	17	22	20	20
Olanda		73.618	80.510	84.120	84.740	85.554	85.012	84.108	86.701	78.551	52.382	30.500
Numero fondi	Misti	17	22	25	25	25	28	30	32	31	29	30
Lussemburgo		790	2.530	2.816	3.101	3.130	6.712	8.053	16.943	21.382	19.615	19.895
Numero fondi	Misti	6	18	18	20	22	33	64	95	129	146	171
Italia		-	2.438	3.236	4.048	7.782	13.002	19.360	23.940	27.000	31.200	35.600
Numero fondi	Misti	-	7	13	17	29	58	155	186	238	270	320
Totale Nav		168.261	182.857	203.040	239.207	254.863	289.583	303.753	314.615	308.567	285.136	282.553
Totale numero fondi		143	399	414	351	386	448	590	676	811	895	1.010

Paese	Quotaz.	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020*
Gran Bretagna		40.684	46.858	53.418	48.797	59.953	49.000	77.370	74.200	78.900	71.200
Numero Puts	No	65	68	63	58	56	55	63	64	66	67
Germania		77.616	77.282	81.121	80.696	85.090	87.650	89.200	98.200	115.900	117.500
N. fondi aperti	No	39	35	34	32	31	30	30	43	43	43
Germania		20.550	25.030	29.500	48.800	56.647	64.466	77.000	89.900	104.100	110.000
N. fondi riservati	No	115	120	125	156	162	170	175	185	186	178
Francia (Scpi)		24.840	27.230	29.980	32.870	37.830	43.500	50.300	55.400	65.200	71.200
Numero fondi	No	155	150	157	162	171	178	181	175	191	195
Francia (Opcl)		23.100	28.900	34.700	45.700	61.900	78.100	89.100	99.000	109.000	113.500
Numero fondi	No	161	194	179	205	259	292	324	390	425	430
Spagna		4.486	1.607	1.352	326	325	370	360	310	310	300
Numero fondi	No	6	4	4	3	3	3	3	2	2	2
Svizzera		20.592	23.000	26.887	31.883	27.030	33.779	34.636	52.800	49.800	50.300
Numero fondi	Si	27	30	31	27	29	33	37	42	64	64
Olanda		31.500	29.400	30.200	30.500	31.700	32.000	34.800	37.700	41.000	42.000
Numero fondi	Misti	30	30	30	30	32	32	32	33	32	32
Lussemburgo		23.083	25.357	28.405	32.565	39.287	49.597	55.628	69.000	86.500	90.300
Numero fondi	Misti	212	230	244	302	309	315	317	330	323	321
Italia		37.800	38.500	40.600	45.200	50.200	60.000	68.100	74.000	81.400	84.600
Numero fondi	Misti	327	373	380	400	425	440	458	483	505	518
Totale Nav		304.251	323.164	356.163	397.337	449.962	498.462	576.494	650.510	732.110	750.900
Totale numero fondi		1.137	1.234	1.247	1.375	1.477	1.548	1.620	1.747	1.837	1.850

(*) Stima

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola
4

IL PATRIMONIO DEI FONDI IMMOBILIARI EUROPEI

Base 2000=100

Paese	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020*
Gran Bretagna	100	103	120	164	237	442	594	422	360	257	366	401	462	527	481	591	483	763	732	778	702
Germania (fondi aperti)	100	98	114	175	175	195	168	184	171	189	174	159	158	166	165	174	180	183	201	237	241
Germania (fondi riservati)	100	137	184	211	225	253	287	306	311	255	279	322	392	462	764	887	1.009	1.206	1.408	1.630	1.722
Francia (Scpi)	100	95	91	89	97	112	127	146	147	160	188	210	230	253	278	320	367	425	468	551	601
Francia (Opci)	-	-	-	-	-	-	-	100	481	7.180	10.769	22.212	27.788	33.365	43.942	59.519	75.096	85.673	95.192	104.808	109.135
Spagna	100	122	173	233	360	533	714	706	672	522	500	369	132	111	27	27	30	30	25	25	25
Svizzera	100	114	132	119	122	59	51	59	101	94	112	133	149	174	206	175	219	224	342	322	326
Olanda	100	109	114	115	116	115	114	118	107	71	41	43	40	41	41	43	43	47	51	56	57
Lussemburgo	100	320	356	393	396	850	1.019	2.145	2.707	2.483	2.518	2.922	3.210	3.596	4.122	4.973	6.278	7.042	8.734	10.949	11.430
Italia	-	100	133	166	319	533	794	982	1.107	1.280	1.460	1.550	1.579	1.665	1.854	2.059	2.461	2.793	3.035	3.339	3.470

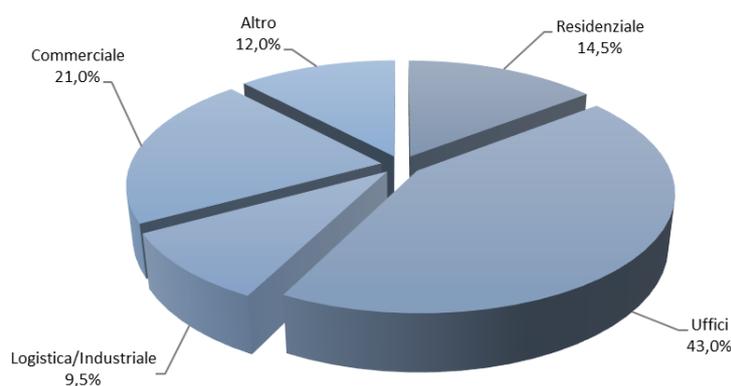
(*)Stima

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola
5

ASSET ALLOCATION MEDIA DEI FONDI IMMOBILIARI EUROPEI

% della superficie - Dati al 30 giugno 2020



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

3. I REIT NEL MONDO

La capitalizzazione complessiva dei Reit a fine 2020 ammonterà a poco più di 1.530 miliardi di euro, con una contrazione del 16,5 per cento rispetto al 2019; il numero dei veicoli è stimato in diminuzione di quattro unità, attestandosi a 812.

Tutti i Reit chiuderanno l'anno con un calo complessivo della capitalizzazione, dal meno 16,3 per cento per il continente asiatico a oltre il venticinque per cento per il Vecchio Continente. Ma la contrazione più consistente è attesa per il Sud Africa (meno 53,1 per cento). Gli Stati Uniti continuano a guidare il gruppo delle grandi potenze pur con dati in flessione: meno 13,8 per cento rispetto alla capitalizzazione dei dodici mesi precedenti e otto veicoli in meno.

A dispetto di una fase di incertezza diffusa, le società dei paesi emergenti, in particolare l'Asia, hanno prospettive di crescita positive e l'attuale periodo di recessione creerà una serie di opportunità per gli investitori.

Il 2020 ancora una volta vede il settore immobiliare affrontare da un lato le sfide legate al veloce mutamento delle esigenze dei consumatori e, dall'altro, il futuro ordine politico ed economico della regione dell'Asia - Pacifico legata al perdurare della guerra commerciale tra Stati Uniti e Cina e dell'ampliamento dello scontro ad altri settori quali gli investimenti diretti, la proprietà intellettuale e il ruolo del colosso asiatico nell'economia mondiale.

L'economia cinese risulta fortemente colpita dalla persistente debolezza della domanda interna, dalle distorsioni delle catene di fornitura in Europa e Stati Uniti, dalle restrizioni alla produzione industriale e manifatturiera del primo trimestre dell'anno e dalle ricadute sulle esportazioni dovute alla scarsa domanda proveniente dai mercati esteri.

Il mercato dei reit europeo, dopo un 2018 in cui sembrava avviarsi a superare quello asiatico relativamente al peso complessivo, nel 2020 ha visto aumentare il divario, superando di poco il dieci per cento contro il 14,1 per cento del totale dei mercati orientali. In Europa cresce il numero dei veicoli del 1,2 per cento (più tre unità) mentre si contrae il numero di quelli presenti sul mercato asiatico con una capitalizzazione media in calo del sedici per cento a fronte di una contrazione di oltre ventisei punti percentuali per i mercati europei.

La capitalizzazione complessiva dei reit statunitensi passa da 1.176 miliardi di euro a 1.014 miliardi di euro con un decremento di circa quattordici punti percentuali rispetto al 2019. Continua la tendenza avviata nel 2018 alla riduzione dei veicoli, arrivati nel 2020 a 193, e diminuisce la capitalizzazione media di oltre dieci punti percentuali passando da 5,8 a 5,2 miliardi di euro, pur rappresentando comunque il livello più elevato su scala globale (l'Australia mantiene il secondo posto con una capitalizzazione media di 1,6 miliardi, un valore di poco superiore al trenta per cento di quella statunitense).

Nel contesto asiatico l'attività degli investitori ha dimostrato elevati livelli di resilienza e ha iniziato a mostrare i primi segnali di ripresa. In Giappone la forza dei mercati direzionale e logistico ha contribuito a compensare le prestazioni negative dei settori commerciale e turistico-ricettivo, con la conseguente stabilizzazione dei rendimenti che si aggirano mediamente attorno al quattro per cento. Mercati emergenti come Vietnam e Birmania proseguono nella loro attrazione di capitali, grazie agli interventi di sviluppo infrastrutturale e soprattutto al trasferimento di attività produttive dalla Cina. L'andamento del principale mercato asiatico è strettamente legato alla sigla dell'accordo commerciale con gli Stati Uniti del gennaio scorso, che è riuscita a fornire un certo sollievo all'economia cinese, insieme all'interruzione del lockdown, alla ripresa della produzione e alle massicce misure monetarie e fiscali di stimolo alle infrastrutture, ai consumi e alla sanità. La crescita del Pil nel corso del 2020 dovrebbe attestarsi intorno al 2,5 per cento, ben al di sotto del 6,2 per cento registrato nel 2019. Si prevede per il 2021 un rimbalzo della crescita economica di quasi l'otto per cento, sempre se si riuscirà a contenere gli effetti della pandemia in termini di gravità, durata e impatto economico.

L'afflusso di private equity nel mercato immobiliare indiano in risposta all'emissione del suo primo Reit ha subito un rallentamento così come gli investimenti nei mercati emergenti più dinamici. A Hong Kong conseguenza dell'emergenza sanitaria è stata la spinta verso il basso del mercato, già segnato da un periodo prolungato di incertezza politica ed economica e di allontanamento dei principali investitori. Anche Singapore ha intrapreso una riduzione delle attività sia nel settore residenziale che in quello commerciale. A livello continentale rimangono pressoché stabili, o in lieve flessione, investimenti e capitalizzazione a Hong Kong, Singapore e Malesia, mostrano invece una flessione più accentuata in Thailandia, Taiwan e Giappone, primo mercato a livello continentale.

I Reit e gli sviluppatori di Singapore stanno sempre più diventando una componente importante all'interno del mercato azionario nazionale nonché un importante hub globale. Ad aprile di quest'anno più dell'ottanta per cento dei Reit di Singapore possedeva asset localizzati all'estero (Asia Pacifico, Asia meridionale, Europa e Stati Uniti). Una quindicina di Reit detiene portafogli interamente composti da immobili localizzati all'estero.

La logistica, proseguendo un trend in atto da oltre un decennio, si rafforza per effetto del protrarsi della pandemia e rimane uno dei comparti più dinamici a livello globale, beneficiando delle crescenti esigenze dei consumatori in termini di disponibilità di prodotti e velocità di consegna.

Il settore retail, già indebolito per il peso crescente dell'e-commerce, sta vivendo una fase critica a causa delle restrizioni messe in atto per contenere la diffusione del Covid-19. Dopo la prima ondata della pandemia, soltanto i centri commerciali con un'offerta di servizi innovativi, attività di svago e wellness center sono riusciti ad ottenere risultati accettabili. Il negozio fisico, per essere maggiormente attrattivo, punta ad ospitare una molteplicità di funzioni, riducendo le superfici dei singoli punti vendita, incluse le ancore tradizionali (alimentare e commerciale).

3.1. EUROPA

Dopo un 2019 positivo, che aveva segnato un incremento di oltre il quindici per cento sull'anno precedente, il 2020, fortemente condizionato dal diffondersi della pandemia di Covid-19, si appresta a concludersi con una contrazione di oltre venticinque punti percentuali, le stime indicano una chiusura dell'anno in corso con una capitalizzazione di poco superiore ai 157 miliardi di euro. Il numero di veicoli complessivi è cresciuto del 1,2 per cento, attestandosi a 259. I reit europei rappresentano il 20,6 per cento del settore immobiliare quotato globale. Il forte calo delle quotazioni in borsa ha fatto registrare perdite diffuse e consistenti nei volumi di capitalizzazione; si mantengono inalterate le posizioni nella classifica europea di Regno Unito, Francia e Spagna.

Complessivamente il patrimonio dei reit europei toccherà a fine anno un valore di circa 485 miliardi di euro, che rappresentano oltre il quindici per cento dei reit mondiali (pari a circa 2.350 miliardi di euro su un totale di 3.190 miliardi di euro di patrimonio totale gestito).

Per i reit **inglesi**, il 2020 rappresenta un anno particolarmente critico. I dati a fine ottobre 2020 e la stima a fine anno delineano un quadro complessivo incerto con un sistema economico indebolito, sul quale pesano svariati fattori: l'incognita delle modalità di Brexit; l'emergenza sanitaria in corso; la contrazione del Pil; la contrazione di occupazione e redditività; la riduzione dei consumi; la difficoltà di accesso al credito da parte delle imprese; le future criticità del sistema bancario, indebolito dai bassi tassi di interesse; la diminuzione del gettito fiscale.

A ottobre 2020 la capitalizzazione dei reit inglesi ha registrato una contrazione di quasi il diciassette per cento, con un volume che si attesta a poco più di 59 miliardi di euro rispetto agli oltre 71 registrati a fine 2019, nonostante il numero totale di veicoli sia cresciuto passando da 52 a 53. Analizzando i primi dieci Reit operativi nel Regno Unito, sia la capitalizzazione che il patrimonio netto registrano una flessione a due cifre, rispetto a dicembre 2019, di oltre il dodici per cento la prima (che scende da quasi 44 a poco più di 38 miliardi) e di oltre il sedici per cento il secondo (che passa da oltre 52 a poco più di 43 miliardi di euro).

Gli unici reit che registrano un segno positivo, seppur di lieve entità, sono quelli con prevalenza di asset nei comparti logistico e sanitario, come Big Yellow Group, Ediston Property Investments Company, Impact Healthcare Reit, LondonMetric Property e Workspace Group. Le stime a fine anno, alla luce delle variabili politiche-economiche e delle incognite contingenti che si sovrappongono, risultano incerte, così come quelle a medio-lungo tempo.

In Francia le **siic** mostrano una forte contrazione in termini di capitalizzazione, scontando l'impatto della pandemia sui mercati quotati. La capitalizzazione ad agosto 2020 era scesa a 41 miliardi di euro, contro i 77 miliardi registrati a fine 2019. Il numero delle siic è invece stabile a quota ventiquattro. Oltre ai cali in termini finanziari, l'impatto della pandemia si fa sentire in modo più pesante per quelle società che investono in immobili commerciali, come ad esempio Unibail-Rodamco-Westfield, che ha visto un crollo della capitalizzazione.

Vedono buone performance le siic che investono in ambito residenziale, nella logistica e in ambito sanitario, tutte asset class hanno visto variazioni positive negli ultimi mesi. In particolare, tra gli impatti della pandemia si sta osservando lo sviluppo dell'e-commerce, fatto che ha portato a una maggiore rilevanza di efficienti e resilienti filiere logistiche. Per quanto riguarda la logistica, se si analizza il primo semestre 2020 delle siic che investono in questo settore, come Segro e Argan, si osserva una crescita dei canoni su rinegoziazione e rinnovo, superiore al dieci per cento annuo, e una riscossione degli affitti che è proseguita senza particolari problemi, pari al 95 per cento, con solo una piccola parte differita di comune accordo con gli investitori. Gli immobili logistici della Siic Argan vedono un tasso di occupazione del 98 per cento, con tenant operanti in settori che hanno dimostrato una certa resilienza; inoltre, gli sviluppi futuri, all'insegna della "carbon neutrality", innalzeranno ancora di più la qualità degli immobili.

Nel primo semestre 2020, sono stati positivi anche i risultati delle siic che investono nel settore Healthcare, come Cofinimmo e Icade. Gli effetti della pandemia sono stati infatti solo marginali, anche grazie alle misure

governative adottate per gli operatori sanitari, fortemente mobilitati durante la crisi dei primi mesi dell'anno. I tassi di occupazione sono ai massimi, e i redditi da locazione, a perimetro costante, hanno visto un incremento dell'1,8 per cento.

Sensibile la flessione della capitalizzazione delle **Fbi olandesi**, a fine anno dovrebbe raggiungere i 2,2 miliardi di euro, in contrazione di oltre il 35 per cento rispetto al 2019. Continua ad essere marginale il peso dei veicoli olandesi sul totale dei reit europei (1,3 per cento).

In **Belgio** risulta stabile il numero dei veicoli (diciassette), la capitalizzazione complessiva è in contrazione del cinque per cento rispetto al 2019.

Si stima leggermente in contrazione (meno due per cento) la capitalizzazione dei **reit tedeschi**, nel 2020 dovrebbe raggiungere i 4,6 miliardi di euro; il peso sul resto del panorama europeo è in leggero apprezzamento (circa tre per cento contro il 2,3 per cento dell'anno precedente). In lieve contrazione anche la capitalizzazione media a ottocento milioni di euro (contro gli 817 milioni di euro del 2019).

La crescita esponenziale delle **socimi spagnole** ha subito, dopo anni di brillanti risultati, una battuta d'arresto. Il diffondersi e il perdurare della pandemia di Covid-19 ha dato avvio ad una nuova fase per questi veicoli che avevano determinato l'avvio di un nuovo ciclo immobiliare. Gran parte delle società ha registrato negli ultimi mesi forti ribassi in Borsa. Inevitabilmente la seconda ondata di diffusione del virus Covid-19 e le restrizioni alla mobilità per cercare di contenerla suscitano ulteriori preoccupazioni fra gli investitori. La situazione appare ancora incerta non solo sullo stato attuale delle socimi, ma anche sulle loro prospettive future; tanto dipenderà dal focus di investimento, oltre che dalla buona situazione creditizia dei conduttori e dalla capacità di chiudere contratti di lunga durata. I veicoli più solidi, con un portafoglio di immobili posizionati nelle migliori piazze e con una efficiente gestione del debito, non solo supereranno la crisi, ma probabilmente si rafforzeranno grazie ai bassi tassi di interesse.

In un contesto diffuso di capitalizzazioni in contrazione i reit spagnoli mantengono la terza posizione a livello europeo, con un peso sul resto del continente pari a circa il quattordici per cento. Rallenta la creazione di nuovi veicoli, al terzo trimestre 2020 hanno fatto il loro ingresso sei nuove socimi, a fronte del ritiro di quattro di esse dal mercato azionario; complessivamente il totale arriva a 83 (dal 2015 comunque il loro numero è cresciuto di sei volte); a fine anno il numero complessivo si stima possa arrivare a 84.

La capitalizzazione delle socimi, a fine 2020, dovrebbe sfiorare i ventuno miliardi di euro (in contrazione di venti punti percentuali rispetto all'anno precedente) di cui circa il 68 per cento (oltre quattordici miliardi di euro) realizzati dalle prime dieci socimi. Al vertice Immobiliaria Colonial Socimi, General De Galerias Comerciales Socimi e Merlin Properties, che da sole riuniscono la metà della capitalizzazione totale.

Sebbene gli investimenti delle socimi siano stati per anni concentrati nei comparti del commercio e degli uffici, si è recentemente assistito, soprattutto nelle grandi aree metropolitane, ad un aumento del peso del settore residenziale sul totale dei portafogli. Questa evoluzione potrebbe favorire, nei prossimi anni, un aumento dell'offerta di alloggi in affitto, contrastando la crescita dei prezzi recentemente riscontrata e associata al forte aumento della domanda.

In una situazione di default generalizzata, le socimi che si trovano ad affrontare le maggiori criticità sono quelle che gestiscono prevalentemente centri commerciali. Di contro, i veicoli favoriti dalla crisi attuale sono quelli che possiedono nei loro portafogli asset alternativi come i data center. Il trend di crescita della valutazione di questi beni è iniziato anni fa e la situazione attuale ha portato in alto le loro quotazioni.

Gran parte delle socimi si sono trovate a negoziare i canoni di locazione sia con i grandi operatori che con un numero consistente di piccole e medie imprese e a cercare soluzioni che facilitassero l'adattamento delle imprese alla "nuova normalità"; questa tendenza al raggiungimento di accordi è continuata nei mesi successivi alla prima ondata di diffusione del Covid-19. I fatturati della grande distribuzione erano già fortemente indeboliti dal peso crescente del business online e le circostanze attuali, legate all'emergenza pandemica e al conseguente confinamento globale, hanno finito per asfissiare queste realtà, in alcuni casi con gravi conseguenze. Risulteranno più tenaci nell'affrontare la crisi i centri commerciali che godono di

ottimi posizionamenti e di strutture attrattive; ma il futuro del comparto dipenderà fortemente dalla capacità di innovarsi. Questa emergenza sanitaria ha accelerato una tendenza sulla quale il retail lavorava da tempo per contrastare il commercio online: risulterà determinante rafforzare i modelli esistenti per tentare di soddisfare le nuove priorità del cliente e assecondare la sua esigenza di combinare l'uso della tecnologia e l'esperienza nel negozio fisico.

Nel primo semestre dell'anno in corso, per la prima volta, le più grandi socimi (Lar Espana e Immobiliaria Colonial) hanno registrato perdite di utili, neanche Merlin Properties ha fatto eccezione soprattutto a causa del peso sul suo portafoglio dei centri commerciali (circa il ventidue per cento). A giugno 2020 il patrimonio detenuto da **Merlin Properties** è rimasto stabile e ammontava a 12.375 milioni di euro, la contrazione di valore (meno 4,7 per cento) dei centri commerciali è stata parzialmente compensata da un apprezzamento degli immobili per la logistica e degli uffici. Nel primo semestre l'utile è diminuito del 73 per cento arrivando a settanta milioni di euro a causa dell'andamento discontinuo delle quotazioni in borsa e della minore rivalutazione degli asset. Anche i ricavi hanno registrato un calo del dodici per cento arrivando a 223 milioni di euro. L'impatto degli aiuti (incentivi e moratorie) per consentire ai conduttori delle attività commerciali di superare la crisi generata da Covid-19 ammontava nel primo semestre a circa ventotto milioni di euro. La previsione dell'ammontare complessivo dei canoni non percepiti a fine anno potrebbe essere di sessanta milioni di euro.

In agosto il fondo canadese Brookfield ha manifestato il suo interesse ad acquisire una partecipazione nella Socimi spagnola, con la possibilità anche di lanciare un'offerta pubblica di acquisto di azioni (Opa), necessaria per acquisire oltre il trenta per cento del capitale. Di fronte a questo possibile interesse, il veicolo aveva sperimentato temporaneamente un benefico effetto in borsa, con titoli balzati ai livelli pre-Covid. Superata questa fase, le perdite di utili sono continuate sia per la cessione di alcuni asset che per gli effetti della diffusione della pandemia.

La quotazione di Merlin Properties, con uno sconto sul Nav vicino al cinquanta per cento, rende la Socimi altamente appetibile per i grandi fondi immobiliari e le società di private equity, infatti Brookfield non è stato l'unico fondo a esplorare la possibilità di acquisto; ma grazie ad una legge varata nel 2012 da Cnmv (Comisión Nacional del Mercado de Valores), in circostanze in cui "i prezzi di mercato risultano influenzati da eventi eccezionali come catastrofi naturali, situazioni di guerra o calamità o altri derivati da forza maggiore" si attiva un sistema di protezione per due anni. Pertanto, nonostante la capitalizzazione di Merlin risulti appetibile, lo scudo legislativo ne impedisce l'acquisizione indipendentemente dal prezzo proposto.

A dispetto dell'incertezza del periodo, la società ha continuato a lavorare per innovarsi e ha recentemente lanciato Merlin Hub Madrid Norte, un modello che combina piani di mobilità, miglioramento della sostenibilità e offerta di servizi per i dipendenti delle sue società locatarie. Questo sistema di connessione metterà a sistema gli edifici per uffici nel nord di Madrid e verrà replicato anche in altre località strategiche per il comparto.

Il Merlin Hub Madrid Norte collegherà 33 edifici tra Madrid e Alcobendas, complessivamente trecentotrenta mila mq di immobili che ospitano più di trenta mila utenti. Uno dei punti cardine del progetto è la mobilità, a tal fine sono state istituite delle navette per i dipendenti, oltre che una rete di car sharing e parcheggi per biciclette. La società immobiliare ha inoltre raggiunto un accordo con il Comune per creare una nuova corsia da Avenida de San Luis a Las Tablas al fine di decongestionare il traffico in questo tratto di viabilità nelle ore di entrata e uscita dagli uffici. La criticità dei trasporti in quest'area dipende anche dal forte incremento di immobili residenziali avvenuto in assenza della realizzazione di nuove infrastrutture (in attesa di quelle da compiersi con lo sviluppo dell'Operazione Chamartín).

L'incentivazione dell'innovazione tecnologica sarà un altro elemento fondante dell'hub: sarà messa a disposizione degli utenti un'applicazione che consentirà di prenotare un posto nelle navette o il car sharing, oltre che ordinare cibo o riservare una postazione in palestra.

Ma l'elemento chiave di questo modello sarà il raggiungimento dei più alti standard di sostenibilità ottenuta promuovendo la produzione di energia solare fotovoltaica negli asset in portafoglio e predisponendo orti urbani (al fine di coinvolgere persone con disabilità).

Continua l'impegno nell'Operazione Chamartín, oggi denominata Madrid Nuevo Norte, che vedrà il rimodellamento della stazione Chamartin e la copertura del suo fascio di binari, su cui verrà costruito un parco centrale. Attorno ad esso verrà costruito un nuovo business center, che insieme alle cinque torri già esistenti trasformerà l'area nel nuovo distretto finanziario di Madrid, oltre a 10.500 abitazioni.

Inmobiliaria Colonial, dopo gli oltre trecento milioni di euro di utili del primo semestre del 2019, per la prima volta si trova in perdita di ventisei milioni di euro. Nonostante questo risultato negativo, Colonial ha rafforzato leggermente i suoi ricavi dell'1,3 per cento, arrivando a 178 milioni di euro e il valore del patrimonio è rimasto stabile intorno a 12.160 milioni di euro. La concentrazione del suo portafoglio nei Central Business District (quartieri degli affari) e per il sessanta per cento a Parigi consente alla Socimi di beneficiare di una maggiore resilienza e di minore volatilità. Le buone performance del mercato parigino (portafoglio rivalutato dell'un per cento) hanno bilanciato il valore al ribasso del due per cento (a causa della crisi pandemica) degli immobili di Barcellona e Madrid.

In rosso anche **Lar España**, l'unica Socimi nel mercato continuo specializzata nella vendita al dettaglio, nel primo semestre del 2020 ha registrato ventotto milioni di euro di perdite rispetto ai ventisei milioni di euro di utile dello scorso anno, il valore del suo portafoglio si è ridotto del tre per cento, a 1,5 miliardi di euro. Le negoziazioni delle quote in Borsa si chiudono con sconto sul valore effettivo delle proprietà di oltre il cinquanta per cento.

Nonostante il confinamento dovuto al lockdown e la riduzione dell'attività durante lo stato di allarme, Lar España è riuscita infatti a contenere l'impatto negativo della chiusura temporanea dei centri commerciali; a giugno, grazie all'allentamento delle restrizioni, ha aumentato i propri ricavi del ventiquattro per cento con le buone performance del grande complesso commerciale Lagoh a Siviglia (inaugurato a ottobre 2019) e con la riapertura di ÀnecBlau a Castelldefels (Barcellona), dopo aver completato un graduale processo di modernizzazione durato oltre un anno. La società stima una contrazione inferiore al tre per cento sul monte canoni complessivi del 2020 dovuta agli accordi stabiliti con i conduttori.

Tra i Paesi minori, la capitalizzazione dei reit **turchi** potrebbe sfiorare a fine anno i cinque miliardi di euro, con un incremento di quasi il 17 per cento rispetto all'anno precedente. In miglioramento il suo peso sul totale dei reit europei (oltre il tre per cento) e il valore della capitalizzazione media che a dicembre 2020 potrebbe arrivare a circa centocinquanta milioni di euro.

I tre veicoli **irlandesi** vedono ridursi la capitalizzazione a 1,8 miliardi di euro, si tratta pur sempre di un mercato di dimensioni modeste e con un ruolo marginale nel contesto europeo, sia per volumi che per meccanismi operativi. In forte crescita la capitalizzazione del Reit **russo**; positivi anche i risultati dei reit in **Grecia** con una capitalizzazione in aumento di oltre il venti per cento.

In **Bulgaria** il 2020 si dovrebbe confermare il trend di lieve miglioramento: la capitalizzazione complessiva (510 milioni di euro) registra un incremento di oltre il 27 per cento rispetto all'anno precedente; il numero dei veicoli si riduce di un'unità a 24.

Il numero delle Siiq in **Italia** si mantiene stabile (cinque), ma la capitalizzazione complessiva si attesta a cinquecento milioni di euro, dimezzandosi rispetto al 2019. Il peso dei veicoli italiani sul mercato complessivo si riduce pertanto a 0,3 per cento.

A livello europeo, il rendimento medio si registra lievemente al rialzo al quattro per cento. La classifica dei Paesi è guidata dalla Francia (confermando la leadership), seguita da Regno Unito, Olanda e Spagna.

La pandemia di Covid-19 ha colpito tutti i paesi e tutti i settori economici. Governi nazionali e istituzioni europee hanno messo in atto diverse misure per attenuare l'impatto finanziario del coronavirus sull'economia del vecchio continente. Bisognerà attendere l'evolversi della crisi sanitaria per comprendere la capacità di tenuta dei vari comparti e i tempi necessari alla ripresa economica e al raggiungimento della stabilità finanziaria e sociale sulla base della quale i reit immobiliari agiscono.

3.2. STATI UNITI

La capitalizzazione dei reit statunitensi ha raggiunto, ad agosto 2020, i 1.135 miliardi di dollari, in contrazione rispetto al 2019 registrando, a causa della pandemia globale, una decrescita pari a 185 miliardi di dollari. I veicoli sono scesi da 201 a 193, mentre la capitalizzazione media è diminuita del quattordici per cento. Ciononostante, il mercato americano si conferma il comparto azionario più importante a livello mondiale confermando una capitalizzazione comunque superiore al bilione di dollari.

Il prodotto interno lordo americano è stato fortemente segnato dal lockdown causato da Covid-19, registrando nel secondo quadrimestre del 2020 un calo del 31,7 per cento. Tuttavia, i mesi di aprile e maggio hanno mostrato dei rimbalzi positivi per molti settori malgrado il tasso di disoccupazione sia rimasto al 8,4 per cento.

Tra i settori che maggiormente hanno beneficiato del rimbalzo positivo è presente il comparto residenziale, che tra giugno e luglio, anche grazie ai tassi di interesse bassi, ha raggiunto ritmi di crescita paragonabili al 2006. La crisi sanitaria ha però influenzato i rendimenti del nuovo anno, portando i reit residenziali a registrare un total return negativo pari a meno 16,80 per cento. Dalla riapertura delle attività il rimbalzo positivo degli ultimi mesi si è tradotto in una crescita del dieci per cento dell'industria delle costruzioni. I canoni di locazione sono ritornati a crescere grazie ad una gestione professionale del comparto abitativo che ha saputo soddisfare la domanda di coloro che non possedevano i mezzi finanziari per accedere all'acquisto.

Il futuro del mercato immobiliare residenziale sarà strettamente connesso ai cambiamenti strutturali che subirà la modalità di organizzazione del lavoro. La maggiore flessibilità garantita dal lavoro agile sta già mutando l'utilizzo dello spazio domestico ed in futuro la necessità di un ambiente dedicato potrebbe favorire lo spostamento della domanda verso le aree suburbane economicamente più accessibili. Attualmente, lo stock residenziale disponibile nelle città è caratterizzato da un taglio dimensionale nella maggior parte dei casi non adeguato ad accogliere spazi funzionali per lo svolgimento dell'attività lavorativa.

I comparti del real estate relativi a retail, ristorazione ed hotel hanno subito le peggiori flessioni in termini di total return annuale. I negozi, i servizi alla persona e soprattutto il comparto turistico hanno riportato valori negativi sopra i venti punti percentuali.

Al contrario, i settori in grado di essere supportati dalla tecnologia digitale e che, in primis, non necessitano del contatto fisico per garantire la prosecuzione dell'attività produttiva, hanno riscontrato trend crescenti.

La logistica, nei primi otto mesi dell'anno, ha garantito un total return del 11,5 per cento grazie alla forte crescita della domanda di immobili logistici, necessari per la spedizione delle merci acquistate online. Le infrastrutture a supporto della digitalizzazione, quali celle radio, necessarie per le trasmissioni delle comunicazioni, e data center, necessari ad ospitare i dati generati sul web, rientrano tra i comparti che hanno incrementato i loro ricavi, generando rispettivamente un total return di oltre il quattordici per cento e 32,5 per cento.

La pandemia ha certamente favorito una delle tendenze emergenti del real estate, ovvero il comparto delle connessioni di quinta generazione (5G) e della conservazione dei dati informatici prodotti. L'uso sempre più spinto delle tecnologie da parte di un maggior numero di utenti ingrandirà il volume dei dati prodotti e, conseguentemente, delle infrastrutture di supporto. L'introduzione del 5G permetterà una connessione integrata dei dispositivi ad alta frequenza con una strumentazione di dimensioni sempre più ridotte.

La domanda crescente legata alla digitalizzazione spingerà la richiesta di spazi, assimilabili ad un logistico di qualità, per la costruzione di antenne, ripetitori e data center. I trend positivi in termini di tasso di occupancy, canoni di locazione e prezzi nascono dalla resilienza della società nell'adattarsi alla digitalizzazione. Equinix Inc, Reit specializzato in data center ha capitalizzato 69,6 miliardi di dollari garantendo un total return del 44,3 per cento, mentre America Power Corp, che risulta il reit con la

maggior capitalizzazione, superando i cento miliardi di dollari, ha registrato un total return di oltre il dieci per cento. La capitalizzazione dei reit nel settore delle telecomunicazioni, relativa ad infrastrutture e data center, è cresciuta nell'ultimo anno e copre, ad oggi, il trenta per cento dell'intero mercato. Gli investimenti si sono finora concentrati in sviluppo e miglioramento all'interno di poche grandi aree metropolitane, pertanto la diffusione del 5G all'intero territorio della confederazione rappresenta indubbiamente una sfida per i reit statunitensi.

La pandemia ha colpito l'economia del real estate incidendo profondamente sui canoni di alcuni comparti. Se gli uffici, gli immobili logistici e residenziali hanno rispettato i pagamenti per oltre il novanta per cento dei casi, ciò non è valso per il settore retail che ha rispettato il pagamento del settanta per cento dei canoni, raggiungendo valori minimi per i centri commerciali, dove, durante i mesi di aprile e maggio, un locatario su due non ha versato regolarmente la quota d'affitto. Il tasso di occupazione medio rilevato nel secondo quarto è stato del 89,9 per cento, registrando 290 punti base di decremento.

Durante il secondo quarto del 2020 il Noi (Net Operating Income) ha totalizzato ventuno mila miliardi di dollari, con un decremento del 12,3 per cento rispetto al 2019. Il primo e secondo quarto del 2020 sono stati inevitabilmente influenzati dalle misure adottate per fronteggiare la pandemia globale. Nello specifico il valore medio dell'interest ratio, indice della capacità dei veicoli di far fronte ai propri debiti, è passato da 4,1 a 3,4, rimanendo comunque superiore al 2,6 registrato durante la crisi immobiliare del 2008.

La crisi sanitaria ha evidenziato ancora una volta come la solidità del settore sia strettamente connessa ai trend della domanda e ai suoi rapidi ed imprevedibili cambiamenti. La costruzione di portafogli bilanciati in grado di saper rispondere alle nuove sfide, quali le crescenti disuguaglianze sociali, i cambiamenti strutturali nel mondo del lavoro, le emergenze ambientali e il mutamento delle strategie produttive, sarà fondamentale nel processo di creazione di valore. A tal proposito, negli ultimi anni, si è assistito ad un incremento di reit che hanno avviato investimenti per la costruzione di patrimoni con maggiore attenzione alla sostenibilità, al contenimento energetico e a basso impatto ambientale.

Il comparto dell'hospitality e dell'intrattenimento è fortemente esposto all'azione di Covid-19 a causa della stretta interazione tra fruitori e fornitori del servizio. Il lockdown e le misure di distanziamento hanno colpito duramente il settore, il quale, nonostante la riapertura delle attività, ha stentato nella ripresa.

Il Reit Host Hotels & Resorts, che rappresenta il veicolo con la maggior capitalizzazione di mercato, pari a 7,9 miliardi di dollari, ha registrato un calo del total return annuale pari a circa meno ventisette per cento. Nonostante il momento di grande difficoltà, il comparto possiede dei fondamentali economici che, nel momento in cui i rischi legati a Covid-19 verranno superati, permetteranno di riprendere in tempi relativamente brevi i livelli precedenti alla pandemia.

Le medesime problematiche legate all'interazione sociale hanno colpito i veicoli connessi al retail provocando la chiusura di molti centri commerciali durante i mesi di marzo, aprile e maggio. Il comparto commerciale stava già attraversando un periodo di trasformazione dovuta al mutamento della domanda e alla mancata capacità di riorganizzazione, in tempi adeguati, attraverso lo sviluppo di nuovi format e proposte efficaci per nuove modalità di fruizione a servizio dei consumatori.

Eclatante il caso del colosso statunitense Simon Property Group che, con una capitalizzazione superiore ai venti miliardi di dollari, sta accumulando notevoli perdite e un total return annuo in diminuzione di oltre il meno 52 per cento.

Gli immobili a destinazione ufficio si stanno misurando con i cambiamenti socio-culturali che la pandemia esercita sul mondo del lavoro. Se nel precedente decennio è stata enfatizzata la riduzione dello spazio disponibile per ciascun lavoratore al fine di favorire la presenza di aree comuni e open space, la pandemia ha interrotto bruscamente questa tendenza e ha significato per alcune aziende la sperimentazione dello smartworking come criterio di riorganizzazione dello spazio messo a disposizione dei dipendenti e, per altre, un'occasione per ripensare nuove strategie di gestione del business.

Questo scenario di profonda incertezza ha portato il settore a registrare un andamento negativo durante l'intero anno solare, con un rendimento negativo del meno 25,6 per cento. Il reit con la maggiore capitalizzazione nel settore uffici, pari a ventuno miliardi, è rappresentato da Alexandria Real Estate Equity che ha raggiunto un rendimento annuale del 15,4 per cento grazie al business allocation concentrato su immobili ad uso ufficio per società legate all'industria tecnologica e al life science. Sul fronte opposto, sono presenti veicoli che hanno registrato rendimenti negativi, come Boston Properties che, nonostante una capitalizzazione superiore ai dieci miliardi, ha registrato un total return rispetto all'anno precedente in calo di circa 29 punti percentuali.

I Mortgage Reit pesano per il 4,6 per cento della capitalizzazione totale, con un calo di quasi un punto percentuale rispetto all'anno precedente. Il numero di veicoli passa da 37 a 35 unità. Il rendimento medio prodotto dai reit finanziari è in crescita rispetto al periodo precedente (da circa 9,8 per cento a 10,6 per cento). Il gruppo Annaly Capital Management è un esempio di Mortgage Reit che fornisce finanziamenti per gli immobili in tutti gli Stati Uniti. La strategia del gruppo si basa sull'originare e investire in mutui ipotecari commerciali, superando ad oggi i due miliardi di dollari investiti.

I rendimenti lordi dei Mortgage Reit si attestano sul 10,6 per cento, a fronte degli Equity Reit che garantiscono il 3,7 per cento annuo; in media i reit americani si posizionano sopra il quattro per cento.

3.3. ASIA

I mercati immobiliari asiatici, dopo aver retto e dato segnali di ripresa nonostante la volatilità del secondo trimestre scorso, hanno continuato a riprendere slancio nella seconda parte dell'anno grazie alla fiducia che gli investitori hanno riposto sul potenziale a lungo termine della regione.

Il settore immobiliare commerciale cinese, grazie all'introduzione di idonee politiche governative, ha assistito a un buon rimbalzo della domanda interna e a un incremento dell'interesse da parte degli investitori stranieri. Anche Hong Kong ha tratto vantaggio dalle precedenti scelte politiche grazie alla crescente partecipazione da parte degli investitori cinesi nelle transazioni immobiliari registrate in uno dei mercati più dinamici a livello mondiale. In India le transazioni sono tornate a crescere in tutti i settori immobiliari a seguito dell'abolizione di parte delle pesanti restrizioni imposte durante il periodo di massima diffusione dell'epidemia di Covid-19. I mercati emergenti del Myanmar e dell'Indonesia hanno visto, nel primo caso, quadruplicare gli investimenti immobiliari esteri rispetto al 2019 e, nel secondo, a seguito della contrazione dei prezzi, l'emergere di opportunità strettamente correlate alla crescita di valore dei progetti di sviluppo immobiliare. Il Vietnam, grazie al consolidamento della propria economia, è riuscito a mantenere buoni livelli di interesse sul mercato immobiliare residenziale e ad accrescere l'attrattività sul settore logistico e industriale grazie allo ri-localizzazione di alcune delle principali catene di approvvigionamento mondiali. Sulla base di questi presupposti è possibile che la dinamicità del continente aumenti anche durante l'ultimo trimestre dell'anno grazie all'allentamento delle restrizioni e alle interessanti opportunità economiche per investitori e inquilini.

Il mercato dei reit del comparto Asia - Pacifico, al cui interno è inserita l'Australia, prosegue nel suo percorso di consolidamento della seconda posizione dopo gli Stati Uniti, con un peso complessivo sulla capitalizzazione mondiale pari al quattordici per cento, ancora una volta ben al di sopra di quanto fatto registrare dal Vecchio continente. Giappone, Australia e Singapore pesano nel continente asiatico rispettivamente per il 39, il 25 e il diciassette per cento, con una capitalizzazione complessiva di più di 230 miliardi di euro su circa 290 miliardi totali. Si prevede che i tre Paesi faranno registrare, rispetto al 2019, una contrazione del valore di mercato delle proprie azioni. Il Giappone si prevede chiuderà l'anno in corso con poco più di centodieci miliardi di euro di capitalizzazione mentre l'Australia e Singapore con 72 miliardi e quasi 48 miliardi rispettivamente.

I volumi delle transazioni in Cina si sono mantenuti pressoché stabili e in alcuni mercati specifici sono addirittura aumentati grazie sia al crescente interesse dimostrato da parte degli investitori esteri sia alle strategie di lungo periodo intraprese dagli investitori domestici già a partire dal secondo trimestre scorso.

A Singapore, dove i settori commerciale e industriale avevano già mostrato tutta la loro superiorità rispetto alle misure di contenimento del virus, il ritorno alla fiducia degli investitori, a seguito dell'allentamento delle restrizioni e della graduale riapertura economica, ha fatto registrare un incremento trimestrale degli investimenti pari 2,9 miliardi di dollari. In Korea, grazie ai bassi tassi di interesse e alla volatilità dei mercati azionari, gli investimenti hanno beneficiato di un forte afflusso di fondi durante l'ultimo trimestre. L'espansione della politica fiscale in risposta alla pandemia di Covid-19 sta fungendo da stimolo alla domanda di spazi direzionali sicuri e conseguentemente all'incremento delle quotazioni: la transazione relativa alla sede di Hyundai Marine & Fire Insurance ha raggiunto gli ottomila dollari al metro quadrato, il livello massimo mai raggiunto da qualsiasi compravendita immobiliare in Korea. I volumi delle transazioni immobiliari commerciali, grazie all'efficace gestione della pandemia e al trasferimento degli ordinativi innescato dalle tensioni commerciali Usa-Cina, hanno raggiunto a Taiwan i 2,3 miliardi di dollari facendo registrare un incremento superiore al trecento per cento rispetto al trimestre precedente, anche grazie a bassi tassi di interesse, spread interessante e ridotti livelli di rischio.

In Thailandia gli investitori internazionali hanno adottato, nel corso del passato trimestre, un approccio attendista basato sulla misurazione dell'entità reale del re-pricing derivante dalla recessione in corso. Non si sono infatti registrate transazioni significative e gli immobili ricettivi hanno dovuto fronteggiare la continua contrazione dei ricavi derivante dalla mancanza di turismo internazionale.

A livello continentale manifestano una discreta capacità resiliente gli investimenti e la capitalizzazione di Hong Kong, Malesia e Thailandia.

Il diffondersi della pandemia e il perdurare delle tensioni tra Stati Uniti e Cina hanno avuto pesanti ricadute sul mercato immobiliare di Hong Kong, con un calo di quasi il sessanta per cento rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno. Gli investitori cinesi ne stanno approfittando per fare acquisti a prezzi ribassati.

In forte flessione il Giappone, primo mercato asiatico, insieme a Singapore e Taiwan. I risultati dei diversi Paesi portano l'Asia a chiudere l'anno in corso con una contrazione della capitalizzazione sul 2019 di circa sedici punti percentuali. I mercati più piccoli continuano a rappresentare una realtà marginale, la capitalizzazione complessiva di Malesia, Taiwan, Korea e Pakistan, rappresenta quasi il sei per cento del totale asiatico, in lieve espansione rispetto all'anno scorso. Nel 2020 i reit malesi, insieme a quelli di Singapore e Hong Kong, stanno avendo risultati tali da contenere le perdite e mantenere le rispettive quote intorno a valori di buona entità.

All'interno di un contesto in cui la pandemia ha costretto le aziende a svuotare i propri uffici e il lavoro da casa è diventato una condizione obbligata, il mercato dei reit asiatici, abituato ad affrontare simili eventi anche in passato, sta incrementando la sua competitività e le sue opportunità di investimento nonché i tempi e i livelli di dinamicità della ripresa. I reit e il mercato di Singapore hanno assistito all'acquisizione da parte del gruppo Alibaba del cinquanta per cento della Axa Tower, un immobile situato nel centro di Tanjong Pagar, con l'obiettivo di riqualificare la struttura. La quota di proprietà si traduce in un valore immobiliare di circa seicento milioni di dollari. La Holding Shun Tak ha acquistato invece il trenta per cento di uno sviluppo immobiliare denominato TripleOne Somerset per circa centodieci milioni di dollari che si tradurrà in valore di quasi duecentocinquanta milioni di dollari. Il settore direzionale e commerciale ha ben performato durante il secondo trimestre grazie alla concretizzazione, dopo mesi di annunci e trattative, di grandi transazioni, quali quelle descritte in precedenza in cui gli investitori hanno riconosciuto opportunità di investimento di lungo periodo capaci di superare l'emergenza pandemica.

In Giappone gli investitori proseguono nella loro ricerca di valore in settori immobiliari secondari, la crescita dei servizi cloud e il conseguente sviluppo di data center soprattutto nell'area metropolitana della grande Tokyo rappresenta un'opportunità di investimento. Gli effetti della pandemia continuano a farsi sentire nel Paese del Sol Levante, ma la forte risposta fiscale introdotta dal Governo è riuscita a salvaguardare molte attività. Buone performance si registrano nel settore direzionale e logistico, mentre quello alberghiero, nonostante i sussidi nazionali riescano a garantire buoni livelli di turismo domestico, continua a risentire dell'assenza degli stranieri.

Il Vietnam prosegue nel suo percorso di cambiamento strutturale del mercato, alla ricerca di una sempre maggiore stabilità attraverso interventi di sviluppo infrastrutturale e di trasferimento di produzioni dalla Cina. La trasformazione in atto sta generando una serie di opportunità in tutti i settori immobiliari, specialmente in quello residenziale, indirizzato internamente verso una classe media emergente ed esternamente verso investitori internazionali ed espatriati che stanno ponendo le basi per la costruzione del loro futuro in Vietnam.

A Pechino le politiche pianificatorie proseguono nel loro sostegno alle attività di sviluppo dei parchi industriali e di rigenerazione dei contesti urbani. La richiesta di superfici direzionali di elevata qualità ha fatto registrare, nel corso dell'ultimo trimestre, un forte rimbalzo aumentando il tasso di assorbimento di più di 35 punti percentuali e portando la quota di acquisizioni per investimento a superare quelle per autoconsumo sia rispetto al trimestre che all'anno precedente. Nelle città di Chengdu e Xi'an, in cui la crescita del Pil è risultata "marginalmente" interessata dalla diffusione del virus, gli utenti finali proseguiranno la loro ricerca di uffici mentre gli investitori concentreranno la loro attenzione su spazi direzionali di elevata qualità costruttiva e localizzativa in grado di garantire rendimenti elevati. Gli investitori che hanno puntato sui mercati della Cina meridionale hanno invece manifestato una maggiore prudenza lasciandosi guidare dalle poche opportunità disponibili all'interno dei settori direzionale, commerciale e logistico.

Il mercato residenziale e direzionale indiano, insieme ai grandi portafogli commerciali, hanno mostrato elevati livelli di dinamicità durante lo scorso trimestre grazie all'eliminazione di alcune restrizioni fiscali ed economiche. Anche la domanda di superfici logistiche e data center situati all'interno e all'intorno delle principali metropoli del subcontinente indiano è significativamente aumentata durante l'ultimo periodo.

Nonostante gli effetti della pandemia di Covid-19 sul Paese, il governo delle Filippine mostra forte ottimismo riguardo alla ripresa grazie alle informazioni che trapelano da agenzie governative e società di rating e che prevedono per il 2021 un'espansione dell'economia compresa tra il sei e il 7,5 per cento. L'impatto sul settore immobiliare di un tale livello di crescita è in grado di alimentare la domanda di immobili industriali, direzionali e residenziali.

Tavola 6 CAPITALIZZAZIONE DEI REIT NEL MONDO

Mln di euro, 31 dicembre di ciascun anno

Area	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020*
Europa	79.101	130.528	81.356	111.089	113.778	109.013	107.947	137.153	183.704	180.911	171.500	191.834	183.295	211.900	157.200
Numero Reit	94	177	205	208	166	166	164	184	195	195	235	239	245	256	259
Stati Uniti	320.790	187.527	129.223	220.014	267.502	340.986	466.446	505.500	735.083	858.071	935.500	942.308	908.000	1.176.100	1.014.200
Numero Reit	138	118	113	115	126	160	171	181	193	207	202	203	206	201	193
Canada	23.958	19.356	18.067	17.368	29.052	33.346	36.013	43.000	45.675	55.200	37.500	48.957	49.000	57.400	47.000
Numero Reit	29	27	27	25	33	33	29	47	49	47	45	47	47	44	45
Asia	61.768	59.287	39.007	52.934	71.284	69.114	85.641	113.100	168.748	185.165	202.800	165.200	201.700	256.800	215.600
Numero Reit	81	104	91	91	92	99	104	103	173	185	195	200	203	209	208
Australia	69.195	62.814	34.242	55.227	60.563	64.720	65.840	68.130	80.747	101.000	85.500	88.333	87.800	89.300	72.000
Numero Reit	52	45	55	57	53	48	48	47	43	51	46	56	51	45	45
Nuova Zelanda	n.d.	n.d.	n.d.	1.287	2.549	3.356	3.356	5.300	2.730	2.800	2.900	3.772	3.700	5.200	4.300
Numero Reit	n.d.	n.d.	n.d.	7	11	11	11	13	5	5	5	6	6	6	6
Sud Africa	n.d.	n.d.	n.d.	4.274	3.356	4.432	4.983	15.800	17.267	29.393	24.550	25.711	26.300	19.200	9.000
Numero Reit	n.d.	n.d.	n.d.	7	7	8	8	25	25	33	25	29	31	32	31
Israele	25	70	144	114	140	106	165	385	525	655	450	1.156	1.100	1.900	1.400
Numero Reit	1	1	1	1	1	1	1	2	3	3	1	4	3	5	6
Messico	-	-	-	-	-	3.560	4.971	6.150	14.882	6.549	12.800	13.174	13.200	15.600	11.000
Numero Fibras	-	-	-	-	-	1	2	4	8	10	9	13	12	14	15
Dubai	-	-	-	-	-	-	-	-	308	324	300	555	300	700	600
Numero Reit	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	2	2	4	4
Totale capitalizzazione	554.837	459.582	302.039	462.307	548.224	628.633	775.362	894.518	1.249.669	1.420.068	1.473.800	1.481.000	1.474.395	1.834.100	1.532.300
Totale numero Reit	395	472	492	511	488	526	538	606	695	737	764	799	806	816	812

(*) Stima su dati rilevati al 30 ottobre 2020

N.b. - Per il periodo 2000-2019 il cambio dollaro/euro è stato calcolato al 31 dicembre di ciascun anno. Per il 2020 è stato preso in considerazione il cambio al 30 ottobre 2020.

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola 7 CAPITALIZZAZIONE DEI REIT NEL MONDO

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

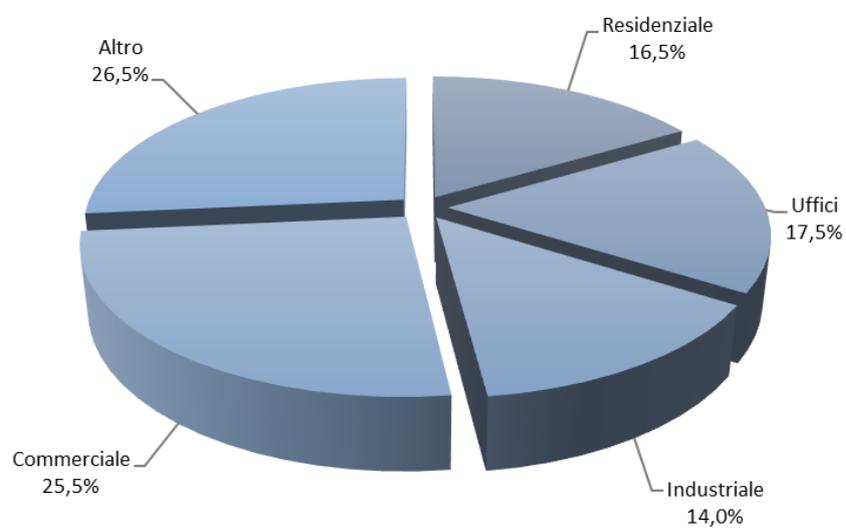
Area	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020*
Europa	100	165	103	140	144	138	136	173	232	229	217	242	232	268	199
Stati Uniti	100	58	40	69	83	106	145	158	229	267	292	294	283	367	316
Canada	100	81	75	72	121	139	150	179	191	230	157	204	205	240	196
Asia	100	96	63	86	115	112	139	183	273	300	328	267	327	416	349
Australia	100	91	49	80	88	94	95	98	117	146	124	128	127	129	104
Nuova Zelanda	-	-	-	100	198	261	261	412	212	218	225	293	287	404	334
Sud Africa	-	-	-	100	79	104	117	370	404	688	574	602	615	449	211
Israele	100	280	576	456	560	424	660	1.540	2.100	2.620	1.800	4.624	4.400	7.600	5.600
Messico	-	-	-	-	-	100	140	173	418	184	360	370	371	438	309
Dubai	-	-	-	-	-	-	-	-	100	105	97	180	97	227	195

(*) Stima su dati rilevati al 30 ottobre 2020

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

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

% della superficie - Dati al 30 giugno 2020



Fonte: Elaborazione SCENARI IMMOBILIARI®

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

(Dati al 30 giugno 2020)

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

INTRODUZIONE ALL'ANALISI DI BILANCIO

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

FINALITÀ E LIMITI DEL LAVORO

Le informazioni contenute nel presente Rapporto sono tratte dai rendiconti al **30 giugno 2020** dei fondi immobiliari. L'analisi finanziaria è stata condotta in totale indipendenza rispetto ai committenti, sulla base di materiale informativo pubblico (fonti certificate o pubblicamente accessibili).

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

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

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

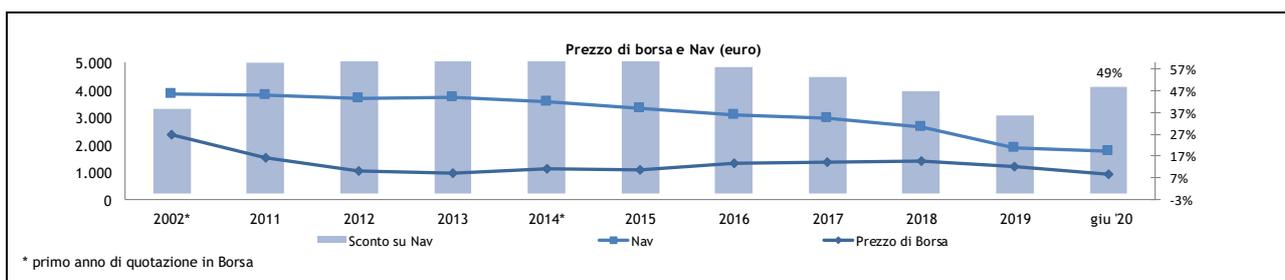
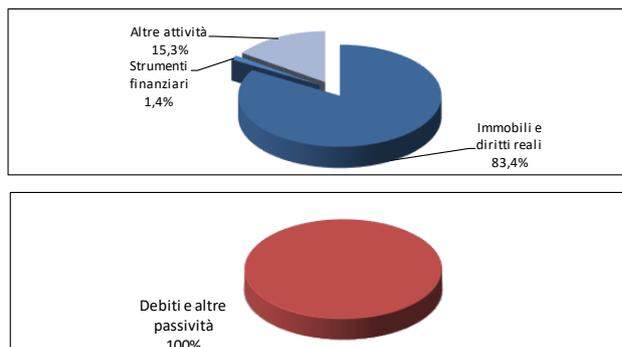
METODOLOGIA DI LAVORO

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

LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Dea Capital RE Sgr S.p.a. Via Mercadante n. 18 Roma +39 06 681631 www.deacapitalre.com	SOCIETA' DI REVISIONE KPMG S.p.a.	PRESIDENTE AMM.RE DELEGATO DATA DI RIFERIMENTO	G. Grea E. Caniggia 30/06/2020
------------------------------------	---	--------------------------------------	--	--------------------------------------

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20 - '19
Immobili e diritti reali	164,1	158,6	- 5,48
Strumenti finanziari	5,1	2,6	- 2,44
Altre attività	35,7	29,0	- 6,67
Totale attivo	204,8	190,3	- 14,59
Finanziamenti ricevuti	0,0	0,0	-
Debiti e altre passività	6,8	6,1	- 0,67
Totale passivo	6,8	6,1	- 0,67
Nav	198,1	184,2	- 13,92
Nav unitario (euro)	1.907,0	1.772,9	- 134,0

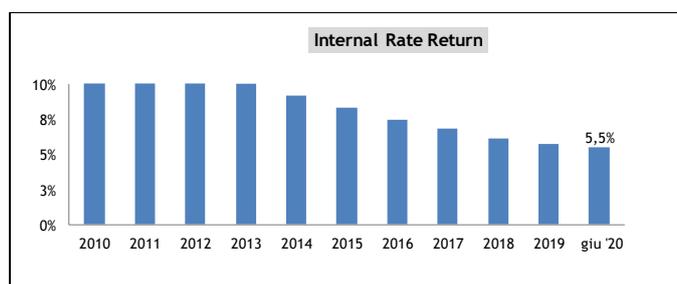
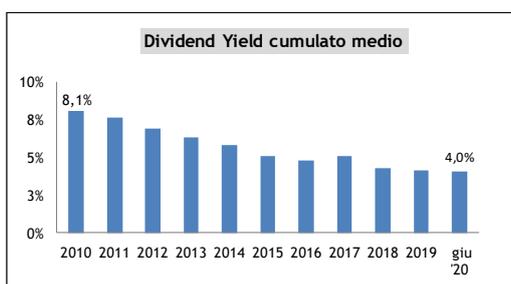
Composizione percentuale delle poste patrimoniali

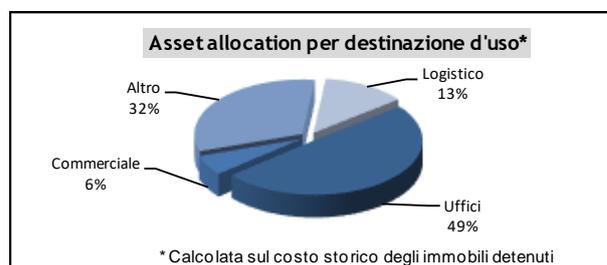
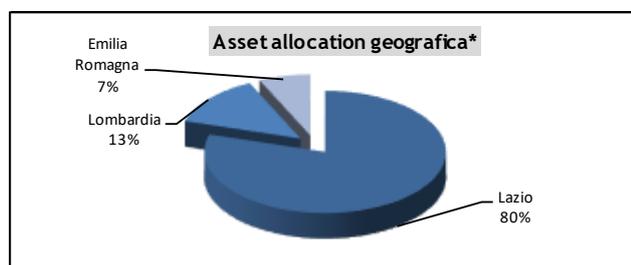


* primo anno di quotazione in Borsa

ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	1160
giu-20	909
Variazione	-251

LA QUOTA	TOTALE	MEDIA GIORNALIERA
CONTOVALORE	909	37.269,00
N. AZIONI SCAMBIATE	15	41,00



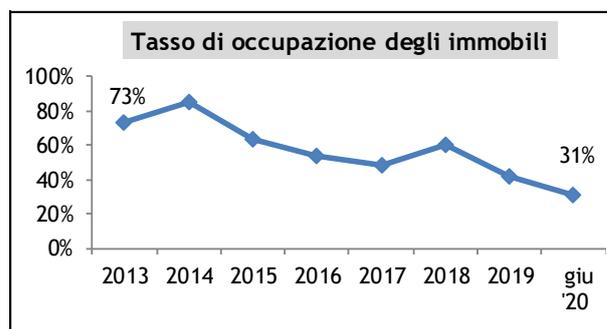
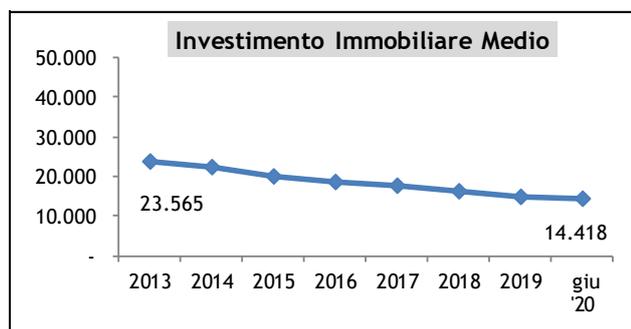


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	190,3
Nav	184,2
Leva finanziaria	1,03

LOAN TO VALUE	
Debito	-
Patrimonio immobiliare	158,6
Loan to value	0,0%

INDEBITAMENTO	
Debito	-
Totale attivo	190,3
Indebitamento	0,0%

STRUTTURA DEL CAPITALE	
Debiti	6,09
Capitalizzazione	184,16
Capitale Permanente	190,26



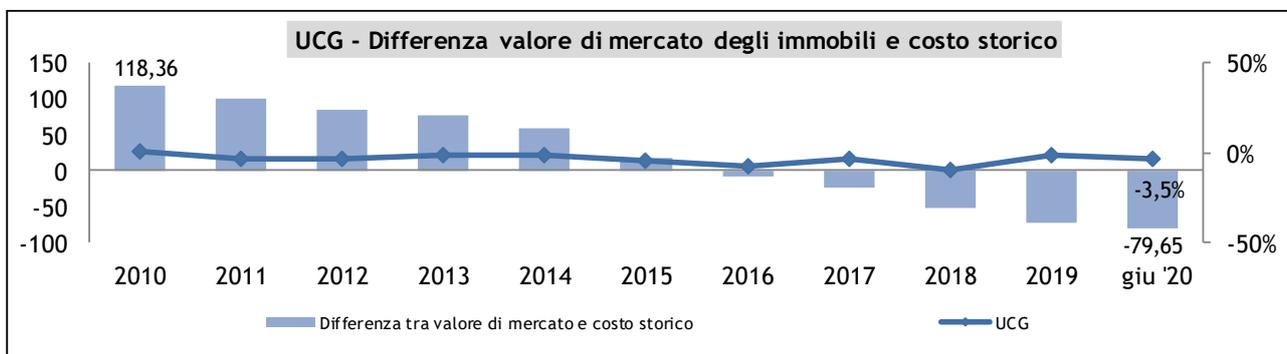
ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.



Roma, via Giorgione



Bologna, via Aldo Moro



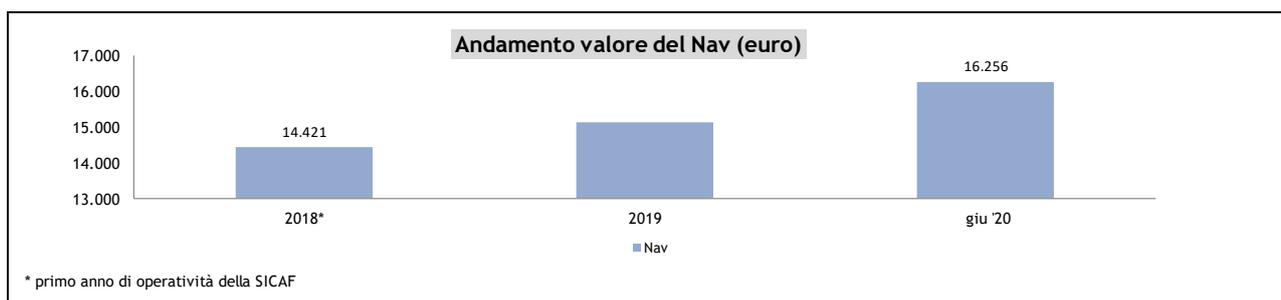
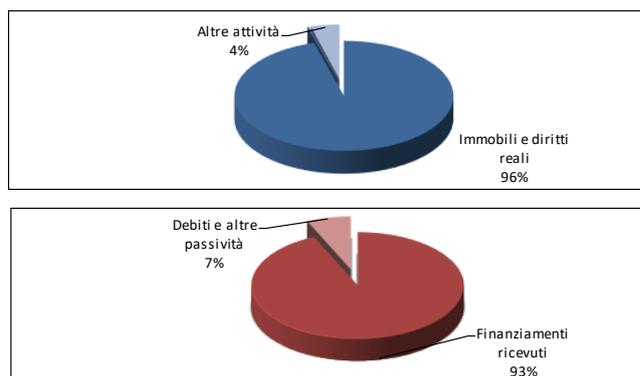
AREEF 1 ITALY

LA SGR**	Prelios Sgr	SOCIETA' DI REVISIONE	Ernest & Young S.p.a.	PRESIDENTE	G. Scotti
INDIRIZZO	Via Valtellina n. 15/17 Milano			AMM.RE DELEGATO	P. Del Biagio
TEL	+39 02 62811			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2020
SITO	www.preliosgr.com				

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

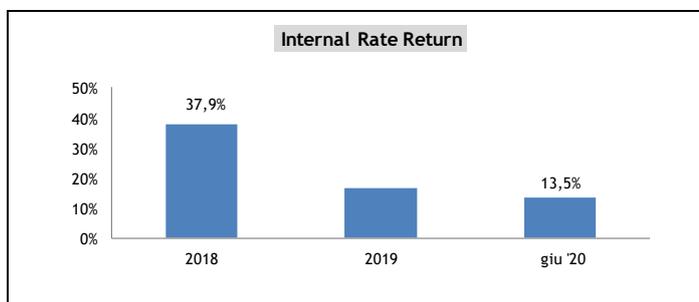
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20 - '19
Immobili e diritti reali	253,6	269,0	15,40
Strumenti finanziari	0,8	0,5	0,28
Altre attività	11,1	11,9	0,82
Totale attivo	265,5	281,4	15,94
Finanziamenti ricevuti	106,5	110,8	4,30
Debiti e altre passività	9,8	8,1	1,72
Totale passivo	116,3	118,8	2,58
Nav	149,2	162,6	13,36
Nav unitario (euro)	14.920,1	16.256,4	1.336,29

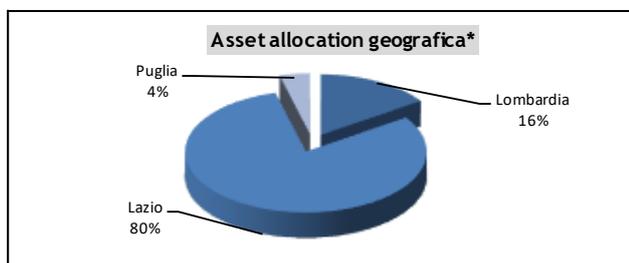
Composizione percentuale delle poste patrimoniali



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	n.a.
giu-20	n.a.
Variazione	n.a.

LA QUOTA	TOTALE	MEDIA GIORNALIERA
CONTROVALORE	n.a.	n.a.
N. AZIONI SCAMBIATE	n.a.	n.a.



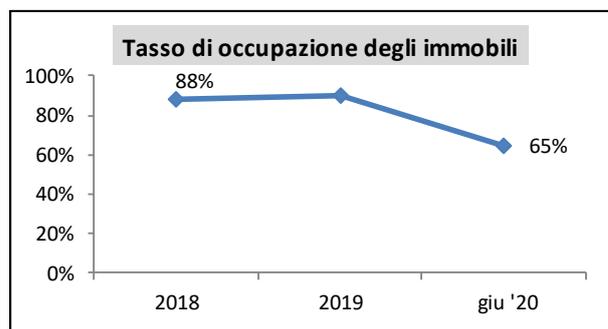
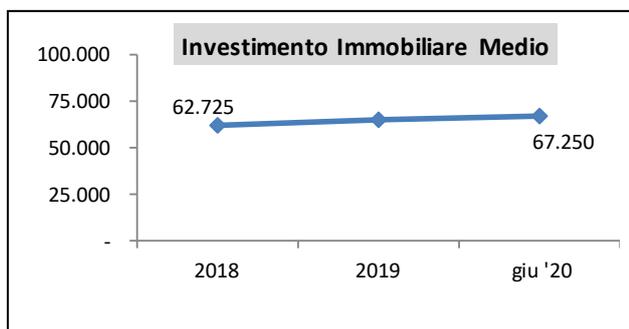


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	281,4
Nav	162,6
Leva finanziaria	1,73

LOAN TO VALUE	
Debito	110,79
Patrimonio immobiliare	269,0
Loan to value	41,2%

INDEBITAMENTO	
Debito	110,79
Totale attivo	281,4
Indebitamento	39,4%

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



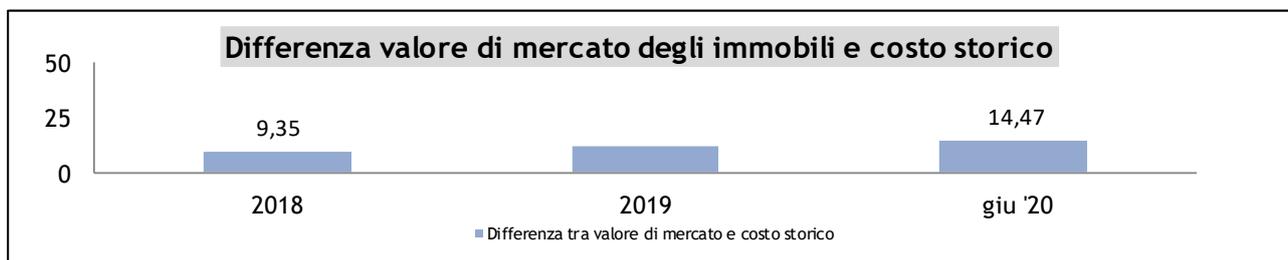
ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 la Sicaf non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 la Sicaf non ha effettuato dismissioni.

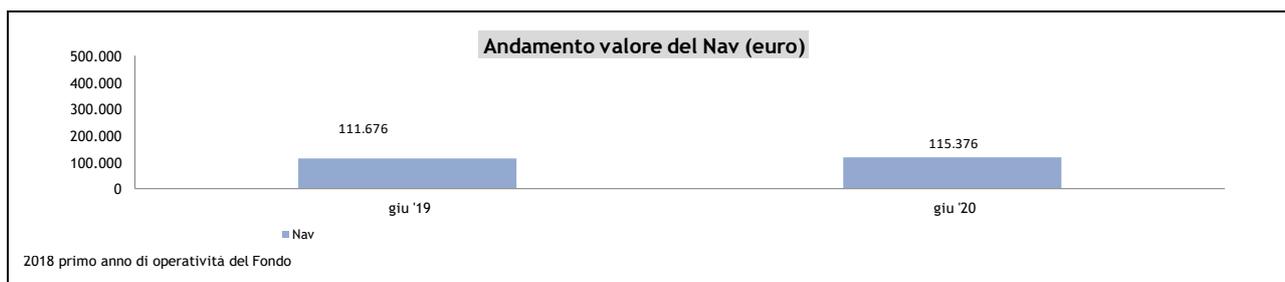
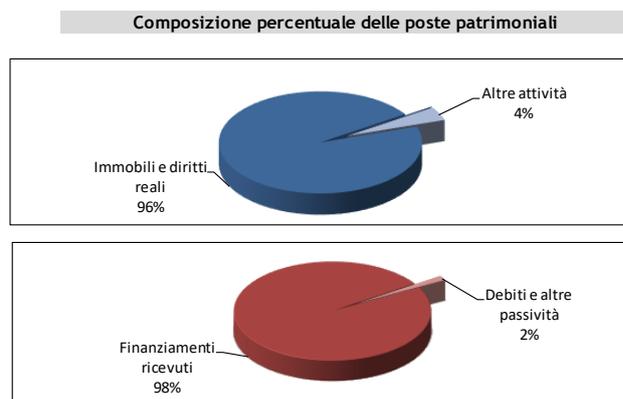


Roma
via Veneto


ARIEL

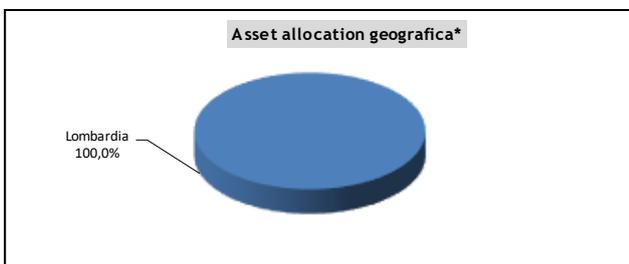
LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Polis Fondi Sgr Via Solferino 7 Milano +39 02 32 06 00 1 www.polisfondi.it	SOCIETA' DI REVISIONE KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO P. Berlanda DATA DI RIFERIMENTO 30/06/2020
---	---	---	---

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20 - '19
Immobili e diritti reali	29,2	28,9	- 0,29
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	1,6	1,3	- 0,32
Totale attivo	30,8	30,2	- 0,61
Finanziamenti ricevuti	13,3	12,1	- 1,20
Debiti e altre passività	0,2	0,2	0,01
Totale passivo	13,5	12,3	- 1,19
Nav	17,4	17,9	0,58
Nav unitario (euro)	111.675,7	115.376,3	3.700,7



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	111.676
giu-20	115.376
Variazione	3.701


ARIEL

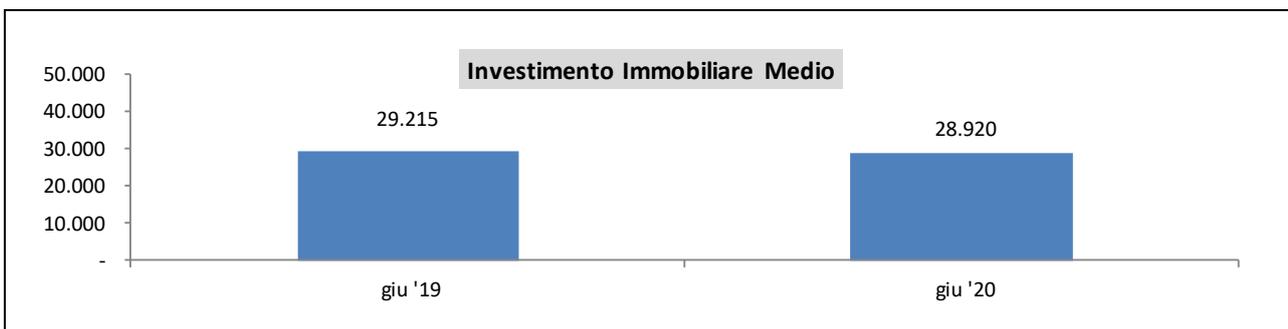


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	30,2
Nav	17,9
Leva finanziaria	1,69

LOAN TO VALUE	
Debito	12,10
Patrimonio immobiliare	28,9
Loan to value	41,8%

INDEBITAMENTO	
Debito	12,10
Totale attivo	30,2
Indebitamento	40,0%

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



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

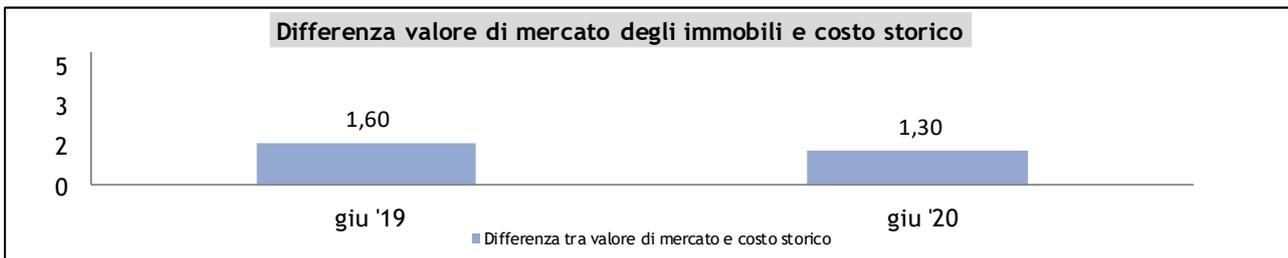
Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.


ARIEL

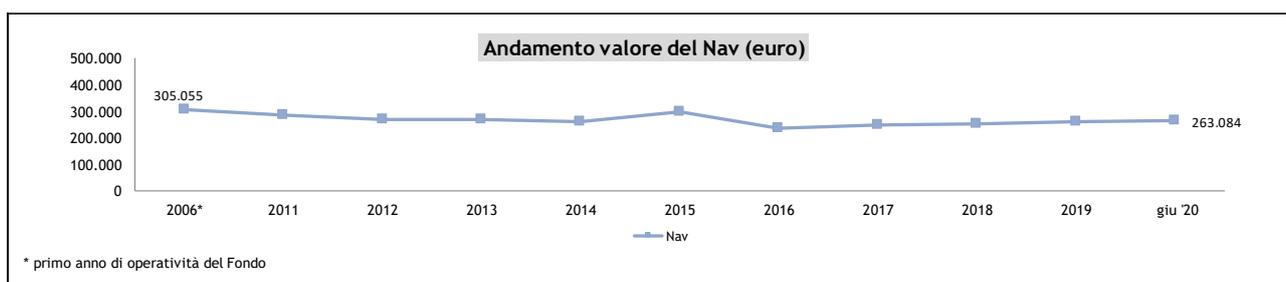
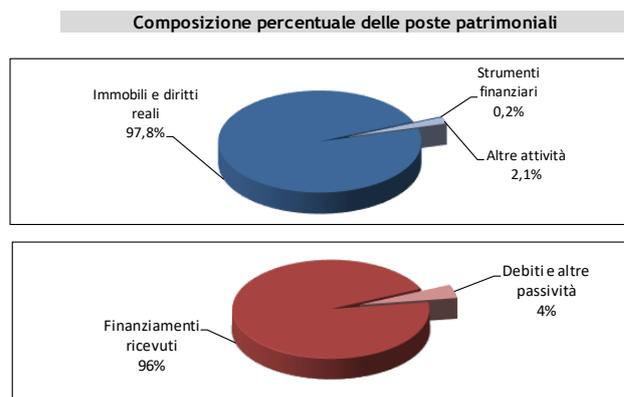




ARMILLA

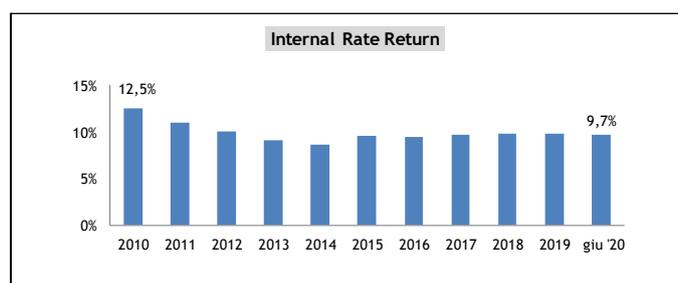
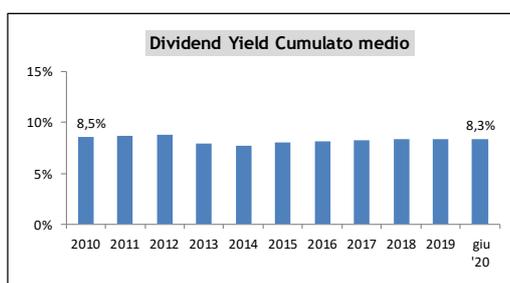
LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Prelios Sgr Via Valtellina n. 15/17 Milano +39 02 62811 www.preliosgr.com	SOCIETA' DI REVISIONE Ernest & Young S.p.a.	PRESIDENTE AMM. RE DELEGATO DATA DI RIFERIMENTO	G. Scotti P. Del Biagio 30/06/2020
------------------------------------	--	--	---	--

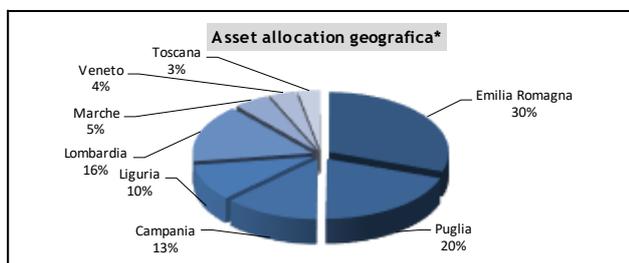
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20 - '19
Immobili e diritti reali	179,3	181,2	1,95
Strumenti finanziari	0,5	0,3	0,20
Altre attività	4,3	3,8	0,46
Totale attivo	184,1	185,4	1,29
Finanziamenti ricevuti	90,2	88,1	2,09
Debiti e altre passività	3,4	4,1	0,68
Totale passivo	93,6	92,2	1,41
Nav	90,4	93,1	2,71
Nav unitario (euro)	255.441,8	263.083,7	7.641,9



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	n.a.
giu-20	n.a.
Variazione	n.a.

LA QUOTA	TOTALE	MEDIA GIORNALIERA
CONTOVALORE	n.a.	n.a.
N. AZIONI SCAMBIATE	n.a.	n.a.





LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	185,4
Nav	93,1
Leva finanziaria	1,99

LOAN TO VALUE

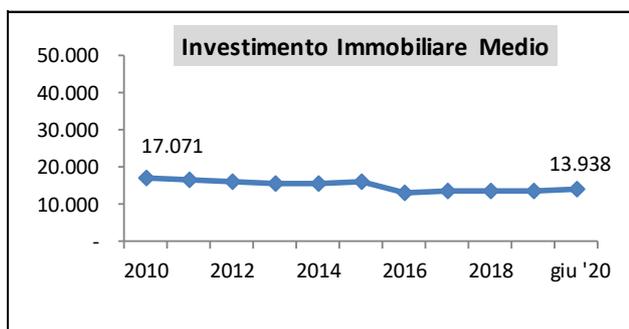
Debito	88,12
Patrimonio immobiliare	181,2
Loan to value	48,6%

INDEBITAMENTO

Debito	88,12
Totale attivo	185,4
Indebitamento	47,5%

STRUTTURA DEL CAPITALE

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



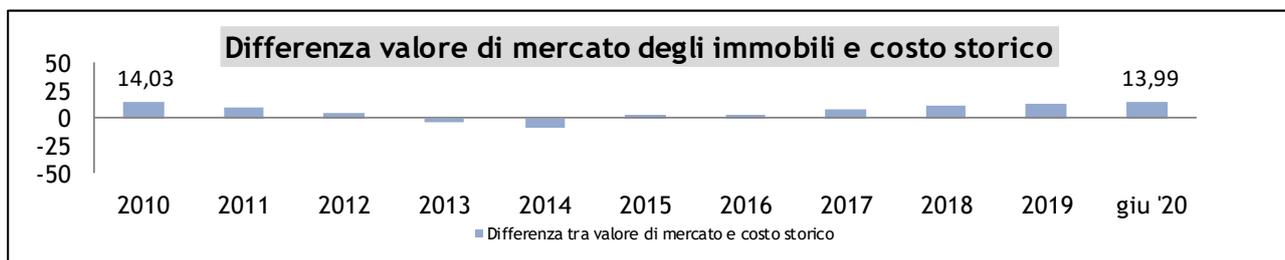
ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.



Ancona, corso Stamira



Bologna, via del Pallone



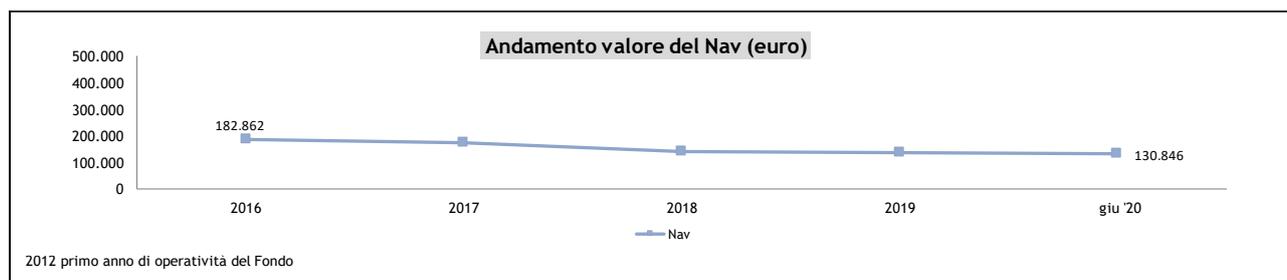
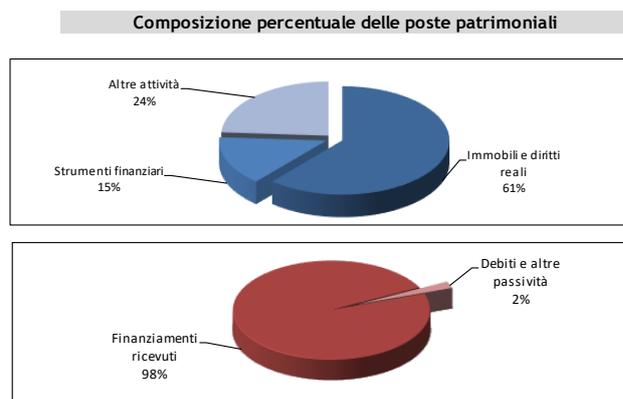
Bari, via Oreste



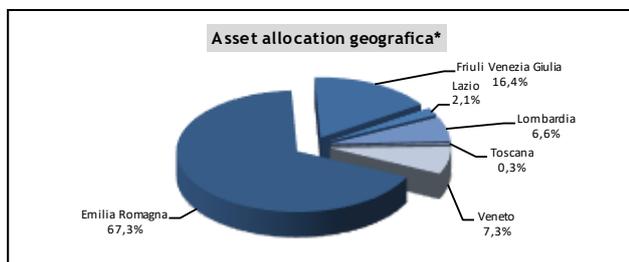
ASSET BANCARI

LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Polis Fondi Sgr Via Solferino 7 Milano +39 02 32 06 00 1 www.polisfondi.it	SOCIETA' DI REVISIONE KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO P. Berlanda DATA DI RIFERIMENTO 30/06/2020
---	---	---	---

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20 - '19
Immobili e diritti reali	20,3	20,3	0,04
Strumenti finanziari	0,6	4,9	4,29
Altre attività	13,3	8,0	- 5,30
Totale attivo	34,1	33,2	- 0,97
Finanziamenti ricevuti	10,9	10,9	-
Debiti e altre passività	0,3	0,2	- 0,01
Totale passivo	11,2	11,2	- 0,01
Nav	22,9	22,0	- 0,96
Nav unitario (euro)	136.539,6	130.846,1	- 5.693,5



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	136.540
giu-20	130.846
Variazione	- 5.694



LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	33,2
Nav	22,0
Leva finanziaria	1,51

LOAN TO VALUE

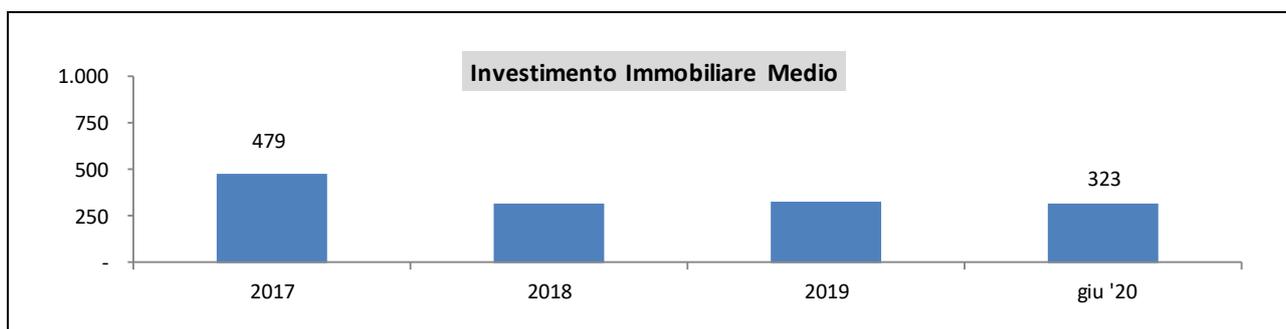
Debito	10,94
Patrimonio immobiliare	20,3
Loan to value	53,8%

INDEBITAMENTO

Debito	10,94
Totale attivo	33,2
Indebitamento	33,0%

STRUTTURA DEL CAPITALE

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



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo si è aggiudicato all'asta una unità residenziale comprensiva di box pertinenziale sita in Lugagnano Val D'Arda (PC), località Tabiano, ad un prezzo pari ad euro 29.500,00.

Dismissioni

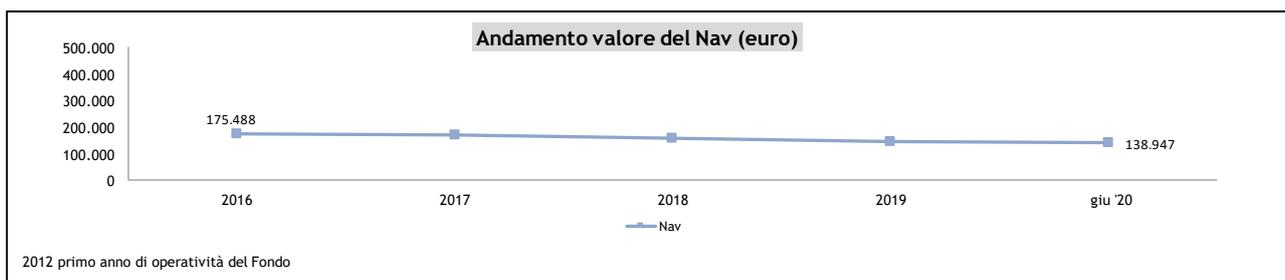
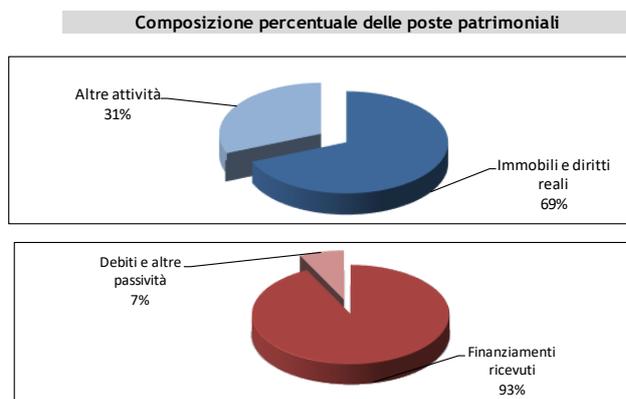
Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.



ASSET BANCARI II

LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Polis Fondi Sgr Via Solferino 7 Milano +39 02 32 06 00 1 www.polisfondi.it	SOCIETA' DI REVISIONE KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO P. Berlanda DATA DI RIFERIMENTO 30/06/2020
---	---	---	---

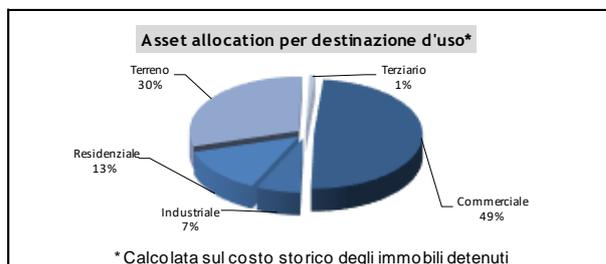
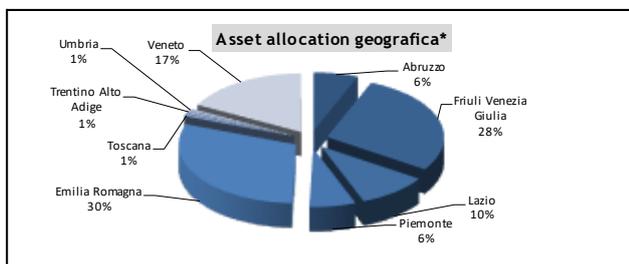
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20 - '19
Immobili e diritti reali	12,2	12,8	0,57
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	7,8	5,8	- 2,06
Totale attivo	20,0	18,5	- 1,49
Finanziamenti ricevuti	2,3	2,3	-
Debiti e altre passività	0,1	0,2	0,05
Totale passivo	2,4	2,4	0,05
Nav	17,7	16,1	- 1,54
Nav unitario (euro)	152.218,6	138.947,1	- 13.271,5



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	152.219
giu-20	138.947
Variazione	- 13.272



ASSET BANCARI II

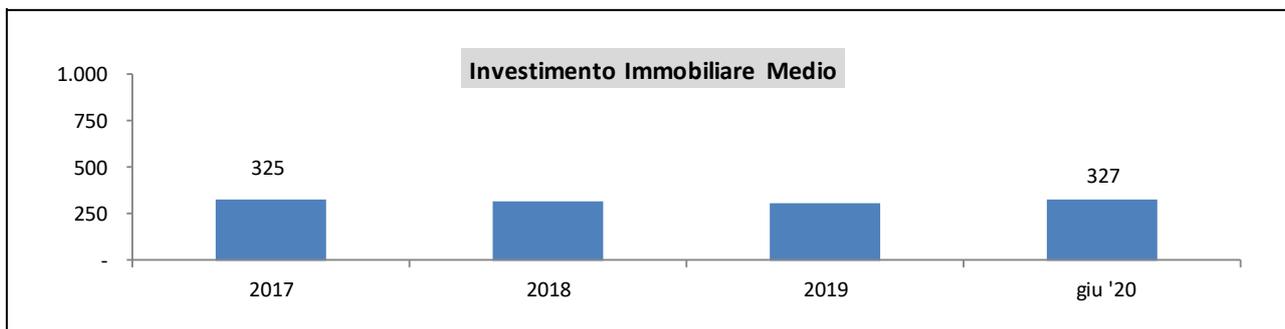


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	18,5
Nav	16,1
Leva finanziaria	1,15

LOAN TO VALUE	
Debito	2,25
Patrimonio immobiliare	12,8
Loan to value	17,6%

INDEBITAMENTO	
Debito	2,25
Totale attivo	18,5
Indebitamento	12,1%

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



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni
Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni
Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.

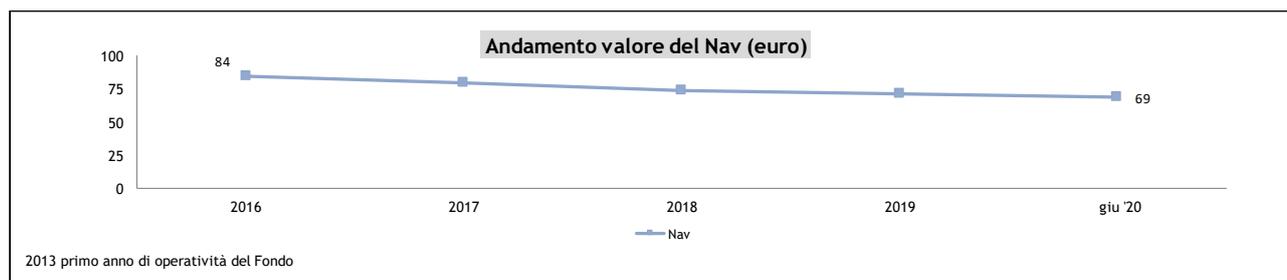
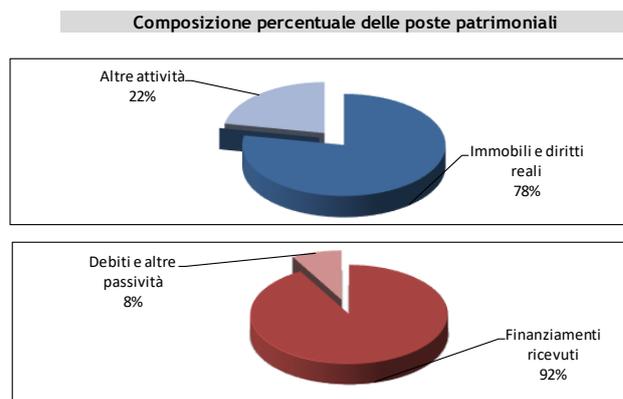




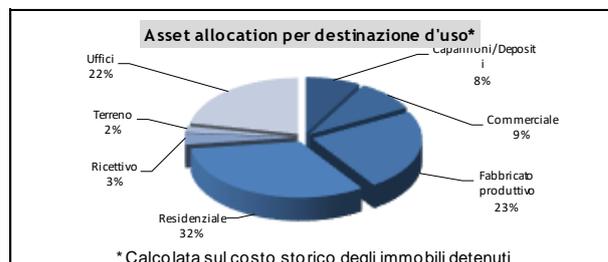
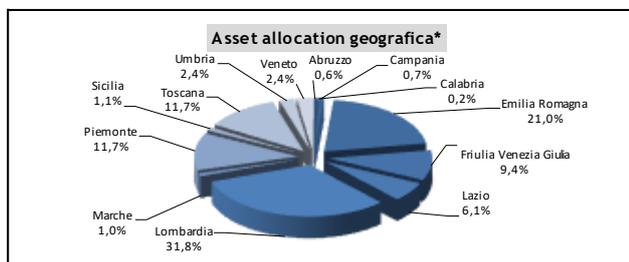
ASSET BANCARI III

LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Polis Fondi Sgr Via Solferino 7 Milano +39 02 32 06 00 1 www.polisfondi.it	SOCIETA' DI REVISIONE KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO P. Berlanda DATA DI RIFERIMENTO 30/06/2020
---	---	---	---

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20 - '19
Immobili e diritti reali	64,8	61,0	- 3,81
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	18,4	17,2	- 1,15
Totale attivo	83,2	78,2	- 4,96
Finanziamenti ricevuti	9,8	8,6	- 1,19
Debiti e altre passività	0,5	0,8	0,23
Totale passivo	10,4	9,4	- 0,96
Nav	72,8	68,8	- 4,00
Nav unitario (euro)	181.985,9	171.986,6	- 9.999,3



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	181.986
giu-20	171.987
Variazione	- 9.999



LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	78,2
Nav	68,8
Leva finanziaria	1,14

LOAN TO VALUE

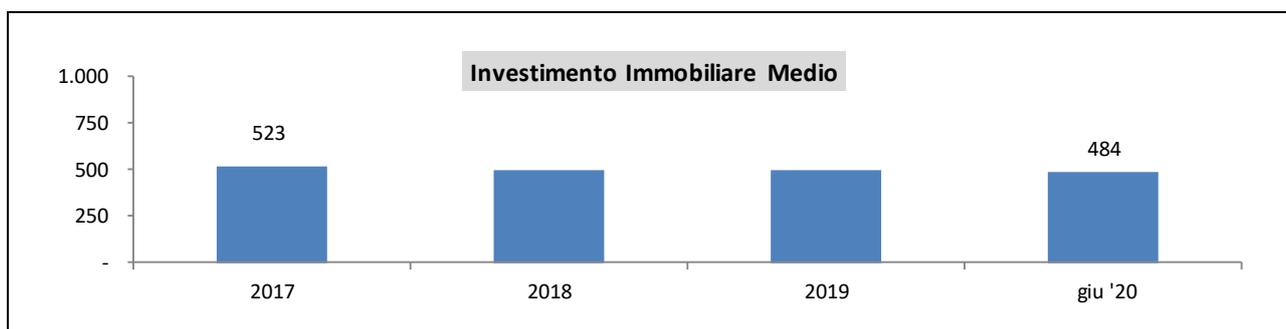
Debito	8,65
Patrimonio immobiliare	61,0
Loan to value	14,2%

INDEBITAMENTO

Debito	8,65
Totale attivo	78,2
Indebitamento	11,1%

STRUTTURA DEL CAPITALE

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



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

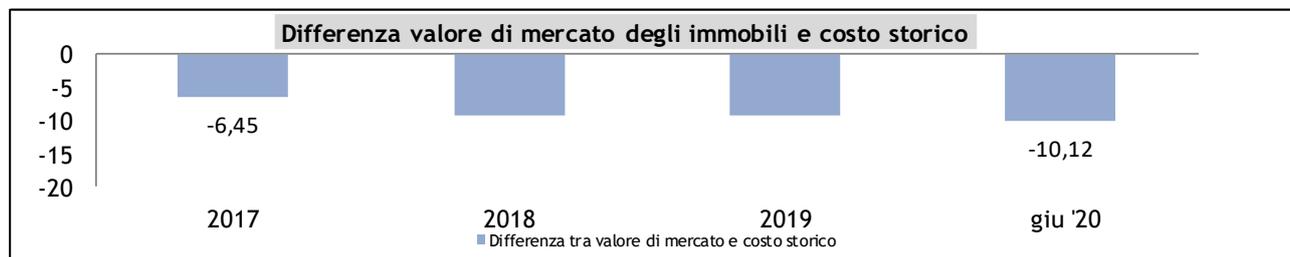
Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo ha perfezionato le seguenti dismissioni:

- immobile sito in Riva presso Chieri (TO), Via Olivetti, ad un prezzo di vendita pari ad euro 98.000,00;
- immobile sito in Mantova, corso Vittorio Emanuele II, ad un prezzo di vendita pari ad euro 80.000,00;
- immobile sito in Camposanto (MO), Via XXV Aprile, ad un prezzo di vendita pari ad euro 120.000,00;
- immobile sito in Camposanto (MO), Via XXV Aprile ad un prezzo di vendita pari ad euro 115.000,00;
- immobile sito in Cesena, Via Castellucci n. 203, ad un prezzo di vendita pari ad euro 110.000,00;
- immobile sito in Milano, Via dei Mille n. 21, ad un prezzo di vendita pari ad euro 405.000,00.



ASSET BANCARI III

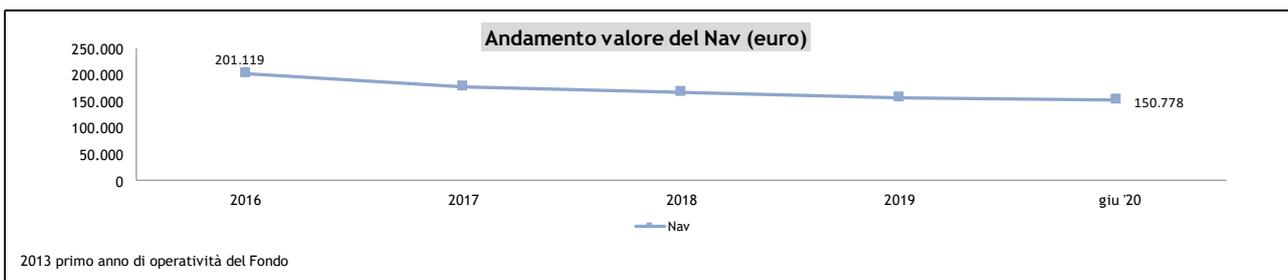
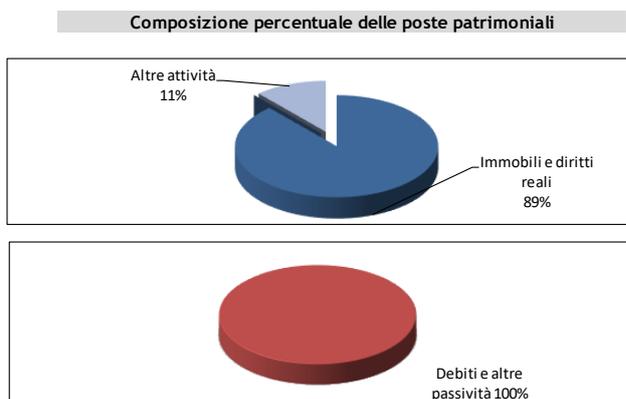




ASSET BANCARI IV

LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Polis Fondi Sgr Via Solferino 7 Milano +39 02 32 06 00 1 www.polisfondi.it	SOCIETA' DI REVISIONE KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO P. Berlanda DATA DI RIFERIMENTO 30/06/2020
---	---	---	---

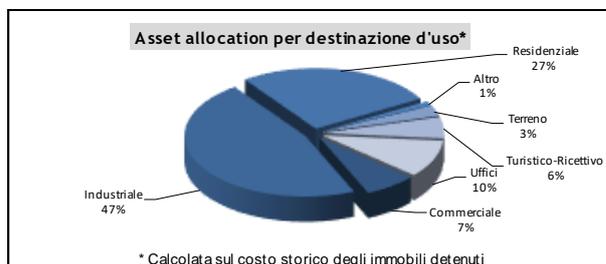
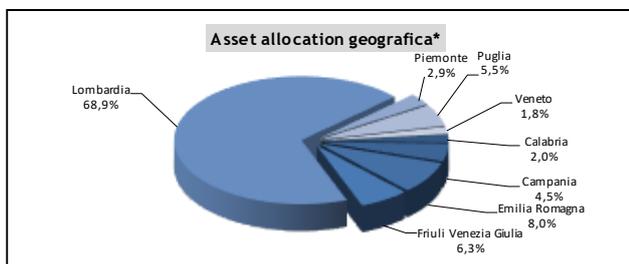
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20 - '19
Immobili e diritti reali	28,2	25,7	- 2,45
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	4,3	3,3	- 0,95
Totale attivo	32,5	29,1	- 3,41
Finanziamenti ricevuti	1,1	0,0	- 1,10
Debiti e altre passività	0,3	0,3	-
Totale passivo	1,4	0,3	- 1,12
Nav	31,1	28,8	- 2,29
Nav unitario (euro)	162.760,5	150.777,7	- 11.982,8



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	162.761
giu-20	150.778
Variazione	- 11.983



ASSET BANCARI IV

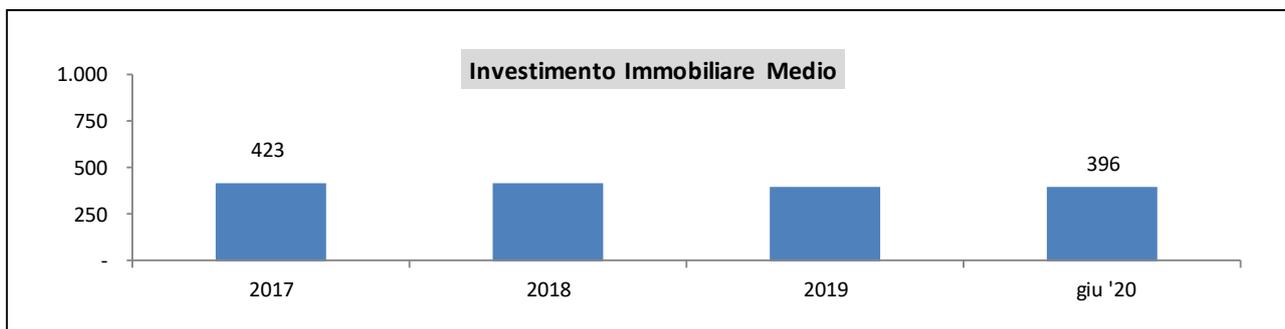


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	29,1
Nav	28,8
Leva finanziaria	1,01

LOAN TO VALUE	
Debito	-
Patrimonio immobiliare	25,7
Loan to value	0,0%

INDEBITAMENTO	
Debito	-
Totale attivo	29,1
Indebitamento	0,0%

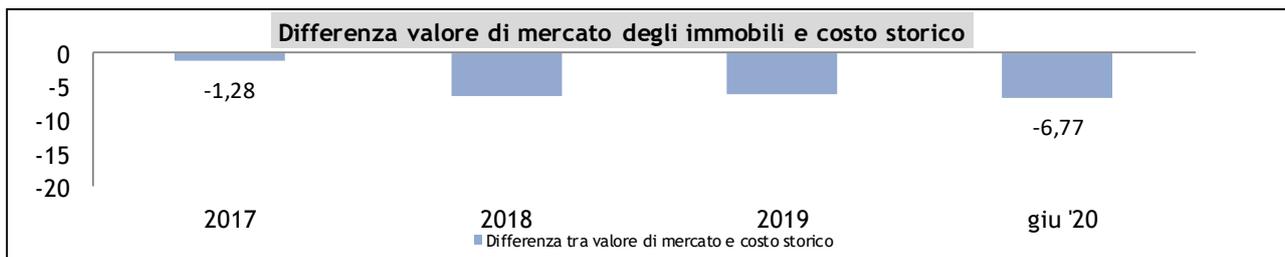
STRUTTURA DEL CAPITALE	
Debiti	n.a.
Capitalizzazione	n.a.
Capitale Permanente	n.a.



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni
 Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni
 Nel corso del primo semestre 2020 è stato sottoscritto il rogito avente ad oggetto la vendita dell'immobile sito in Castelfranco Emilia (MO), Via Maestri del Lavoro n. 9, ad un corrispettivo di euro 160.000,00.

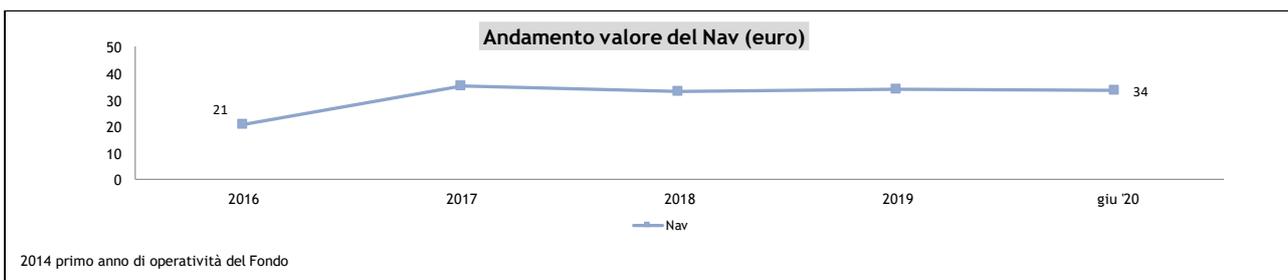
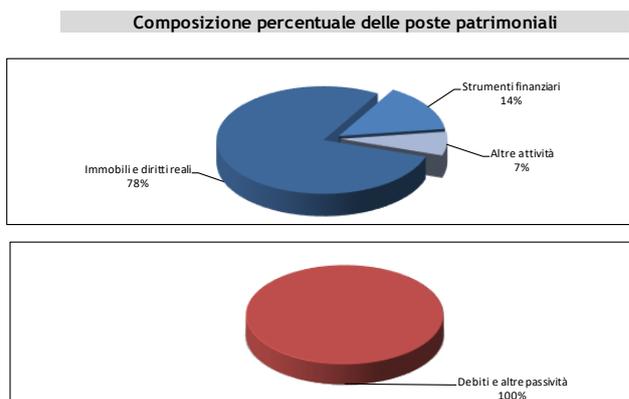




ASSET BANCARI V

LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Polis Fondi Sgr Via Solferino 7 Milano +39 02 32 06 00 1 www.polisfondi.it	SOCIETA' DI REVISIONE KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO P. Berlanda DATA DI RIFERIMENTO 30/06/2020
---	---	---	---

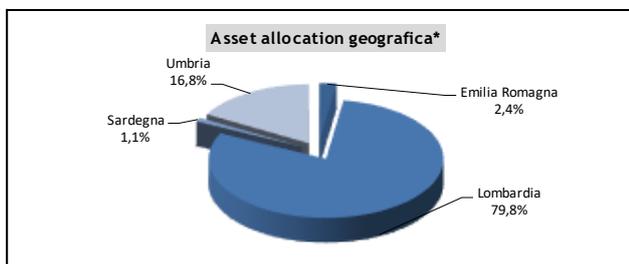
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20 - '19
Immobili e diritti reali	27,4	26,5	- 0,89
Strumenti finanziari	0,6	4,9	4,29
Altre attività	6,3	2,4	- 3,87
Totale attivo	34,2	33,8	- 0,47
Finanziamenti ricevuti	0,0	0,0	-
Debiti e altre passività	0,3	0,3	-
Totale passivo	0,3	0,3	- 0,01
Nav	34,0	33,5	- 0,46
Nav unitario (euro)	226.408,4	223.341,3	- 3.067,1



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	226.408
giu-20	223.341
Variazione	- 3.067



ASSET BANCARI V

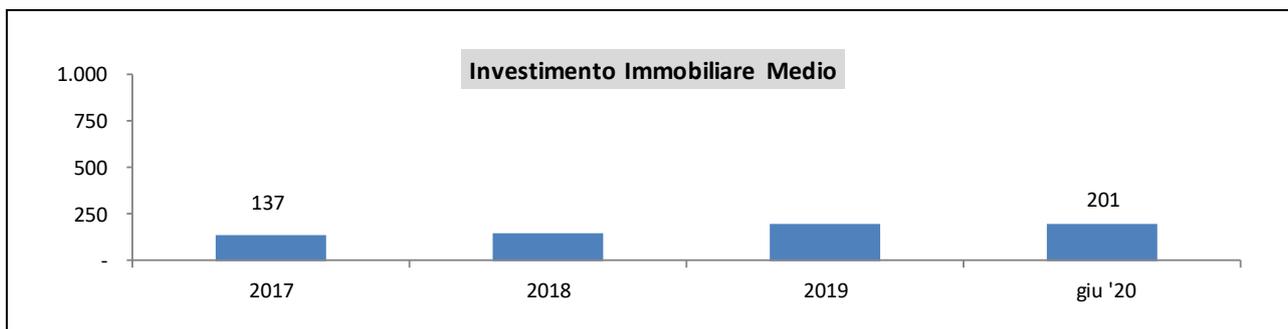


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	33,8
Nav	33,5
Leva finanziaria	1,01

LOAN TO VALUE	
Debito	-
Patrimonio immobiliare	26,5
Loan to value	0,0%

INDEBITAMENTO	
Debito	-
Totale attivo	33,8
Indebitamento	0,0%

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



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

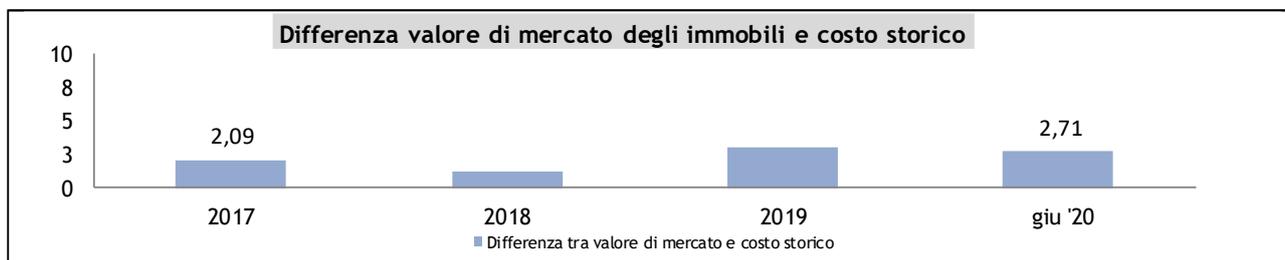
Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 sono state perfezionate le seguenti dismissioni:

- immobile sito in Montichiari (BS), Via Cesare Battisti n. 29, ad un prezzo di vendita pari ad euro 105.000,00;
- immobile sito in Soresina (CR) Via IV Novembre n.13 ad un prezzo di vendita pari ad euro 83.000,00.



ASSET BANCARI V

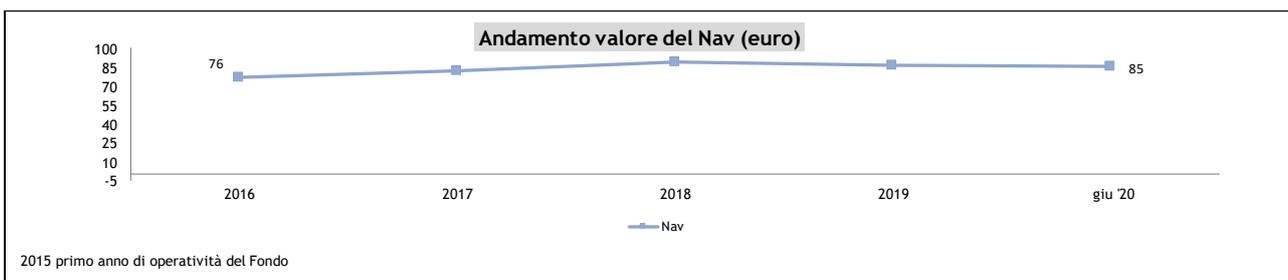
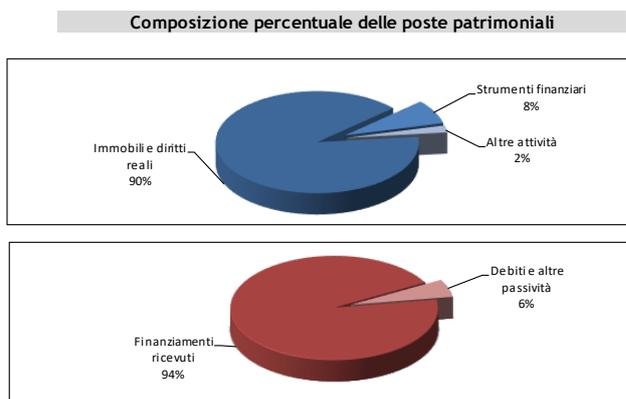




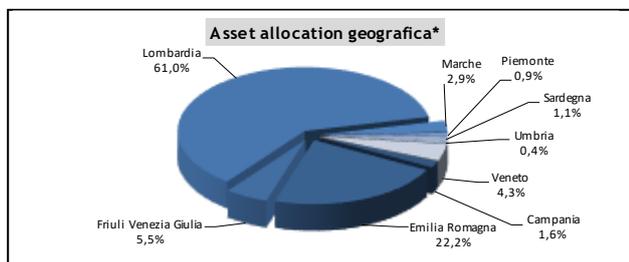
ASSET BANCARI VI

LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Polis Fondi Sgr Via Solferino 7 Milano +39 02 32 06 00 1 www.polisfondi.it	SOCIETA' DI REVISIONE KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO P. Berlanda DATA DI RIFERIMENTO 30/06/2020
---	---	---	---

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20 - '19
Immobili e diritti reali	111,1	93,3	- 17,83
Strumenti finanziari	0,0	8,0	7,97
Altre attività	2,9	2,3	- 0,64
Totale attivo	114,1	103,6	- 10,50
Finanziamenti ricevuti	23,7	17,5	- 6,24
Debiti e altre passività	2,5	1,0	- 1,49
Totale passivo	26,2	18,5	- 7,73
Nav	87,8	85,1	- 2,77
Nav unitario (euro)	44.567,0	43.161,9	- 1.405,1



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	44.567
giu-20	43.162
Variazione	- 1.405

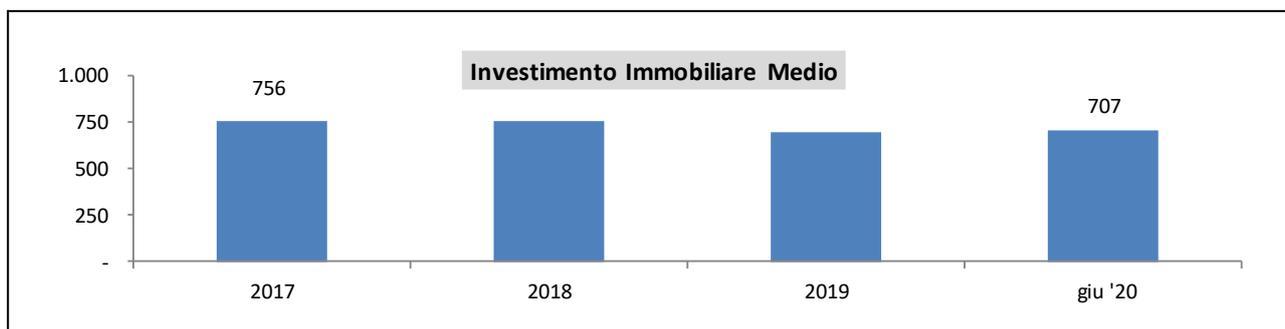


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	103,6
Nav	85,1
Leva finanziaria	1,22

LOAN TO VALUE	
Debito	17,46
Patrimonio immobiliare	93,3
Loan to value	18,7%

INDEBITAMENTO	
Debito	17,46
Totale attivo	103,6
Indebitamento	16,9%

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



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

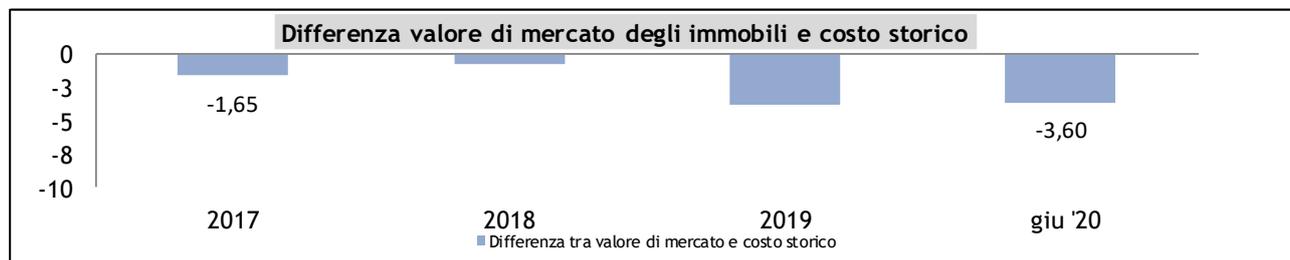
Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 sono state perfezionate le seguenti dismissioni:

- immobile sito in Milano, Via turro, ad un prezzo di vendita pari ad euro 185.000,00;
- immobile sito in Salò (BS), ad un prezzo di vendita pari ad euro 520.000,00;
- immobile sito in Carpaneto Piacentino (PC), ad un prezzo di vendita pari ad euro 130.000,00;
- immobile sito in Bomporto (MO), ad un prezzo di vendita pari ad euro 16.500,00;
- immobile sito in Cesana Torinese (TO), ad un prezzo di vendita pari ad euro 265.000,00;
- immobile sito in Montichiari (BS) ad un prezzo di vendita pari ad euro 155.000,00;
- immobile sito in Salò (BS), ad un prezzo di vendita pari ad euro 929.800,00;
- immobile sito in Carpaneto Piacentino (PC), ad un prezzo di vendita pari ad euro 133.000,00;
- immobile sito in Cesana Torinese (TO), ad un prezzo di vendita pari ad euro 82.500,00.



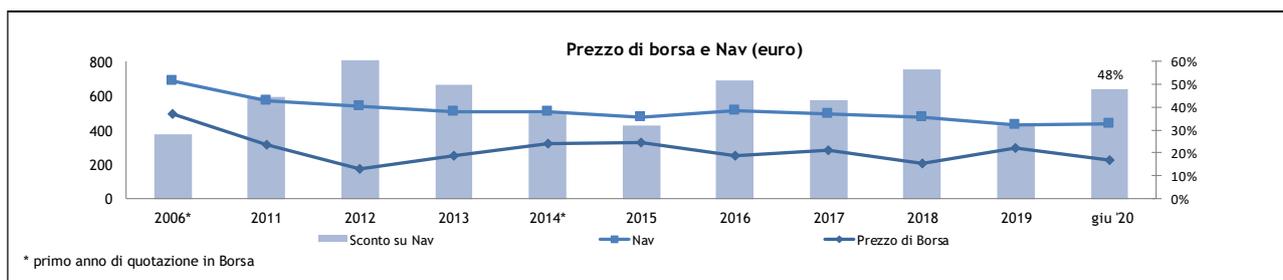
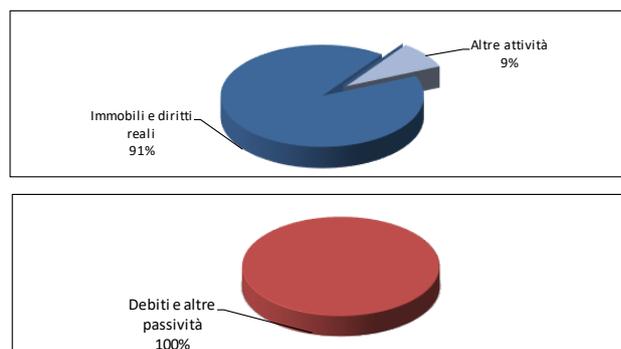
ASSET BANCARI VI



LA SGR	Dea Capital RE Sgr S.p.a	SOCIETA' DI REVISIONE	KPMG S.p.a.	PRESIDENTE	G. Grea
INDIRIZZO	Via Mercadante n. 18 Roma			AMM.RE DELEGATO	E. Caniggia
TEL	+39 06 681631				
SITO	www.deacapitalre.com			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2020

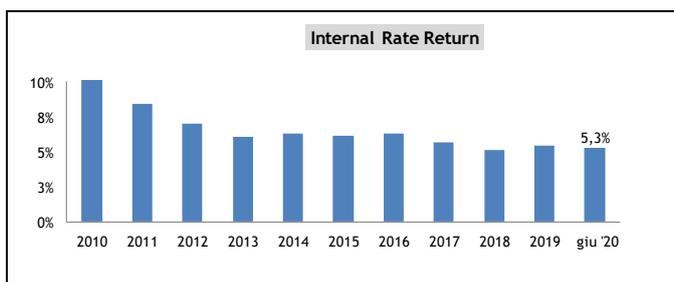
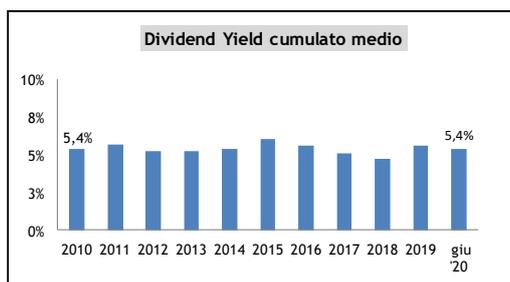
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20 - '19
Immobili e diritti reali	370,9	217,1	- 153,80
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	13,2	20,5	7,39
Totale attivo	384,0	237,6	- 146,41
Finanziamenti ricevuti	127,7	0,0	- 127,69
Debiti e altre passività	7,7	11,5	3,83
Totale passivo	135,4	11,5	- 123,86
Nav	248,6	226,1	- 22,55
Nav unitario (euro)	476,7	433,5	- 43,2

Composizione percentuale delle poste patrimoniali



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	275
giu-20	226
Variazione	-49,15

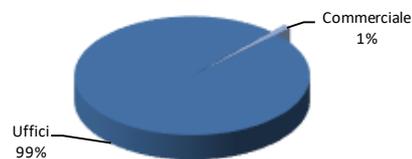
LA QUOTA	TOTALE	MEDIA GIORNALIERA
CONTOVALORE	226	96.437,95
N. AZIONI SCAMBIATE	104	427,00



Asset allocation geografica*



Asset allocation per destinazione d'uso*



* Calcolata sul costo storico degli immobili detenuti

LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	237,6
Nav	226,1
Leva finanziaria	1,05

LOAN TO VALUE

Debito	-
Patrimonio immobiliare	217,1
Loan to value	0,0%

INDEBITAMENTO

Debito	-
Totale attivo	237,6
Indebitamento	0,0%

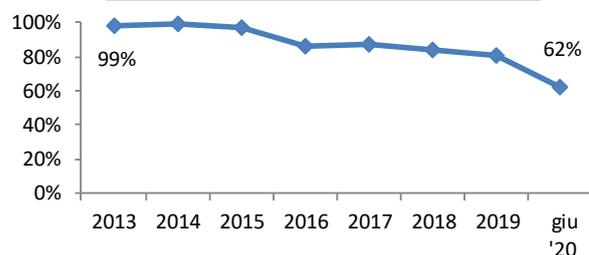
STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	11,51
Capitalizzazione	226,08
Capitale Permanente	237,59

Investimento Immobiliare Medio



Tasso di occupazione degli immobili



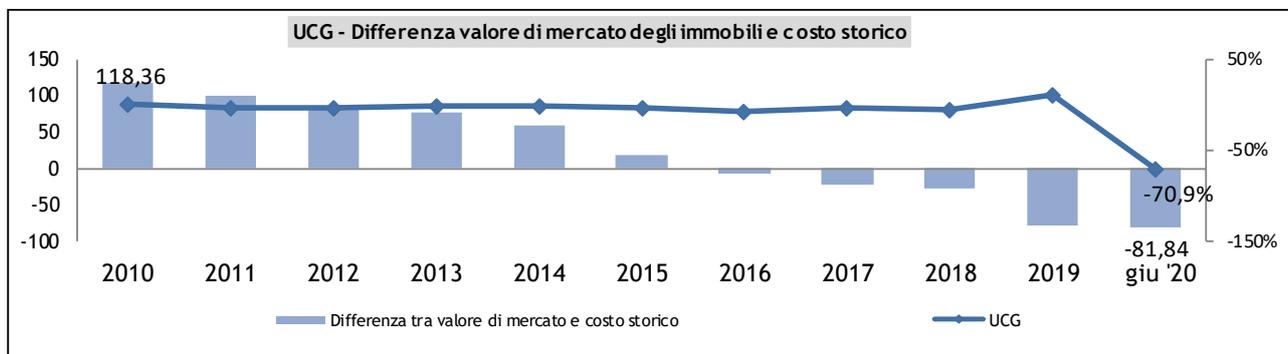
ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.

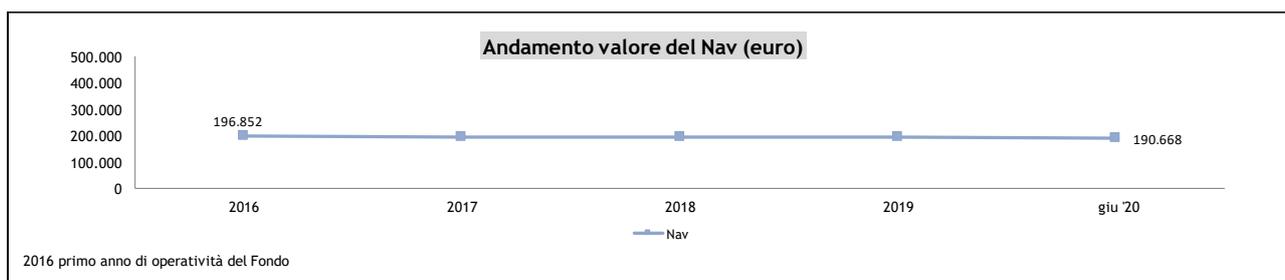
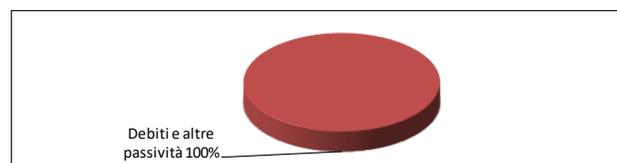
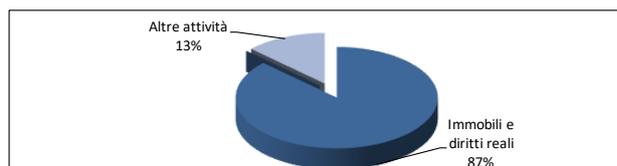


Roma, Via Cristoforo Colombo

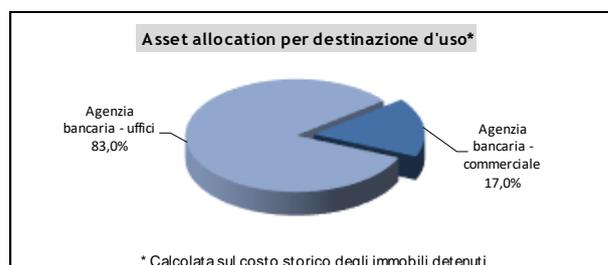
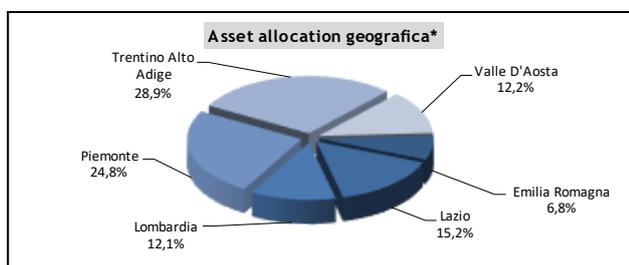
LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Polis Fondi Sgr Via Solferino 7 Milano +39 02 32 06 00 1 www.polisfondi.it	SOCIETA' DI REVISIONE	KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO	P. Berlanda
				DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2020

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20-' 19
Immobili e diritti reali	63,2	62,3	- 0,94
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	9,1	9,3	0,17
Totale attivo	72,3	71,6	- 0,77
Finanziamenti ricevuti	0,0	0,0	-
Debiti e altre passività	0,1	0,1	- 0,04
Totale passivo	0,1	0,1	- 0,04
Nav	72,2	71,5	- 0,73
Nav unitario (euro)	192.627,3	190.668,1	- 1.959,2

Composizione percentuale delle poste patrimoniali



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	192.627
giu-20	190.668
Variazione	- 1.959



LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	71,6
Nav	71,5
Leva finanziaria	1,00

LOAN TO VALUE

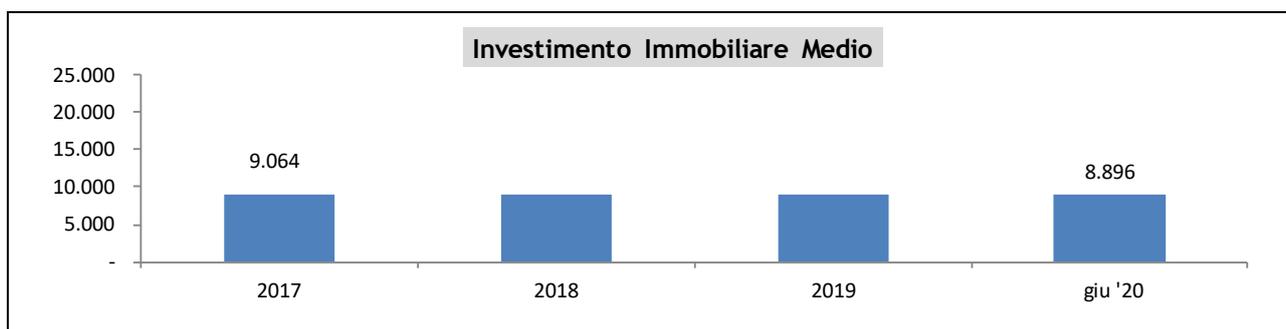
Debito	-
Patrimonio immobiliare	62,3
Loan to value	0,0%

INDEBITAMENTO

Debito	-
Totale attivo	71,6
Indebitamento	0,0%

STRUTTURA DEL CAPITALE

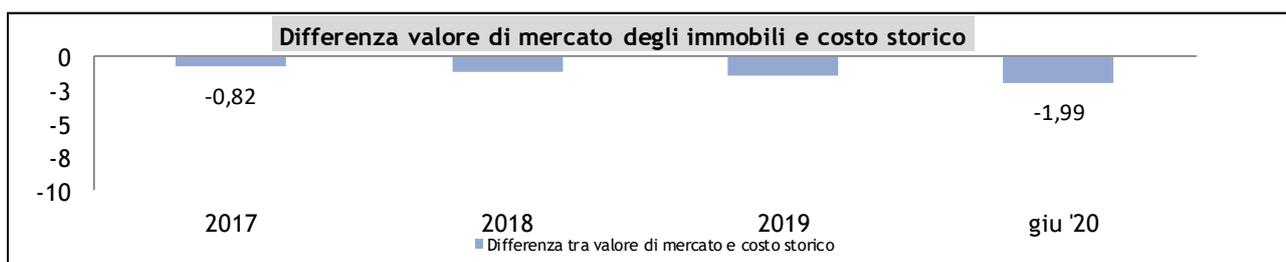
Debiti	n.a.
Capitalizzazione	n.a.
Capitale Permanente	n.a.



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni
Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni
Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.

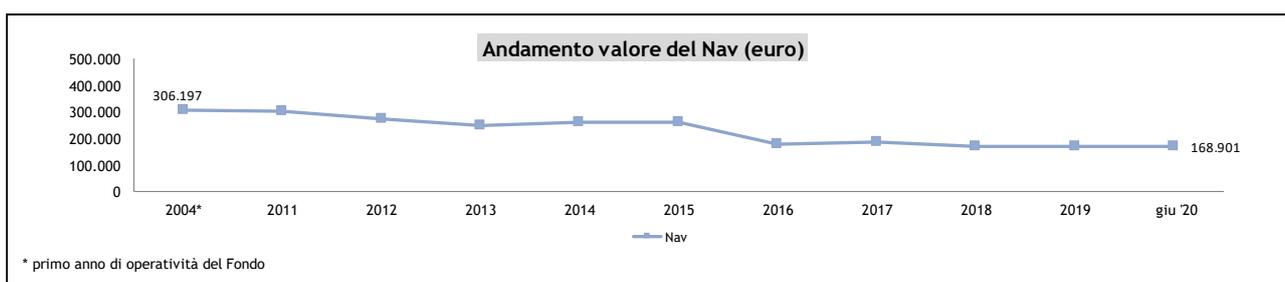
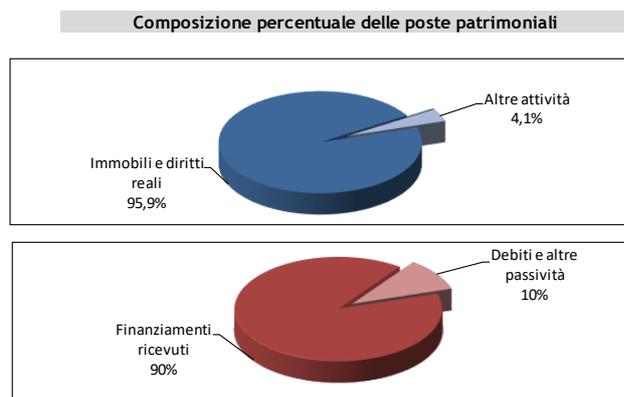




CLARICE LIGHT INDUSTRIAL

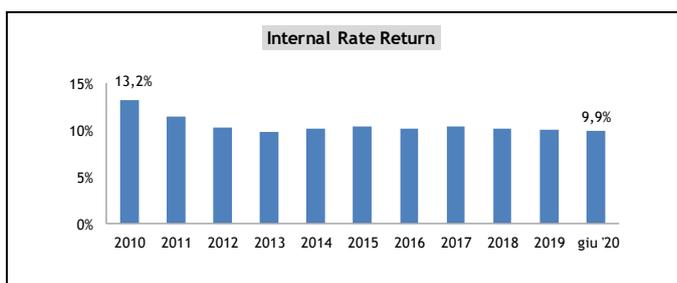
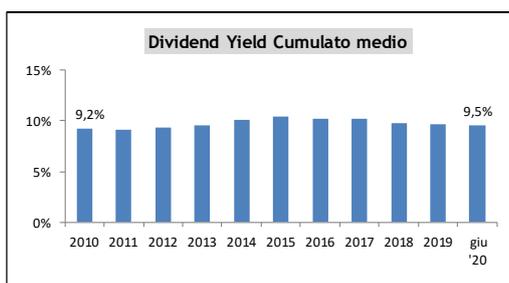
LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Prelios Sgr Via Valtellina n. 15/17 Milano +39 02 62811 www.preliosgr.com	SOCIETA' DI REVISIONE Ernest & Young S.p.a.	PRESIDENTE AMM. RE DELEGATO DATA DI RIFERIMENTO	G. Scotti P. Del Biagio 30/06/2020
---	--	---	--	--

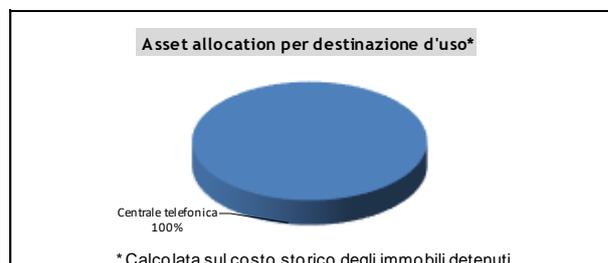
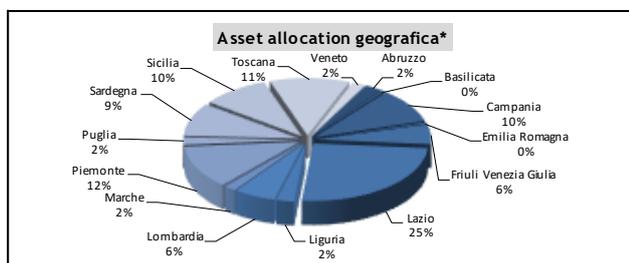
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20 - '19
Immobili e diritti reali	129,2	127,5	- 1,77
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	3,8	5,4	1,60
Totale attivo	133,0	132,9	- 0,17
Finanziamenti ricevuti	65,2	64,7	- 0,52
Debiti e altre passività	8,8	7,4	- 1,47
Totale passivo	74,0	72,1	- 1,98
Nav	59,0	60,8	1,81
Nav unitario (euro)	163.872,9	168.901,4	5.028,5



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	n.a.
giu-20	n.a.
Variazione	n.a.

LA QUOTA	TOTALE	MEDIA GIORNALIERA
CONTOVALORE	n.a.	n.a.
N. AZIONI SCAMBIATE	n.a.	n.a.





LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	132,9
Nav	60,8
Leva finanziaria	2,19

LOAN TO VALUE

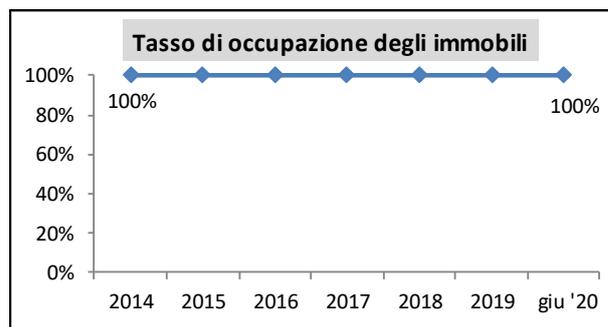
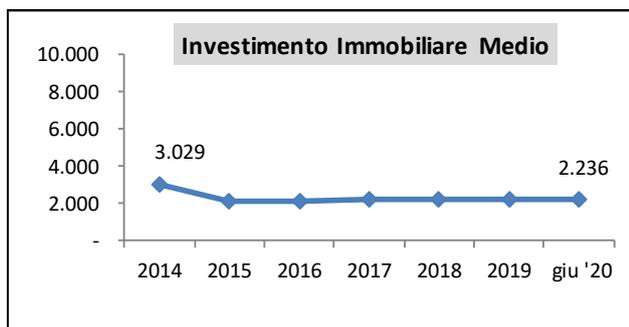
Debito	64,69
Patrimonio immobiliare	127,5
Loan to value	50,8%

INDEBITAMENTO

Debito	64,69
Totale attivo	132,9
Indebitamento	48,7%

STRUTTURA DEL CAPITALE

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



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

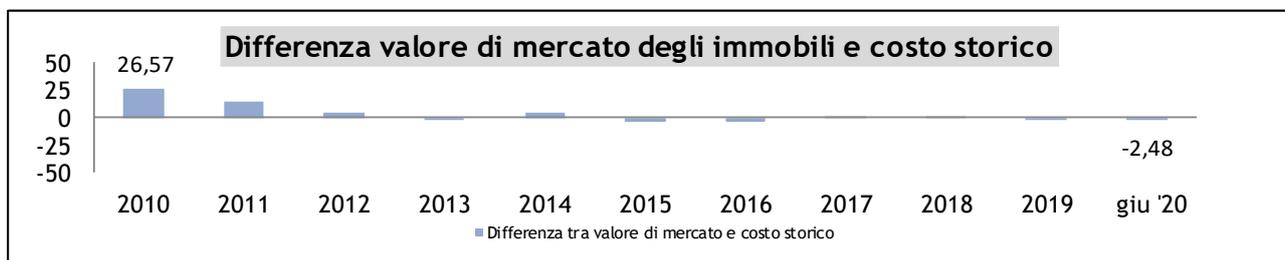
Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.



CLARICE LIGHT INDUSTRIAL



Viterbo



Torino



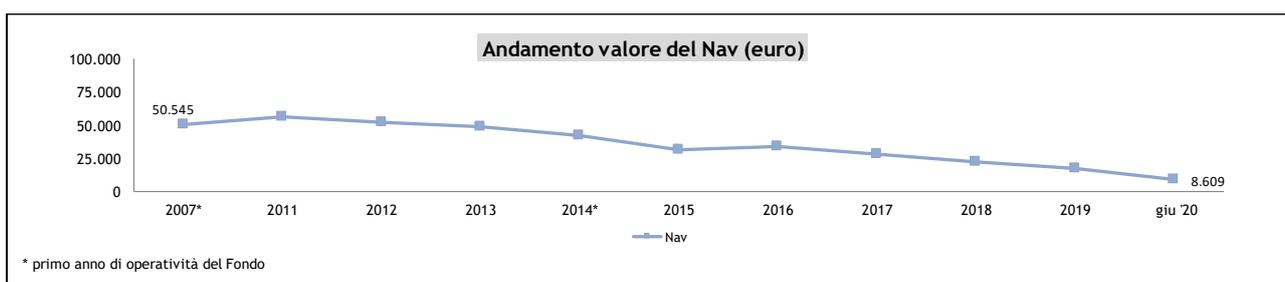
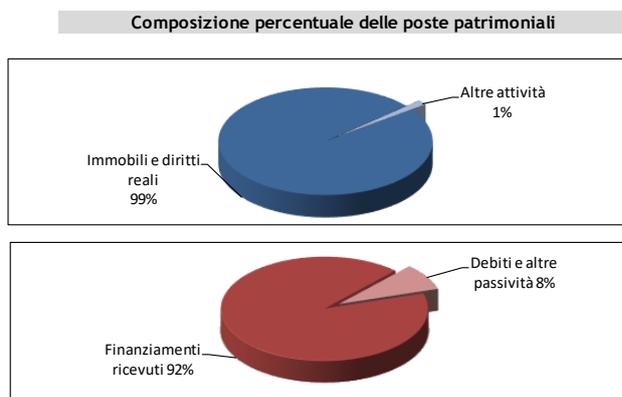
Venezia



CLESIO

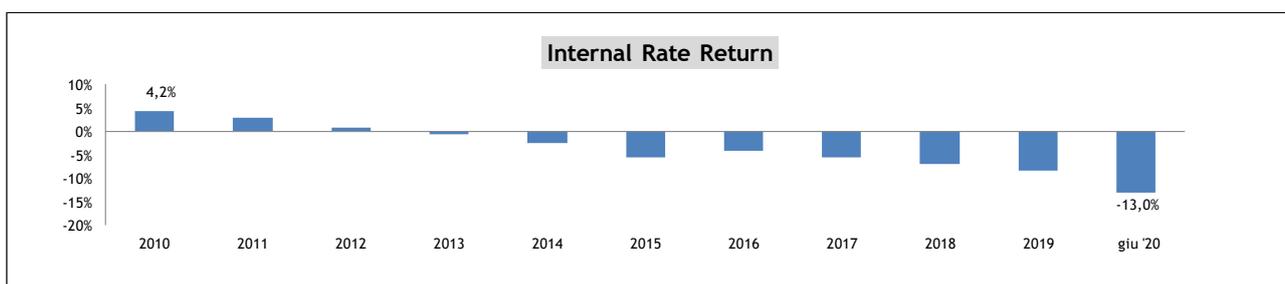
LA SGR	Castello Sgr S.p.a.	SOCIETA' DI REVISIONE	PRESIDENTE	S. Locantore
INDIRIZZO	Via G. Puccini 3 Milano	INVESTOR RELATIONS	AMM.RE DELEGATO	G. Schiavo
TEL	+39 02 454361	INDIRIZZO EMAIL	DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2020
SITO	www.castellosgr.com	TEL		

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20 - '19
Immobili e diritti reali	207,3	188,6	- 18,61
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	3,9	2,7	- 1,23
Totale attivo	211,2	191,4	- 19,84
Finanziamenti ricevuti	162,8	162,8	- 0,00
Debiti e altre passività	15,5	14,8	- 0,74
Totale passivo	178,3	177,6	- 0,74
Nav	32,9	13,8	- 19,10
Nav unitario (euro)	20.547,8	8.608,8	- 11.939,0



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	n.a.
giu-20	n.a.
Variatione	n.a.

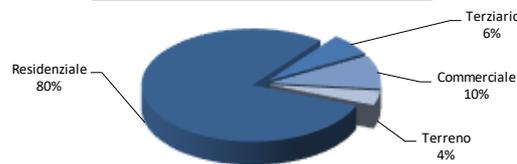
LA QUOTA	TOTALE	MEDIA GIORNALIERA
CONTOVALORE	n.a.	n.a.
N. AZIONI SCAMBIATE	n.a.	n.a.



Asset allocation geografica*



Asset allocation per destinazione d'uso*



* Calcolata sul costo storico degli immobili detenuti

LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	191,4
Nav	13,8
Leva finanziaria	13,89

LOAN TO VALUE

Debito	162,83
Patrimonio immobiliare	188,6
Loan to value	86,3%

INDEBITAMENTO

Debito	162,83
Totale attivo	191,4
Indebitamento	85,1%

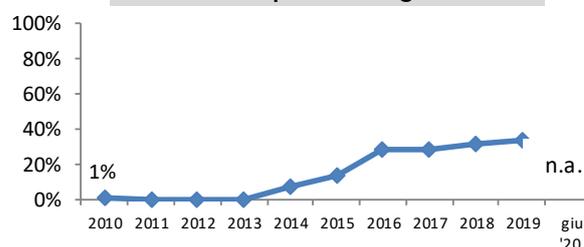
STRUTTURA DEL CAPITALE

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

Investimento Immobiliare Medio



Tasso di occupazione degli immobili



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo ha perfezionato la vendita di n. 10 unità direzionali e n. 28 relativi posti auto per un valore totale di euro 5.273.604,00.

Differenza valore di mercato degli immobili e costo storico





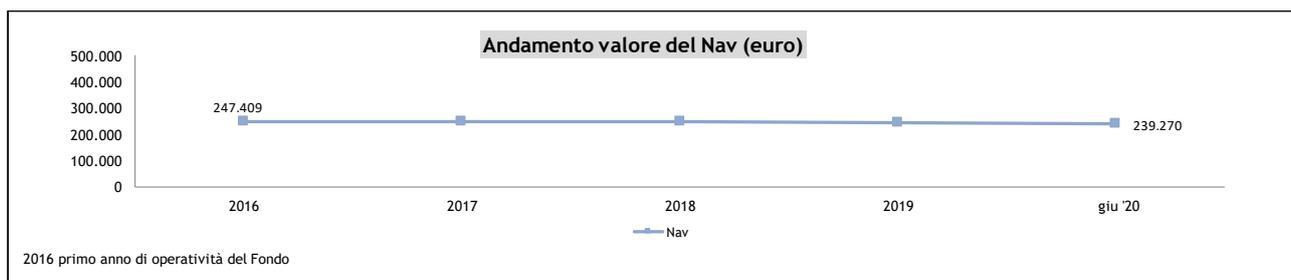
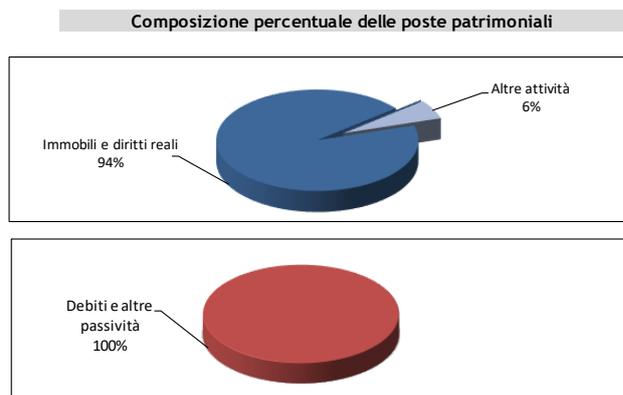
Trento, Le Albero



CONSORTIUM

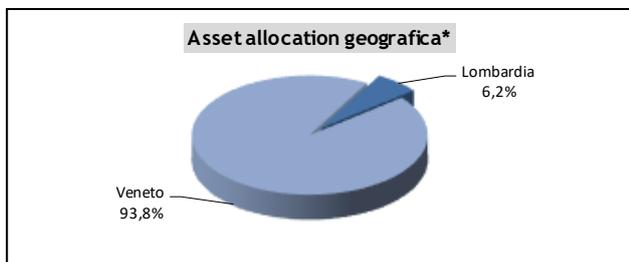
<p>LA SGR INDIRIZZO TEL SITO</p>	<p>Polis Fondi Sgr Via Solferino 7 Milano +39 02 32 06 00 1 www.polisfondi.it</p>	<p>SOCIETA' DI REVISIONE KPMG S.p.A.</p>	<p>AMM.RE DELEGATO P. Berlanda DATA DI RIFERIMENTO 30/06/2020</p>
--	---	---	--

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20-' 19
Immobili e diritti reali	40,0	39,4	- 0,57
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	3,8	2,6	- 1,26
Totale attivo	43,8	42,0	- 1,83
Finanziamenti ricevuti	0,0	0,0	-
Debiti e altre passività	0,3	0,4	0,04
Totale passivo	0,3	0,4	0,04
Nav	43,5	41,6	- 1,87
Nav unitario (euro)	250.012,6	239.270,3	- 10.742,3



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	250.013
giu-20	239.270
Variazione	- 10.743


CONSORTIUM

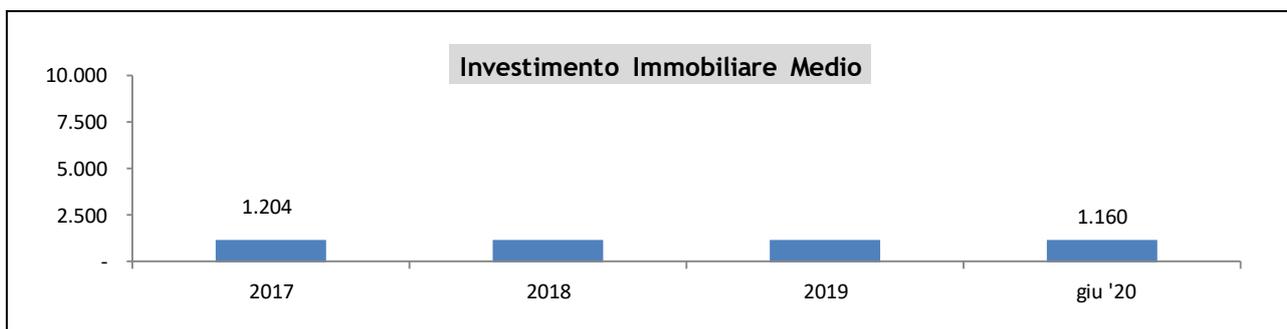


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	42,0
Nav	41,6
Leva finanziaria	1,01

LOAN TO VALUE	
Debito	-
Patrimonio immobiliare	39,4
Loan to value	0,0%

INDEBITAMENTO	
Debito	-
Totale attivo	42,0
Indebitamento	0,0%

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



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni
 Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni
 Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.



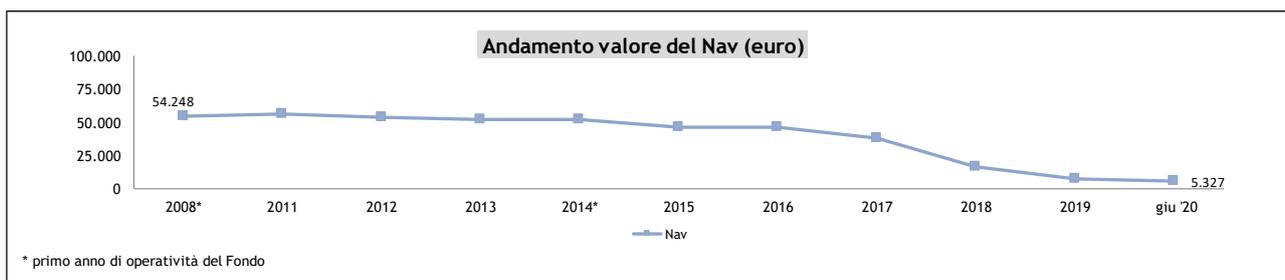
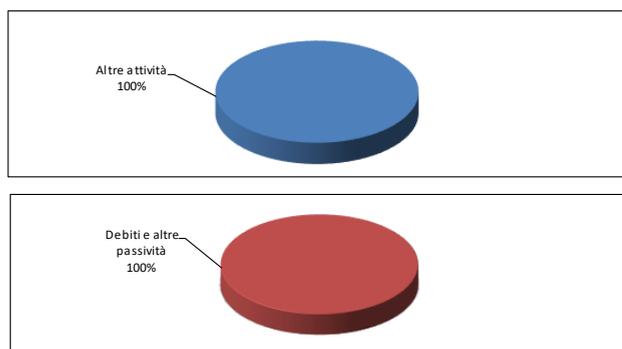


COSIMO 1

LA SGR	Castello Sgr S.p.a.	SOCIETA' DI REVISIONE	PRESIDENTE	S. Locantore
INDIRIZZO	Via G. Puccini 3 Milano	INVESTOR RELATIONS	AMM.RE DELEGATO	G. Schiavo
TEL	+39 02 454361	INDIRIZZO EMAIL	DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2020
SITO	www.castellosgr.com	TEL		

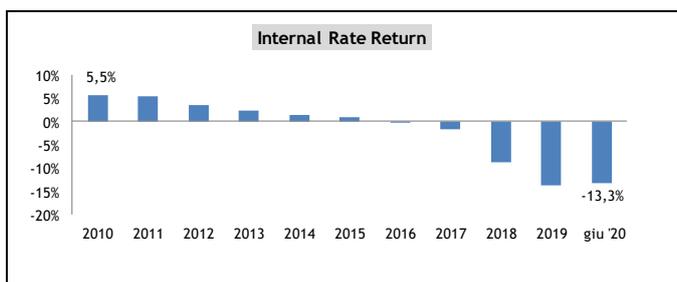
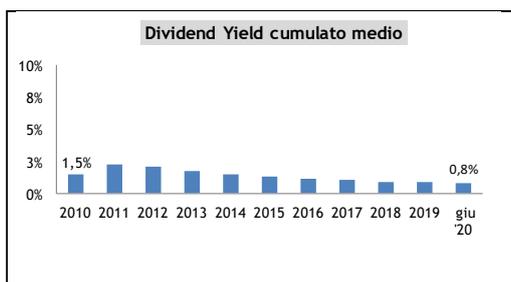
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20 - '19
Immobili e diritti reali	0,0	0,0	-
Strumenti finanziari	2,0	0,0	2,00
Altre attività	24,7	10,2	14,48
Totale attivo	26,7	10,2	16,48
Finanziamenti ricevuti	1,3	0,0	1,29
Debiti e altre passività	13,4	1,7	11,70
Totale passivo	14,6	1,7	12,98
Nav	12,0	8,5	3,49
Nav unitario (euro)	7.512,0	5.327,5	2.184,5

Composizione percentuale delle poste patrimoniali



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	n.a.
giu-20	n.a.
Variatione	n.a.

LA QUOTA	TOTALE	MEDIA GIORNALIERA
CONTRIVALORE	n.a.	n.a.
N. AZIONI SCAMBIATE	n.a.	n.a.



Asset allocation geografica*

Il Fondo al 30 Giugno 2020 non possiede alcun immobile.

* Calcolata sul costo storico degli immobili detenuti

Asset allocation per destinazione d'uso*

Il Fondo al 30 Giugno 2020 non possiede alcun immobile.

* Calcolata sul costo storico degli immobili detenuti

LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	10,2
Nav	8,5
Leva finanziaria	1,19

LOAN TO VALUE

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

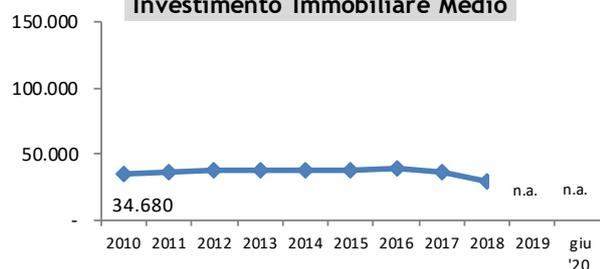
INDEBITAMENTO

Debito	-
Totale attivo	10,2
Indebitamento	0,0%

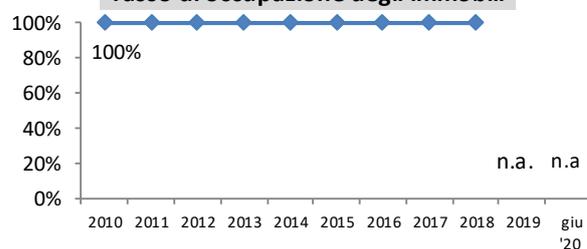
STRUTTURA DEL CAPITALE

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

Investimento Immobiliare Medio



Tasso di occupazione degli immobili



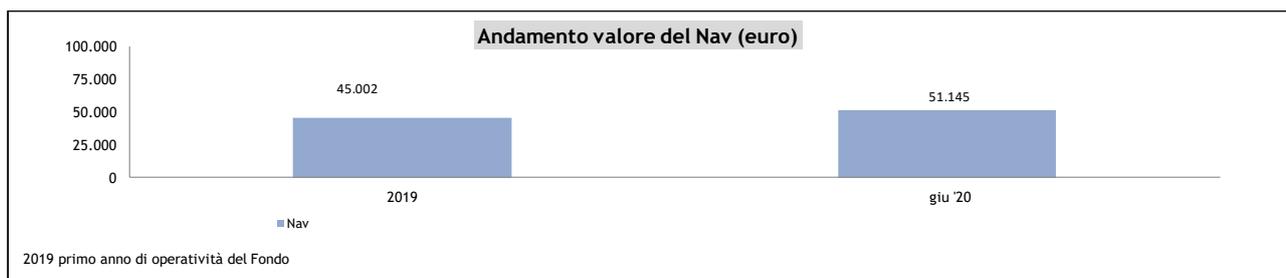
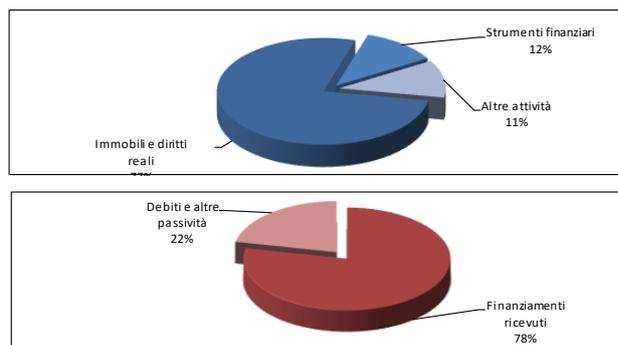
Differenza valore di mercato degli immobili e costo storico



LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Polis Fondi Sgr Via Solferino 7 Milano +39 02 32 06 00 1 www.polisfondi.it	SOCIETA' DI REVISIONE KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO P. Berlanda
			DATA DI RIFERIMENTO 30/06/2020

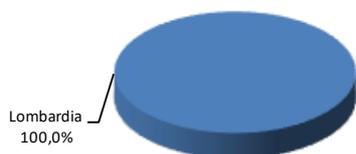
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20-' 19
Immobili e diritti reali	n.a.	36,3	n.a.
Strumenti finanziari	n.a.	5,5	n.a.
Altre attività	n.a.	5,3	n.a.
Totale attivo	n.a.	47,0	n.a.
Finanziamenti ricevuti	n.a.	26,6	n.a.
Debiti e altre passività	n.a.	7,4	n.a.
Totale passivo	n.a.	34,0	n.a.
Nav	n.a.	13,0	n.a.
Nav unitario (euro)	n.a.	51.144,7	n.a.

Composizione percentuale delle poste patrimoniali



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	n.a.
giu-20	51.145
Variazione	n.a.

Asset allocation geografica*



Asset allocation per destinazione d'uso*



* Calcolata sul costo storico degli immobili detenuti

LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	47,0
Nav	13,0
Leva finanziaria	3,62

LOAN TO VALUE

Debito	26,64
Patrimonio immobiliare	36,3
Loan to value	73,5%

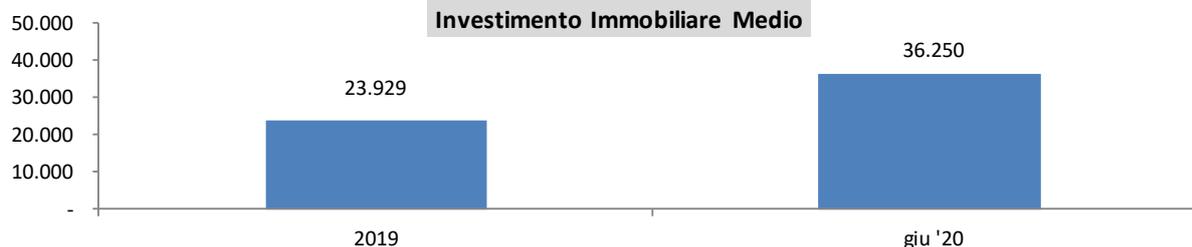
INDEBITAMENTO

Debito	26,64
Totale attivo	47,0
Indebitamento	56,6%

STRUTTURA DEL CAPITALE

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

Investimento Immobiliare Medio



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

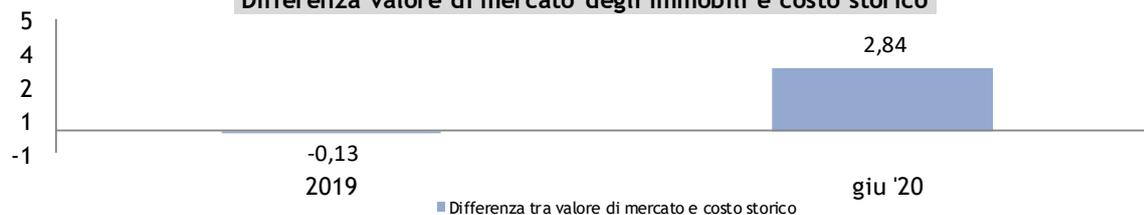
Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.

Differenza valore di mercato degli immobili e costo storico





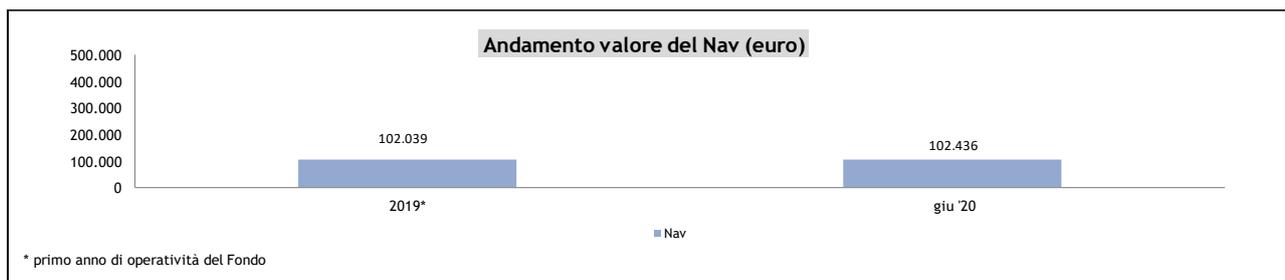
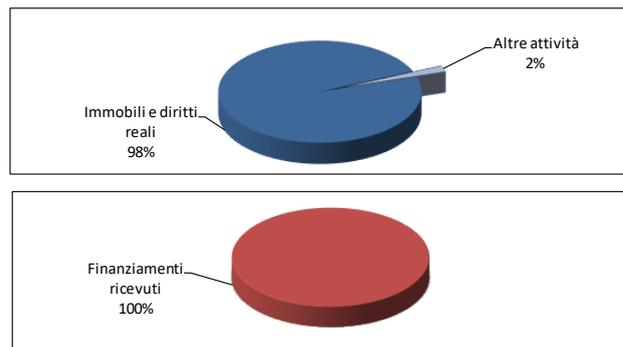
CRISTOFORO*

LA SGR	Prelios Sgr	SOCIETA' DI REVISIONE	Ernest & Young S.p.a.	PRESIDENTE	G. Scotti
INDIRIZZO	Via Valtellina n. 15/17 Milano			AMM. RE DELEGATO	P. Del Biagio
TEL	+39 02 62811			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2020
SITO	www.preliosgr.com				

* Il Fondo ha avviato la propria attività in data 30 luglio 2019

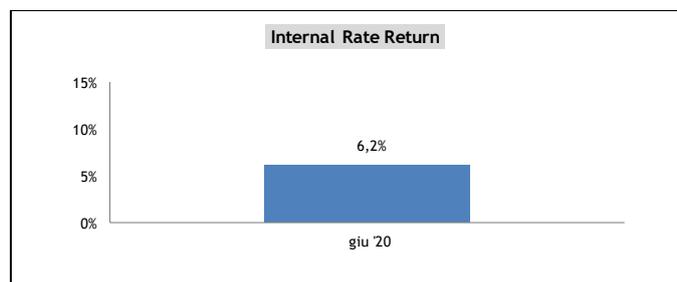
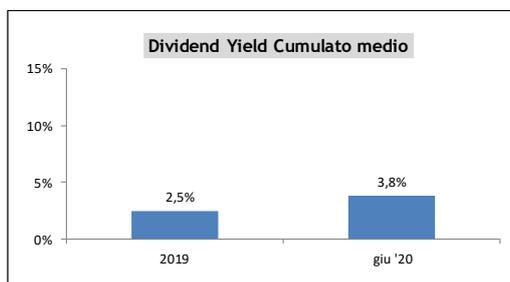
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20 - '19
Immobili e diritti reali	n.a.	268,1	n.a.
Strumenti finanziari	n.a.	0,0	n.a.
Altre attività	n.a.	5,1	n.a.
Totale attivo	n.a.	273,2	n.a.
Finanziamenti ricevuti	n.a.	0,0	n.a.
Debiti e altre passività	n.a.	1,4	n.a.
Totale passivo	n.a.	1,4	n.a.
Nav	n.a.	271,8	n.a.
Nav unitario (euro)	n.a.	102.436,5	n.a.

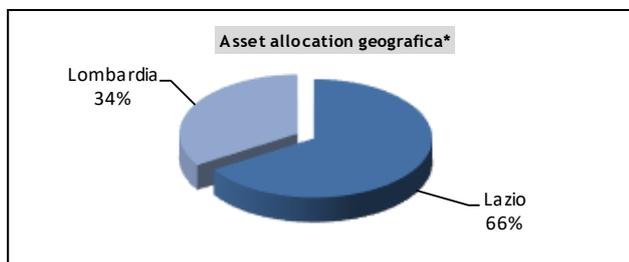
Composizione percentuale delle poste patrimoniali



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	n.a.
giu-20	n.a.
Variazione	n.a.

LA QUOTA	TOTALE	MEDIA GIORNALIERA
CONTROVALORE	n.a.	n.a.
N. AZIONI SCAMBIATE	n.a.	n.a.



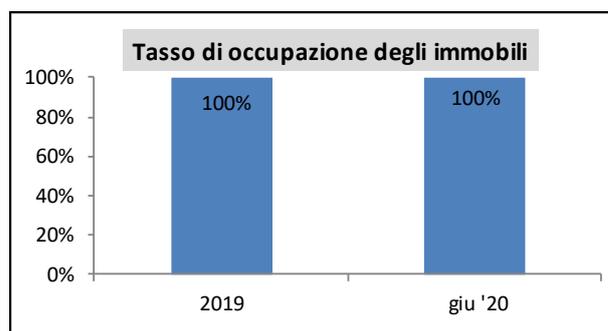
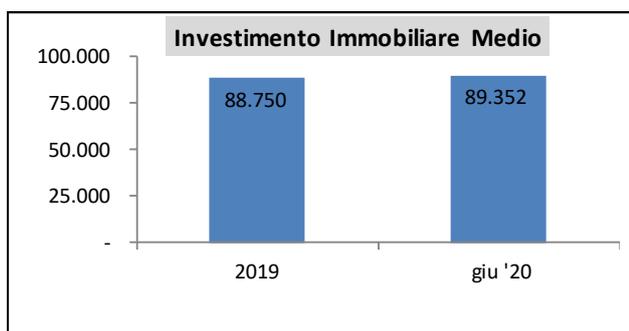


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	273,2
Nav	271,8
Leva finanziaria	1,01

LOAN TO VALUE	
Debito	-
Patrimonio immobiliare	268,1
Loan to value	0,0%

INDEBITAMENTO	
Debito	-
Totale attivo	273,2
Indebitamento	0,0%

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



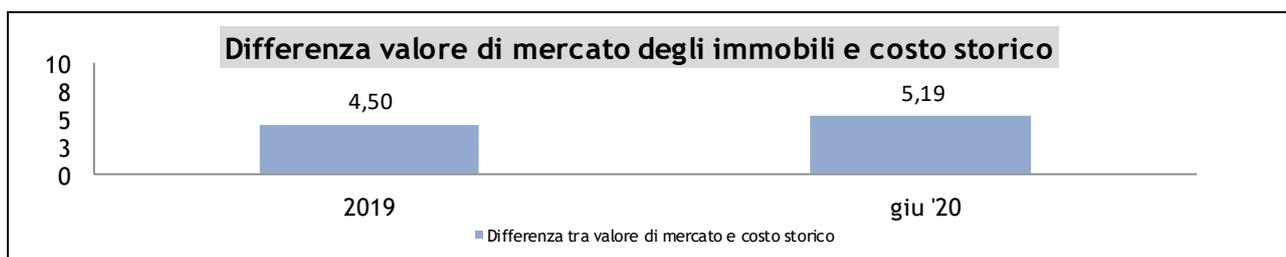
ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

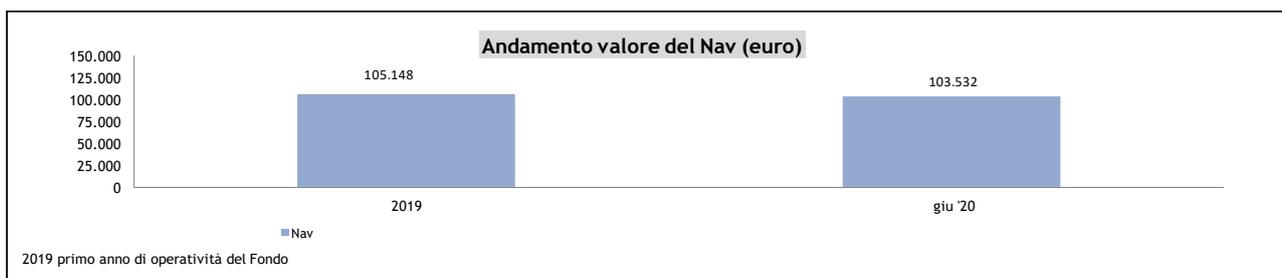
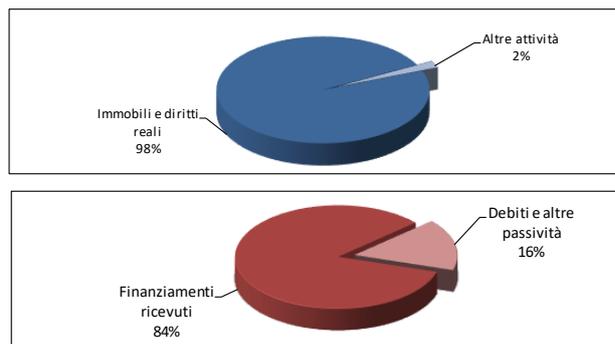
Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.



LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Polis Fondi Sgr Via Solferino 7 Milano +39 02 32 06 00 1 www.polisfondi.it	SOCIETA' DI REVISIONE	KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO	P. Berlanda
				DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2020

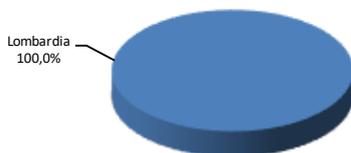
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20-' 19
Immobili e diritti reali	n.a.	20,7	n.a.
Strumenti finanziari	n.a.	0,0	n.a.
Altre attività	n.a.	0,4	n.a.
Totale attivo	n.a.	21,1	n.a.
Finanziamenti ricevuti	n.a.	2,9	n.a.
Debiti e altre passività	n.a.	0,6	n.a.
Totale passivo	n.a.	3,4	n.a.
Nav	n.a.	17,7	n.a.
Nav unitario (euro)	n.a.	103.532,4	n.a.

Composizione percentuale delle poste patrimoniali

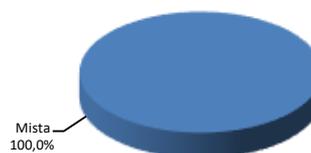


ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	n.a.
giu-20	103.532
Variazione	n.a.

Asset allocation geografica*



Asset allocation per destinazione d'uso*



* Calcolata sul costo storico degli immobili detenuti

LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	21,1
Nav	17,7
Leva finanziaria	1,19

LOAN TO VALUE

Debito	2,87
Patrimonio immobiliare	20,7
Loan to value	13,9%

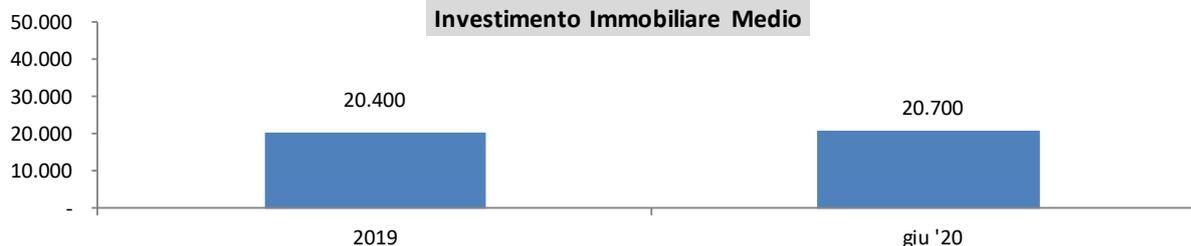
INDEBITAMENTO

Debito	2,87
Totale attivo	21,1
Indebitamento	13,6%

STRUTTURA DEL CAPITALE

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

Investimento Immobiliare Medio



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

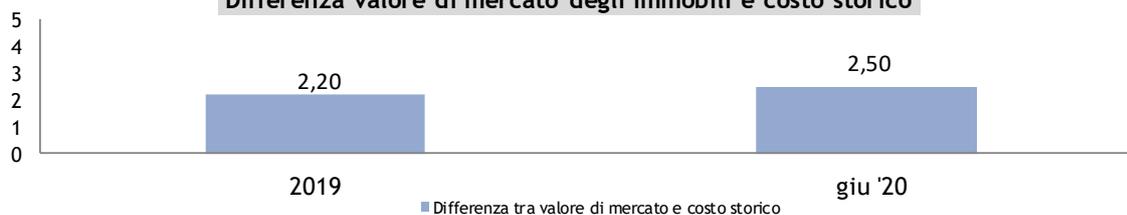
Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.

Differenza valore di mercato degli immobili e costo storico

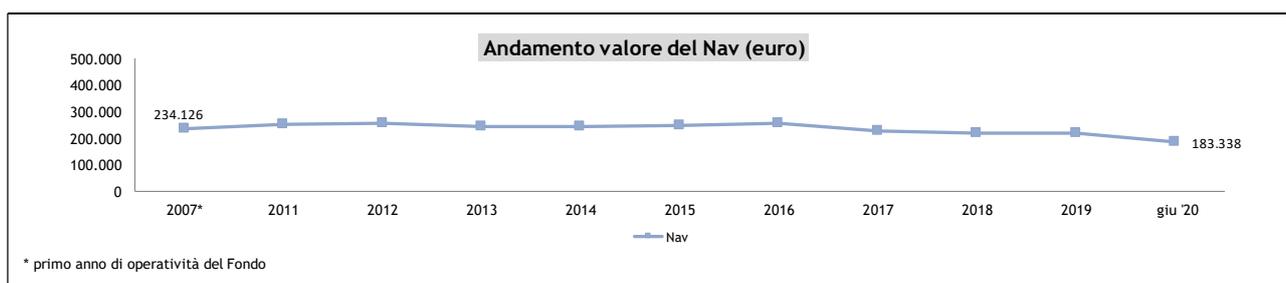
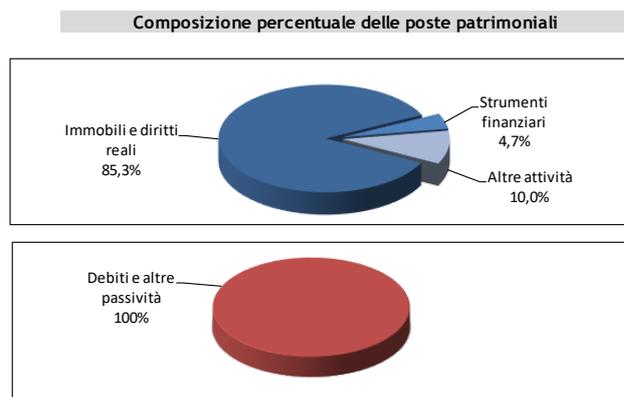




FEDORA

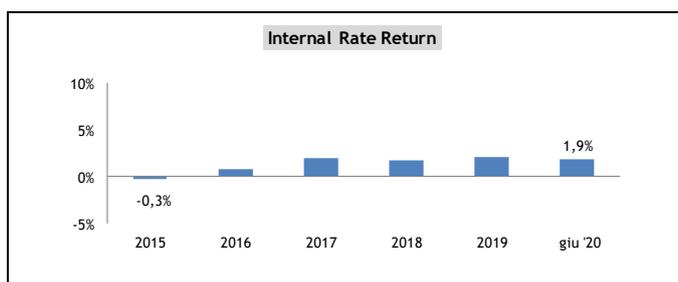
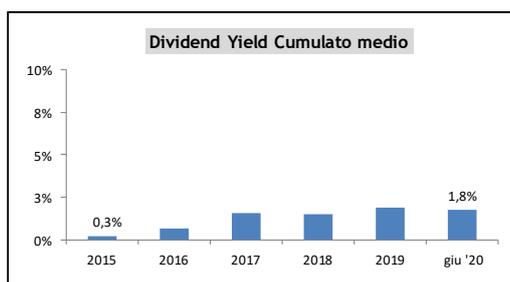
LA SGR	Prelios Sgr	SOCIETA' DI REVISIONE	Ernest & Young S.p.a.	PRESIDENTE	G. Scotti
INDIRIZZO	Via Valtellina n. 15/17 Milano			AMM. RE DELEGATO	P. Del Biagio
TEL	+39 02 62811			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2020
SITO	www.preliosgr.com				

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20 - '19
Immobili e diritti reali	188,9	157,2	- 31,70
Strumenti finanziari	16,8	8,6	- 8,27
Altre attività	11,6	18,5	6,86
Totale attivo	217,4	184,3	- 33,11
Finanziamenti ricevuti	0,0	0,0	-
Debiti e altre passività	3,7	3,1	- 0,58
Totale passivo	3,7	3,1	- 0,58
Nav	213,7	181,1	- 32,52
Nav unitario (euro)	216.256,9	183.338,2	- 32.919

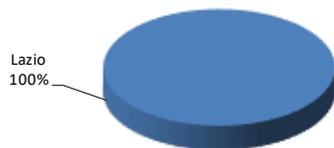


ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	n.a.
giu-20	n.a.
Variazione	n.a.

LA QUOTA	TOTALE	MEDIA GIORNALIERA
CONTROVALORE	n.a.	n.a.
N. AZIONI SCAMBIATE	n.a.	n.a.



Asset allocation geografica*



Asset allocation per destinazione d'uso*



* Calcolata sul costo storico degli immobili detenuti

LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	184,3
Nav	181,1
Leva finanziaria	1,02

LOAN TO VALUE

Debito	-
Patrimonio immobiliare	157,2
Loan to value	0,0%

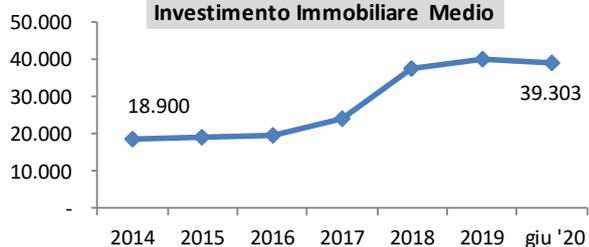
INDEBITAMENTO

Debito	-
Totale attivo	184,3
Indebitamento	0,0%

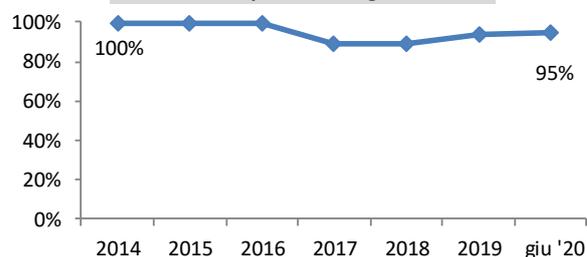
STRUTTURA DEL CAPITALE

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

Investimento Immobiliare Medio



Tasso di occupazione degli immobili



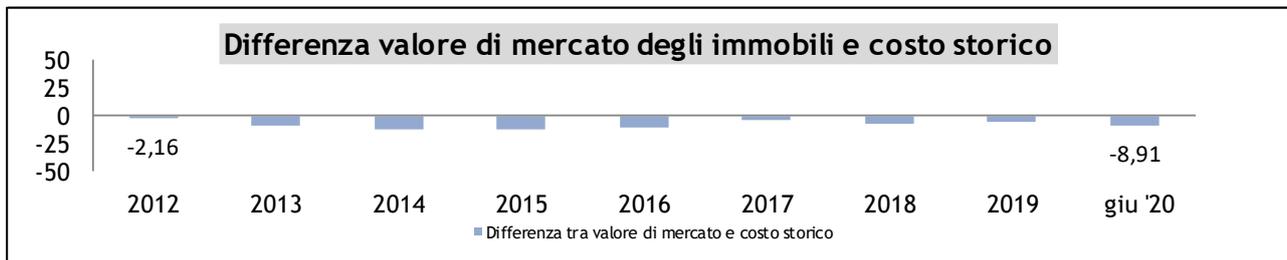
ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni, si prevede per l'anno 2020 l'investimento in un immobile per un valore stimato di circa euro 30.000.000,00.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.



Roma, via del Tritone



Roma, piazza Barberini



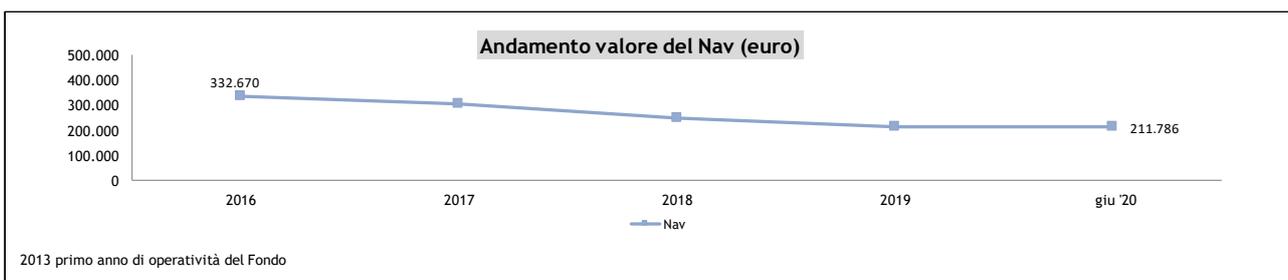
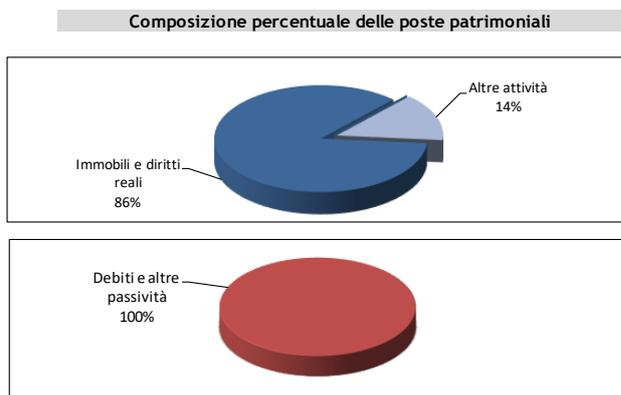
Roma, via Sistina



IL RUSCELLO

LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Polis Fondi Sgr Via Solferino 7 Milano +39 02 32 06 00 1 www.polisfondi.it	SOCIETA' DI REVISIONE KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO P. Berlanda DATA DI RIFERIMENTO 30/06/2020
---	---	---	---

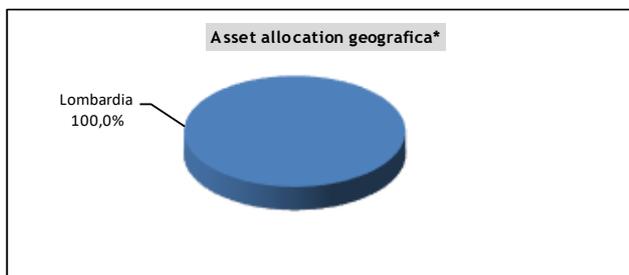
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20-' 19
Immobili e diritti reali	20,3	16,7	- 3,61
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	1,0	2,8	1,82
Totale attivo	21,3	19,5	- 1,78
Finanziamenti ricevuti	0,0	0,0	-
Debiti e altre passività	0,1	0,2	0,10
Totale passivo	0,1	0,2	0,10
Nav	21,2	19,3	- 1,88
Nav unitario (euro)	232.424,9	211.785,6	- 20.639,2



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	232.425
giu-20	211.786
Variazione	- 20.639



IL RUSCELLO

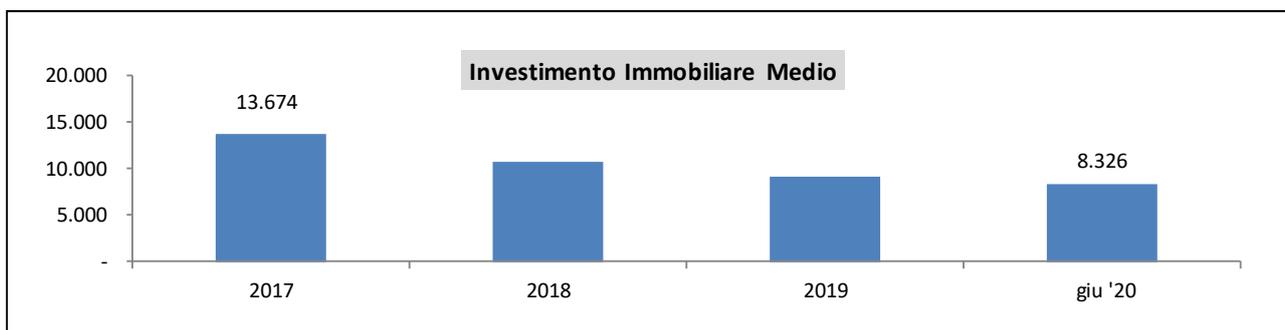


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	19,5
Nav	19,3
Leva finanziaria	1,01

LOAN TO VALUE	
Debito	-
Patrimonio immobiliare	16,7
Loan to value	0,0%

INDEBITAMENTO	
Debito	-
Totale attivo	19,5
Indebitamento	0,0%

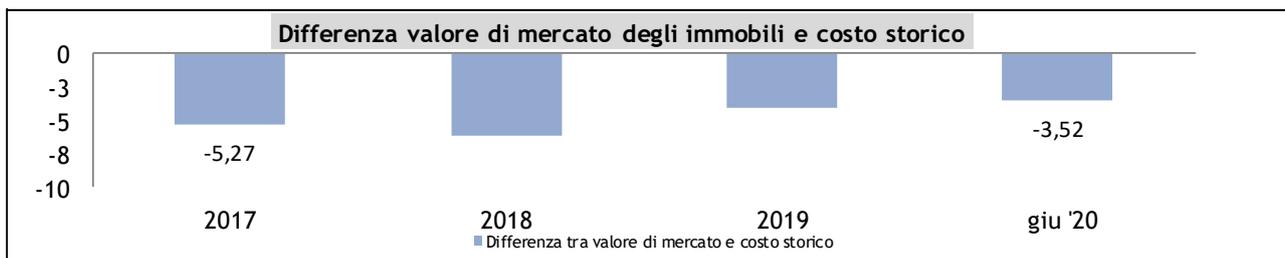
STRUTTURA DEL CAPITALE	
Debiti	n.a.
Capitalizzazione	n.a.
Capitale Permanente	n.a.



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni
Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni
Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo ha perfezionato la dismissione di n. 10 appartamenti, n 7 box e n. 1 cantina ad un prezzo di vendita complessivo pari ad euro 1.911.500,00.

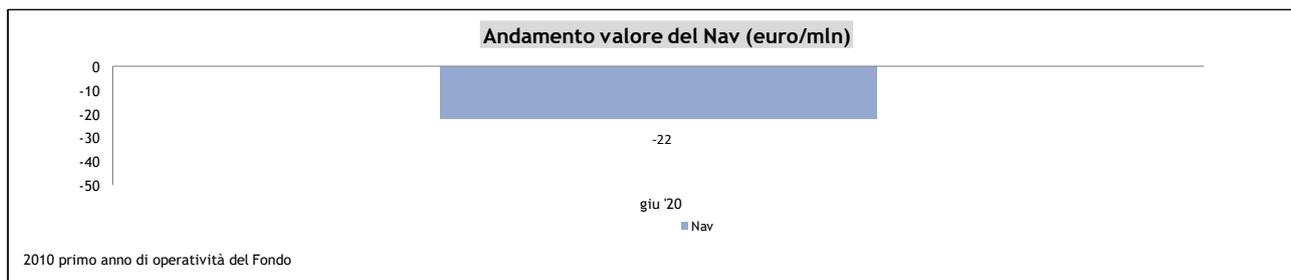
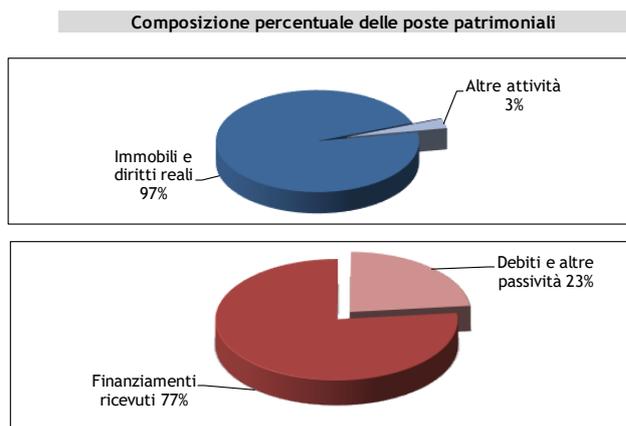




IL VIGNOLA

<p>LA SGR INDIRIZZO TEL SITO</p>	<p>Polis Fondi Sgr Via Solferino 7 Milano +39 02 32 06 00 1 www.polisfondi.it</p>	<p>SOCIETA' DI REVISIONE KPMG S.p.A.</p>	<p>AMM.RE DELEGATO P. Berlanda DATA DI RIFERIMENTO 30/06/2020</p>
* In liquidazione			

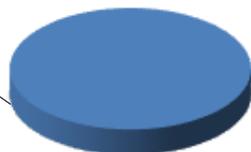
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20-'19
Immobili e diritti reali	n.a.	8,7	n.a.
Strumenti finanziari	n.a.	0,0	n.a.
Altre attività	n.a.	0,3	n.a.
Totale attivo	n.a.	9,0	n.a.
Finanziamenti ricevuti	n.a.	24,0	n.a.
Debiti e altre passività	n.a.	7,3	n.a.
Totale passivo	n.a.	31,3	n.a.
Nav	n.a.	-22,3	n.a.
Nav unitario A (euro/mln)	n.a.	22,28	n.a.
Nav unitario B (euro/mln)	n.a.	0,7	n.a.



ANDAMENTO DELLA QUOTA		
giu-19		n.a.
giu-20	-	22
Variazione		n.a.

Asset allocation geografica*

Emilia Romagna
100,0%



Asset allocation per destinazione d'uso*

Residenziale
12%



Altro
88%

* Calcolata sul costo storico degli immobili detenuti

LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	9,0
Nav	- 22,3
Leva finanziaria	-0,40

LOAN TO VALUE

Debito	24,04
Patrimonio immobiliare	8,7
Loan to value	274,9%

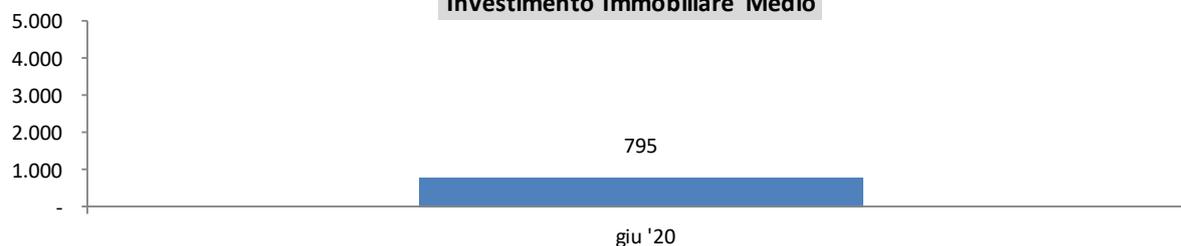
INDEBITAMENTO

Debito	24,04
Totale attivo	9,0
Indebitamento	266,5%

STRUTTURA DEL CAPITALE

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

Investimento Immobiliare Medio



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.

Differenza valore di mercato degli immobili e costo storico



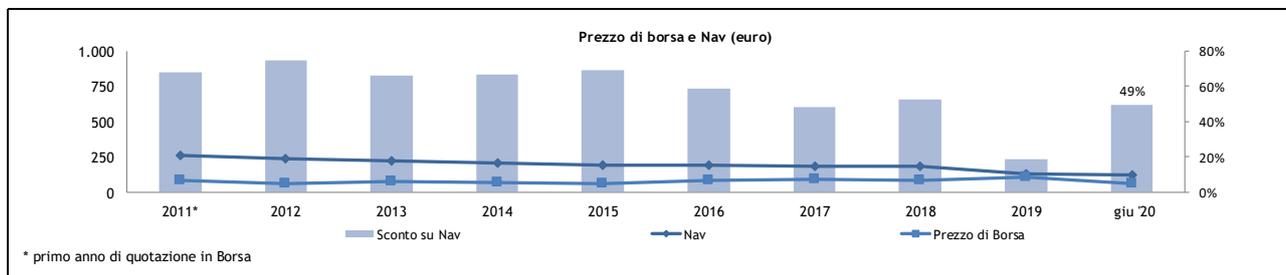
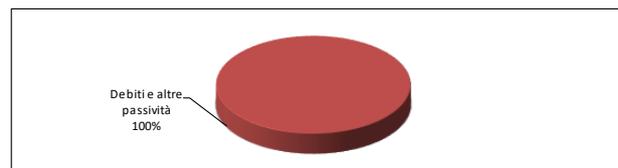
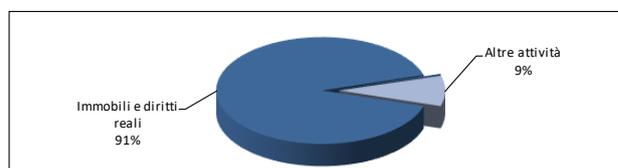


IMMOBILIARE DINAMICO

LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	BNP Paribas REIM SGR S.p. A. Piazza Lina Bo Bardi 3 - Mi +39 02 58331472 www.reim.bnpparibas.it	SOCIETA' DI REVISIONE INVESTOR RELATIONS INDIRIZZO EMAIL TEL	Mazars Laura Lago laura.lago@bnpparibas.com + 39 02 58331424	PRESIDENTE COM. ESEC. D. Jones* * "A far data dal 23 aprile 2020 l'Assemblea dei Soci ha deliberato di nominare la Dott.ssa Nathalie Charles quale Presidente e la Dott.ssa Sigrid Duhamel quale Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione nonché il Dott. Antonio Salvi quale Presidente del Collegio Sindacale. I consiglieri e sindaci nominati resteranno in carica, salvo dimissioni e/o revoche, per 3 (tre anni) e cesseranno dal loro incarico contestualmente all'approvazione del bilancio della Società al 31 dicembre 2022. Il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di nominare la Dott.ssa Dominique Jones quale Amministratore Delegato e Direttore Generale."
		DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2020	

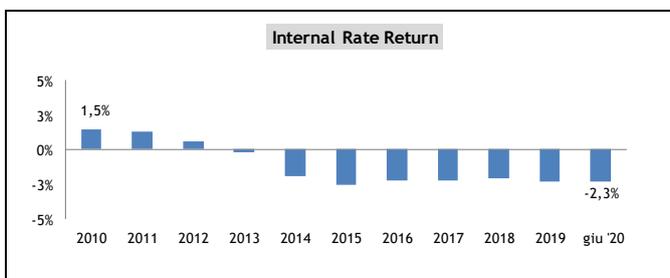
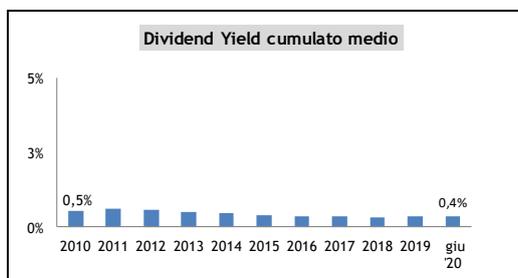
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20 - '19
Immobili e diritti reali	198,7	169,3	- 29,33
Strumenti finanziari	12,0	0,4	- 11,55
Altre attività	77,6	17,2	- 60,39
Totale attivo	288,2	187,0	- 101,27
Finanziamenti ricevuti	0,0	0,0	-
Debiti e altre passività	9,9	5,2	- 4,72
Totale passivo	9,9	5,2	- 4,72
Nav	278,3	181,8	- 96,55
Nav unitario (euro)	191,3	124,9	- 66,4

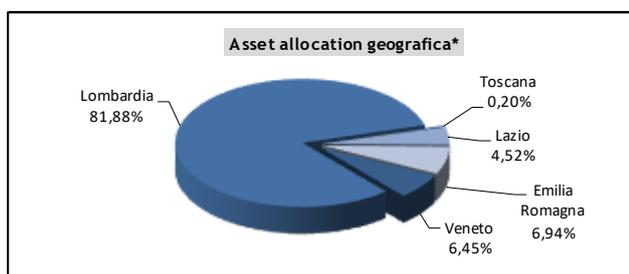
Composizione percentuale delle poste patrimoniali



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	119
giu-20	63
Variazione	-56

LA QUOTA	TOTALE	MEDIA GIORNALIERA
CONTOVALORE	63	55.790,13
N. AZIONI SCAMBIATE	50	879,00





LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	187,0
Nav	181,8
Leva finanziaria	1,03

LOAN TO VALUE

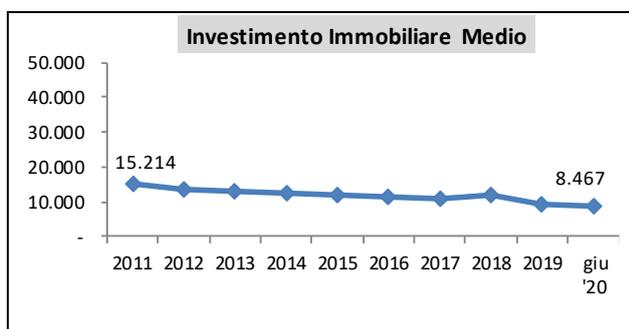
Debito	-
Patrimonio immobiliare	169,3
Loan to value	0,0%

INDEBITAMENTO

Debito	-
Totale attivo	187,0
Indebitamento	0,0%

STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	5,17
Capitalizzazione	181,8
Capitale Permanente	186,95



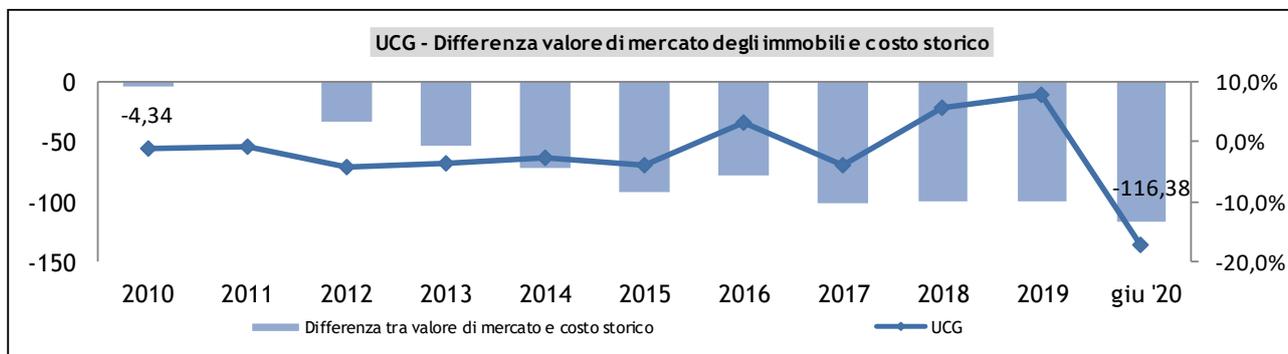
ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.



Milano, largo Nuvolari



Milano, viale Certosa

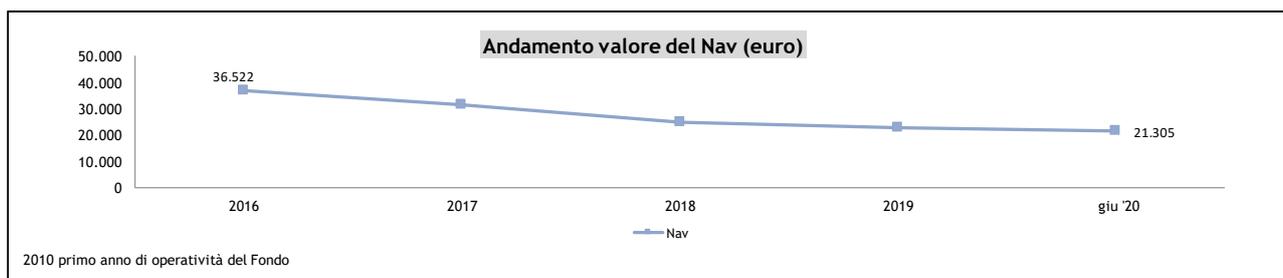
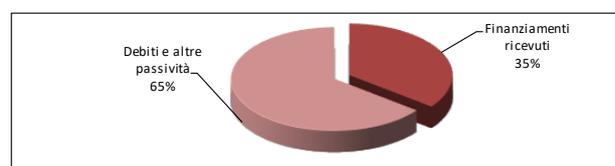
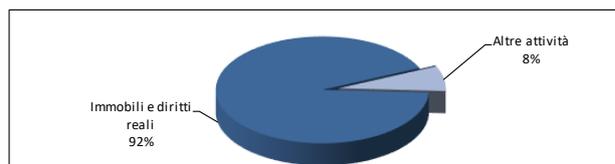


LIKIZO

LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Polis Fondi Sgr Via Solferino 7 Milano +39 02 32 06 00 1 www.polisfondi.it	SOCIETA' DI REVISIONE KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO P. Berlanda
			DATA DI RIFERIMENTO 31/08/2020

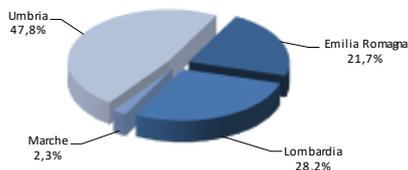
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '19 '20
Immobili e diritti reali	23,0	22,4	- 0,65
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	2,9	1,8	- 1,06
Totale attivo	25,9	24,2	- 1,71
Finanziamenti ricevuti	3,3	3,3	-
Debiti e altre passività	6,1	6,1	- 0,07
Totale passivo	9,5	9,4	- 0,07
Nav	16,4	14,8	- 1,64
Nav unitario (euro)	23.669,3	21.304,6	- 2.364,8

Composizione percentuale delle poste patrimoniali



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	23.669
giu-20	21.305
Variazione	- 2.365

Asset allocation geografica*



Asset allocation per destinazione d'uso*



* Calcolata sul costo storico degli immobili detenuti

LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	24,2
Nav	14,8
Leva finanziaria	1,64

LOAN TO VALUE

Debito	3,34
Patrimonio immobiliare	22,4
Loan to value	14,9%

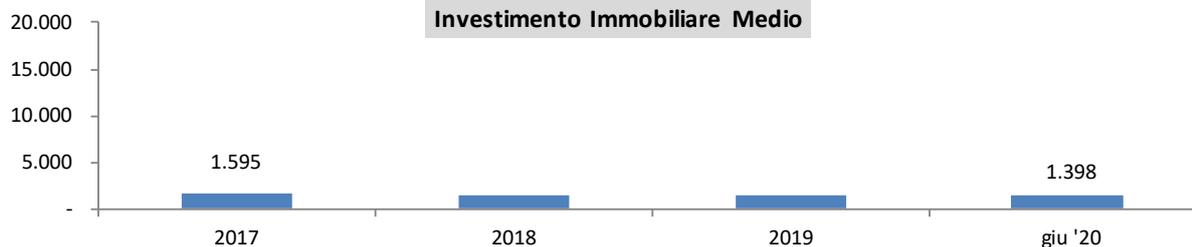
INDEBITAMENTO

Debito	3,34
Totale attivo	24,2
Indebitamento	13,8%

STRUTTURA DEL CAPITALE

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

Investimento Immobiliare Medio



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.

Differenza valore di mercato degli immobili e costo storico



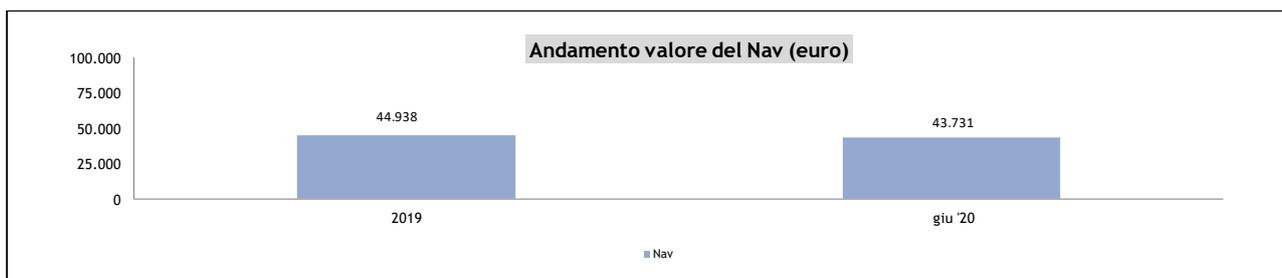
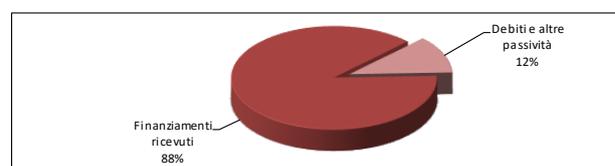
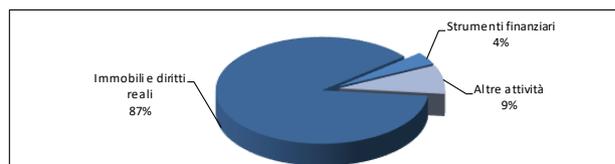


MEGAS

LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Prelios Sgr Via Valtellina n. 15/17 Milano +39 02 62811 www.preliosgr.com	SOCIETA' DI REVISIONE Ernest & Young S.p.a.	PRESIDENTE AMM. RE DELEGATO DATA DI RIFERIMENTO	G. Scotti P. Del Biagio 30/06/2020
------------------------------------	--	--	---	--

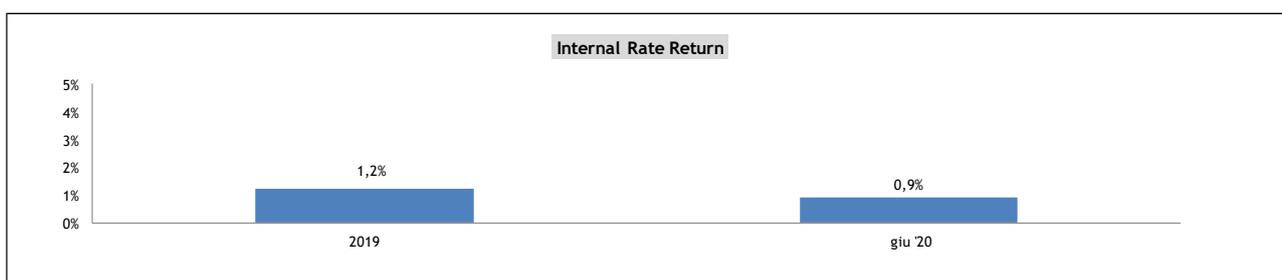
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20 - '19
Immobili e diritti reali	501,7	497,8	- 3,94
Strumenti finanziari	18,4	21,8	3,45
Altre attività	64,2	49,9	- 14,30
Totale attivo	584,3	569,6	- 14,79
Finanziamenti ricevuti	209,8	200,9	- 8,92
Debiti e altre passività	18,0	26,7	8,78
Totale passivo	227,8	227,6	0,14
Nav	356,6	341,9	- 14,66
Nav unitario (euro)	44.496,2	43.731,5	- 764,7

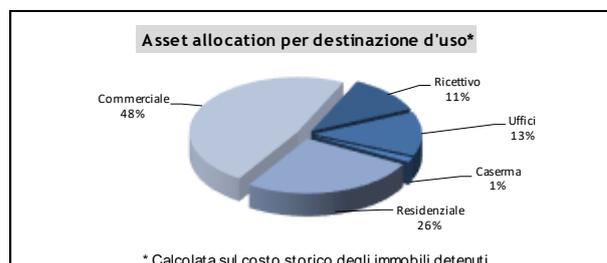
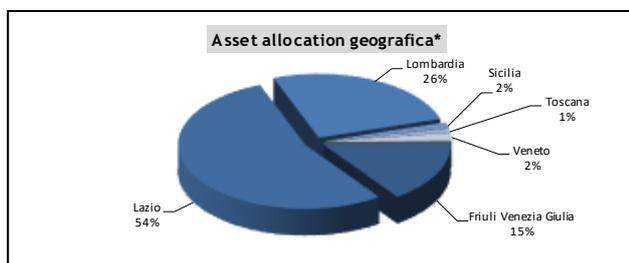
Composizione percentuale delle poste patrimoniali



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	n.a.
giu-20	n.a.
Variazione	n.a.

LA QUOTA	TOTALE	MEDIA GIORNALIERA
CONTROVALORE	n.a.	n.a.
N. AZIONI SCAMBIATE	n.a.	n.a.





LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	569,6
Nav	341,9
Leva finanziaria	1,67

LOAN TO VALUE

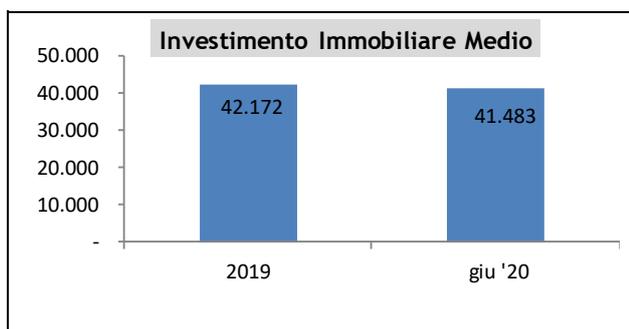
Debito	200,9
Patrimonio immobiliare	497,8
Loan to value	40,4%

INDEBITAMENTO

Debito	200,9
Totale attivo	569,6
Indebitamento	35,3%

STRUTTURA DEL CAPITALE

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



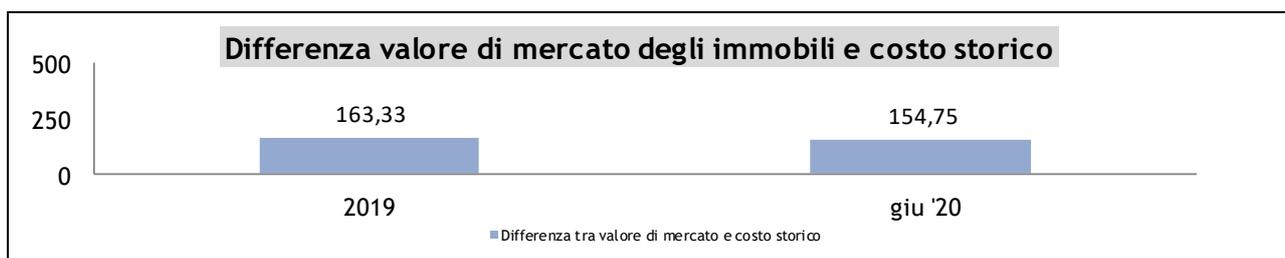
ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.



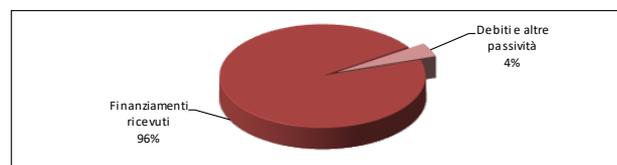
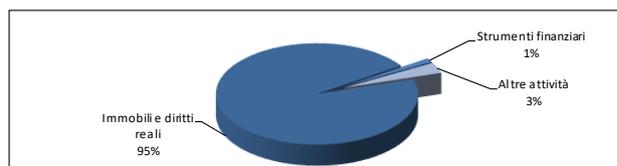


NEAPOLIS

LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Polis Fondi Sgr Via Solferino 7 Milano +39 02 32 06 00 1 www.polisfondi.it	SOCIETA' DI REVISIONE KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO P. Berlanda
			DATA DI RIFERIMENTO 30/06/2020

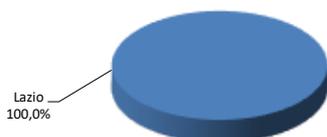
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20-' 19
Immobili e diritti reali	321,3	307,9	- 13,41
Strumenti finanziari	3,6	4,2	0,60
Altre attività	8,7	11,0	2,38
Totale attivo	333,5	323,1	- 10,43
Finanziamenti ricevuti	85,5	81,5	- 4,00
Debiti e altre passività	2,4	3,7	1,26
Totale passivo	88,0	85,2	- 2,74
Nav	245,6	237,9	- 7,69
Nav unitario (euro)	318.545,5	308.570,4	- 9.975,0

Composizione percentuale delle poste patrimoniali

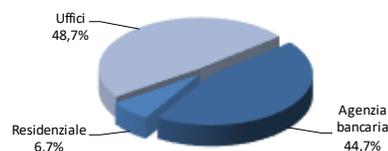


ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	318.545
giu-20	308.570
Variazione	- 9.975

Asset allocation geografica*



Asset allocation per destinazione d'uso*



* Calcolata sul costo storico degli immobili detenuti

LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	323,1
Nav	237,9
Leva finanziaria	1,36

LOAN TO VALUE

Debito	81,52
Patrimonio immobiliare	307,9
Loan to value	26,5%

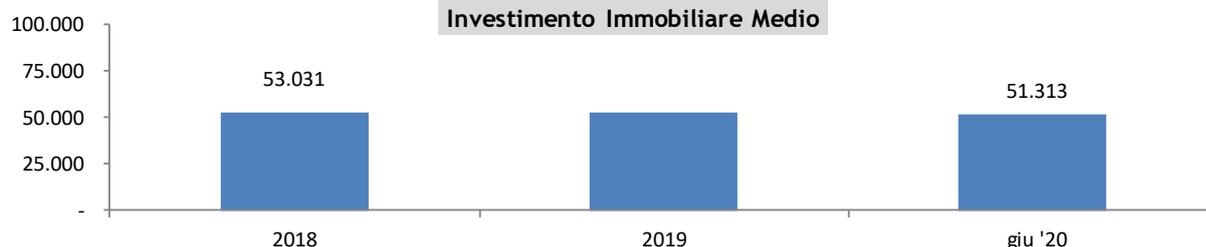
INDEBITAMENTO

Debito	81,52
Totale attivo	323,1
Indebitamento	25,2%

STRUTTURA DEL CAPITALE

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

Investimento Immobiliare Medio



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

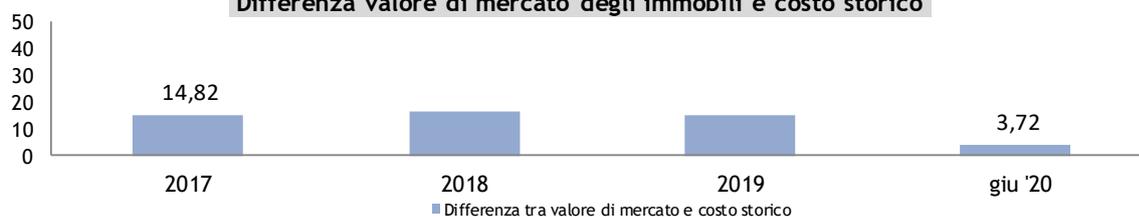
Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.

Differenza valore di mercato degli immobili e costo storico

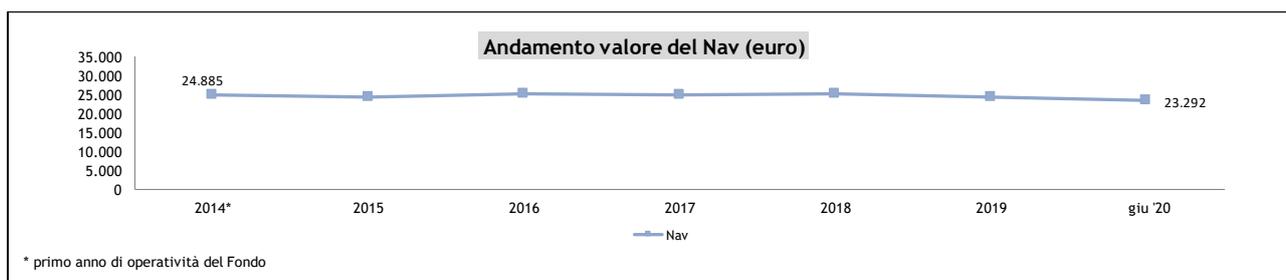
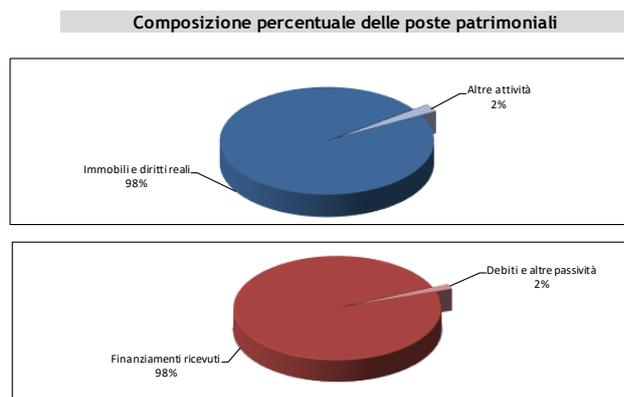




NEXUS 1

LA SGR	Amundi RE Italia Sgr S.p.a.	SOCIETA' DI REVISIONE	Pwc	PRESIDENTE	P.A.A. Douce
INDIRIZZO	Via Cernaia 8-10 Milano			AMM. RE DELEGATO	G. Di Corato
TEL	+39 02 00651			DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2020
SITO	www.amundi-re.it				

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20 - 19
Immobili e diritti reali	600,1	629,4	29,27
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	31,4	14,7	- 16,67
Totale attivo	631,5	644,1	12,59
Finanziamenti ricevuti	212,3	212,3	-
Debiti e altre passività	16,5	3,5	- 13,03
Totale passivo	228,8	215,8	- 13,03
Nav	402,7	428,3	25,63
Nav unitario (euro)	24.723,5	23.292,4	- 1.431,0



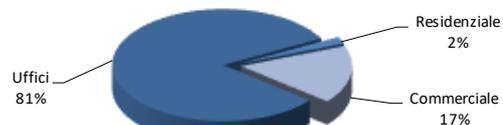
ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	n.a.
giu-20	n.a.
Variazione	n.a.

LA QUOTA	TOTALE	MEDIA GIORNALIERA
CONTOVALORE	n.a.	n.a.
N. AZIONI SCAMBIATE	n.a.	n.a.

Asset allocation geografica*



Asset allocation per destinazione d'uso*



* Calcolata sul costo storico degli immobili detenuti

LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	644,1
Nav	428,3
Leva finanziaria	1,50

LOAN TO VALUE

Debito	212,28
Patrimonio immobiliare	629,4
Loan to value	33,7%

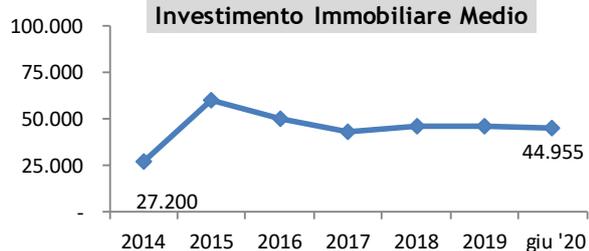
INDEBITAMENTO

Debito	212,28
Totale attivo	644,1
Indebitamento	33,0%

STRUTTURA DEL CAPITALE

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

Investimento Immobiliare Medio



Tasso di occupazione degli immobili



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.



Milano - Via Spadolini, 5



Milano - Via Primaticcio

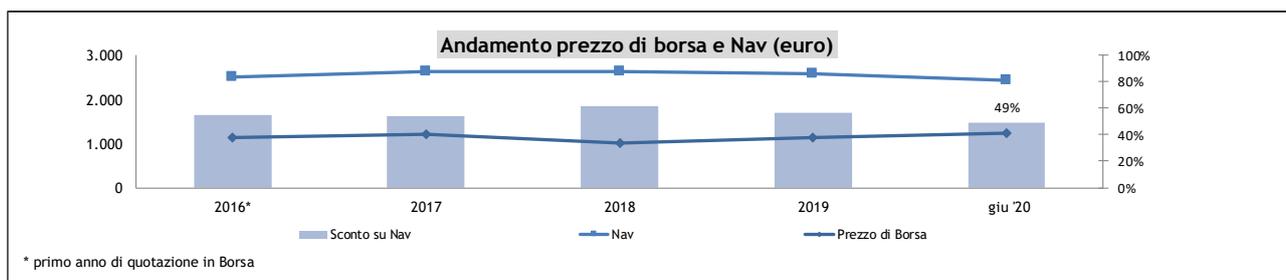
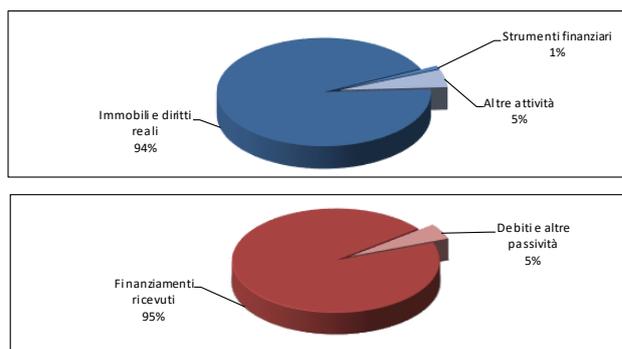


OPPORTUNITA' ITALIA

LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Torre SGR Via Barberini n. 50 Roma +39 06 47972353 www.torresgr.com	SOCIETA' DI REVISIONE INDIRIZZO EMAIL TEL	PwC S.p.a. opi.investors@torresgr.com + 39 06 47972353	PRESIDENTE FUND MANAGER DATA DI RIFERIMENTO	F. Sinagra D. Adiatori 30/06/2020
------------------------------------	--	---	--	---	---

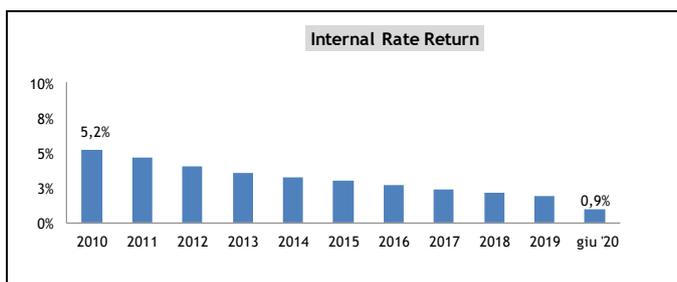
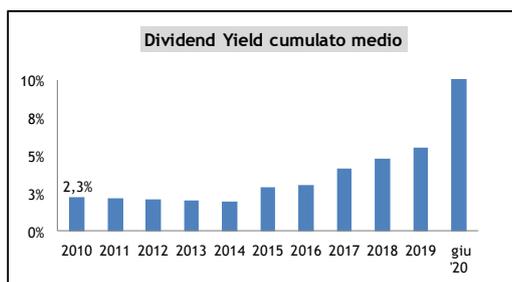
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20 - '19
Immobili e diritti reali	200,7	193,6	- 7,18
Strumenti finanziari	2,3	2,1	- 0,24
Altre attività	10,8	11,0	0,17
Totale attivo	213,8	206,6	- 7,24
Finanziamenti ricevuti	63,2	63,2	-
Debiti e altre passività	2,5	3,2	0,73
Totale passivo	65,7	66,4	0,73
Nav	148,1	140,1	- 7,98
Nav unitario (euro)	2.565,0	2.426,9	- 138,1

Composizione percentuale delle poste patrimoniali



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	1120
giu-20	1230
Variazione	110

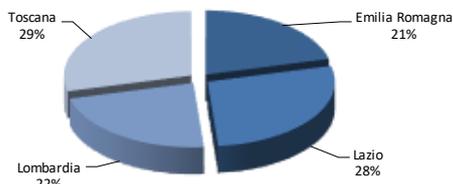
LA QUOTA	TOTALE	MEDIA GIORNALIERA
CONTOVALORE	1.230	107.010,00
N. AZIONI SCAMBIATE	69	87,00



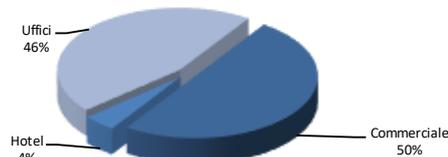


OPPORTUNITA' ITALIA

Asset allocation geografica*



Asset allocation per destinazione d'uso*



* Calcolata sul costo storico degli immobili detenuti

LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	206,6
Nav	140,1
Leva finanziaria	1,47

LOAN TO VALUE

Debito	63,20
Patrimonio immobiliare	193,6
Loan to value	32,7%

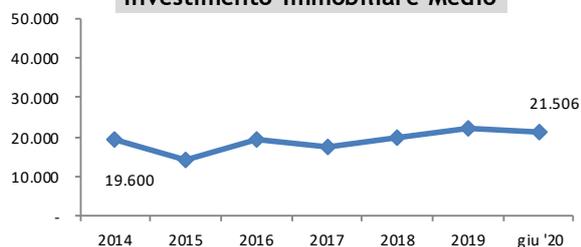
INDEBITAMENTO

Debito	63,20
Totale attivo	206,6
Indebitamento	30,6%

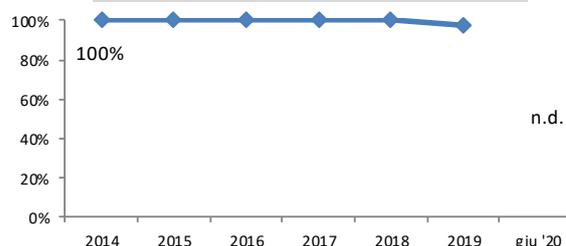
STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	66,45
Capitalizzazione	140,14
Capitale Permanente	206,59

Investimento Immobiliare Medio



Tasso di occupazione degli immobili



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.



OPPORTUNITA' ITALIA



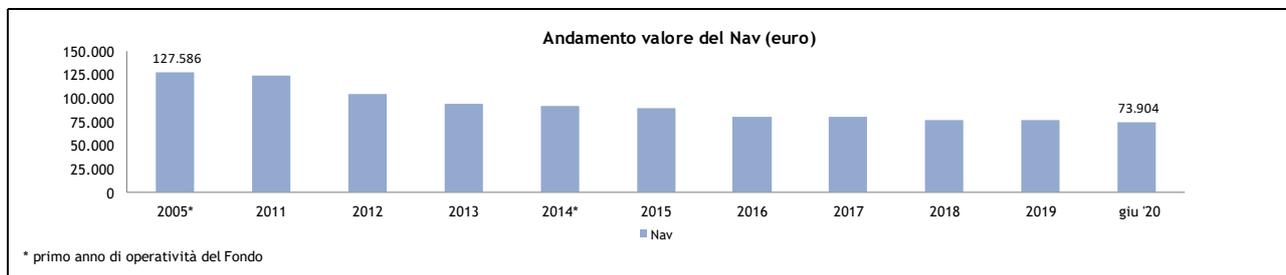
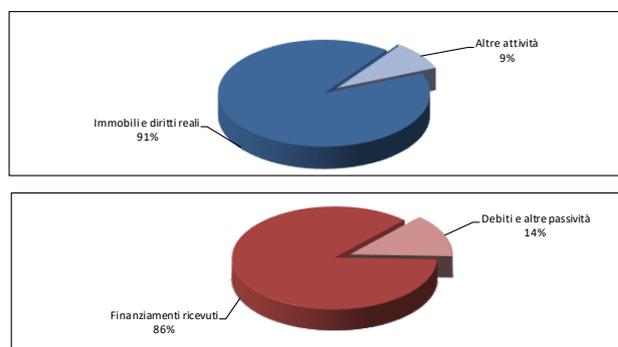


PATRIMONIO UNO

LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	BNP Paribas REIM SGR S.p. A. Piazza Lina Bo Bardi 3 - MI +39 02 58331472 www.reim.bnpparibas.it	SOCIETA' DI REVISIONE INVESTOR RELATIONS INDIRIZZO EMAIL TEL	Mazars Laura Lago laura.lago@bnpparibas.com + 39 02 58331424	PRESIDENTE COM. ESEC. D. Jones* * "A far data dal 23 aprile 2020 l'Assemblea dei Soci ha deliberato di nominare la Dott.ssa Nathalie Charles quale Presidente e la Dott.ssa Sigrid Duhamel quale Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione nonché il Dott. Antonio Salvi quale Presidente del Collegio Sindacale. I consiglieri e sindaci nominati resteranno in carica, salvo dimissioni e/o revocche, per 3 (tre anni) e cesseranno dal loro incarico contestualmente all'approvazione del bilancio della Società al 31 dicembre 2022. Il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di nominare la Dott.ssa Dominique Jones quale Amministratore Delegato e Direttore Generale."
DATA DI RIFERIMENTO			30/06/2020	

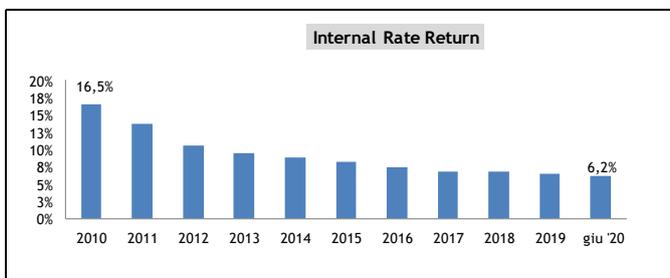
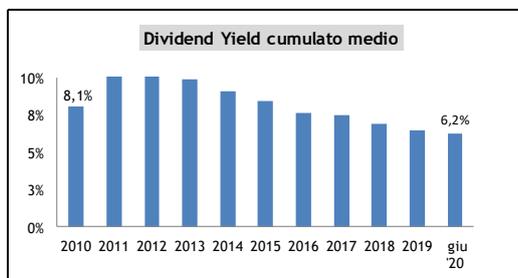
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20 - '19
Immobili e diritti reali	244,3	213,7	- 30,64
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	13,2	20,6	7,36
Totale attivo	257,6	234,3	- 23,28
Finanziamenti ricevuti	46,8	35,9	- 10,87
Debiti e altre passività	8,2	5,7	- 2,48
Totale passivo	55,0	41,6	- 13,34
Nav	202,6	192,7	- 9,94
Nav unitario (euro)	77.715,6	73.904,3	- 3.811,4

Composizione percentuale delle poste patrimoniali



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	n.a.
giu-20	n.a.
Variazione	n.a.

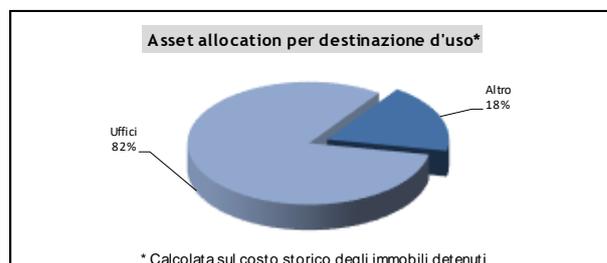
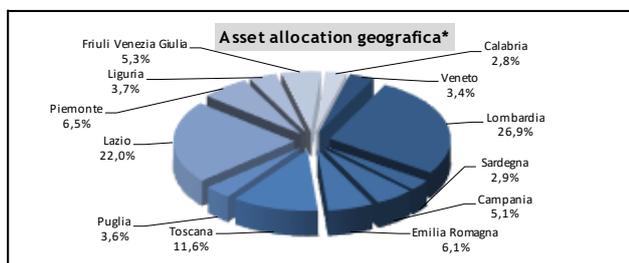
LA QUOTA	TOTALE	MEDIA GIORNALIERA
CONTROVALORE	n.a.	n.a.
N. AZIONI SCAMBIATE	n.a.	n.a.





**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

PATRIMONIO UNO



LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	234,3
Nav	192,7
Leva finanziaria	1,22

LOAN TO VALUE

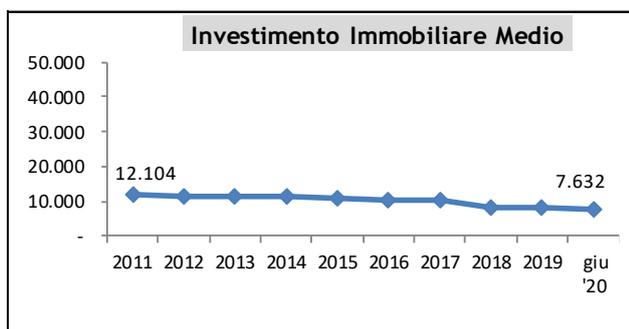
Debito	35,94
Patrimonio immobiliare	213,7
Loan to value	16,8%

INDEBITAMENTO

Debito	35,94
Totale attivo	234,3
Indebitamento	15,3%

STRUTTURA DEL CAPITALE

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



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

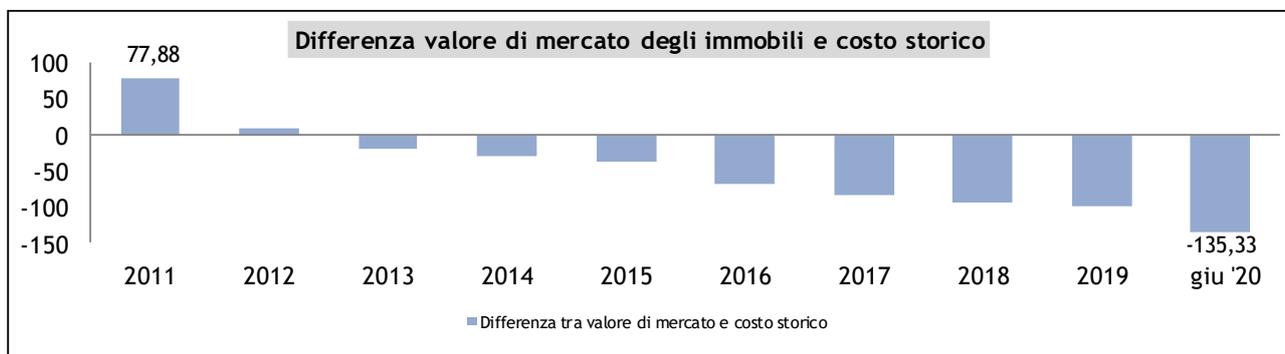
Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

PATRIMONIO UNO



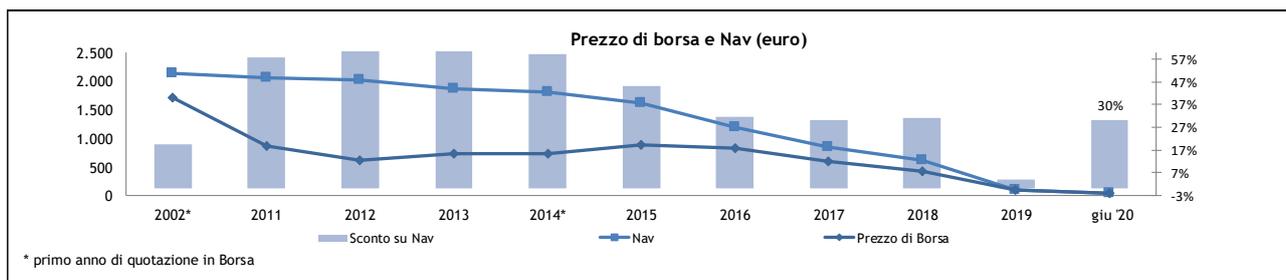
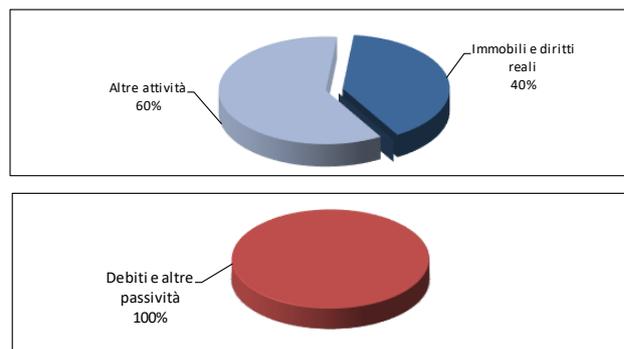


POLIS*

LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Polis Fondi Sgr Via Solferino 7 Milano +39 02 32 06 00 1 www.polisfondi.it	SOCIETA' DI REVISIONE KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO P. Berlanda
* In liquidazione			DATA DI RIFERIMENTO 30/06/2020

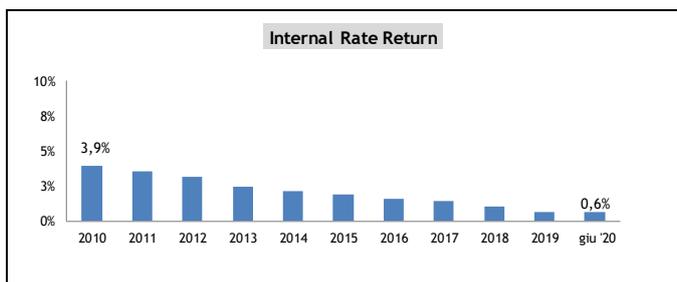
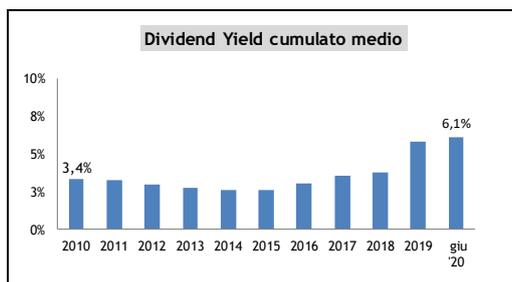
STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20 - '19
Immobili e diritti reali	39,3	2,9	- 36,42
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	10,0	4,3	- 5,67
Totale attivo	49,3	7,2	- 42,09
Finanziamenti ricevuti	0,0	0,0	-
Debiti e altre passività	6,7	1,6	- 5,11
Totale passivo	6,7	1,6	- 5,11
Nav	42,5	5,5	- 36,98
Nav unitario (euro)	329,6	43,0	- 286,6

Composizione percentuale delle poste patrimoniali

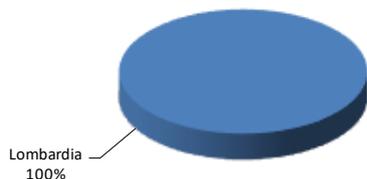


ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	309
giu-20	30
Variazione	-279

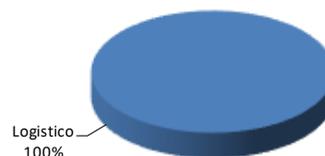
LA QUOTA	TOTALE	MEDIA GIORNALIERA
CONTOVALORE	30	7.800,00
N. AZIONI SCAMBIATE	1	260,00



Asset allocation geografica*



Asset allocation per destinazione d'uso*



* Calcolata sul costo storico degli immobili detenuti

LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	7,2
Nav	5,5
Leva finanziaria	1,29

LOAN TO VALUE

Debito	-
Patrimonio immobiliare	2,9
Loan to value	0,0%

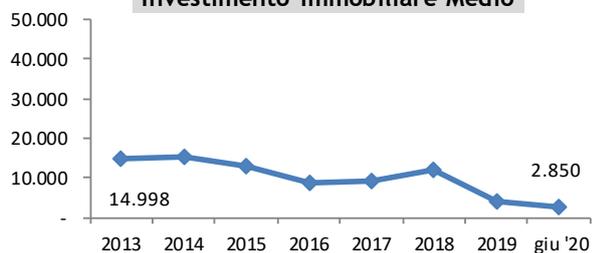
INDEBITAMENTO

Debito	-
Totale attivo	7,2
Indebitamento	0,0%

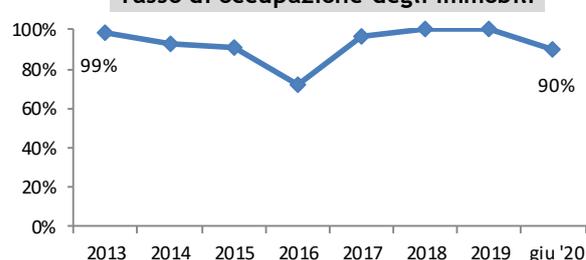
STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	1,62
Capitalizzazione	5,54
Capitale Permanente	7,16

Investimento Immobiliare Medio



Tasso di occupazione degli immobili



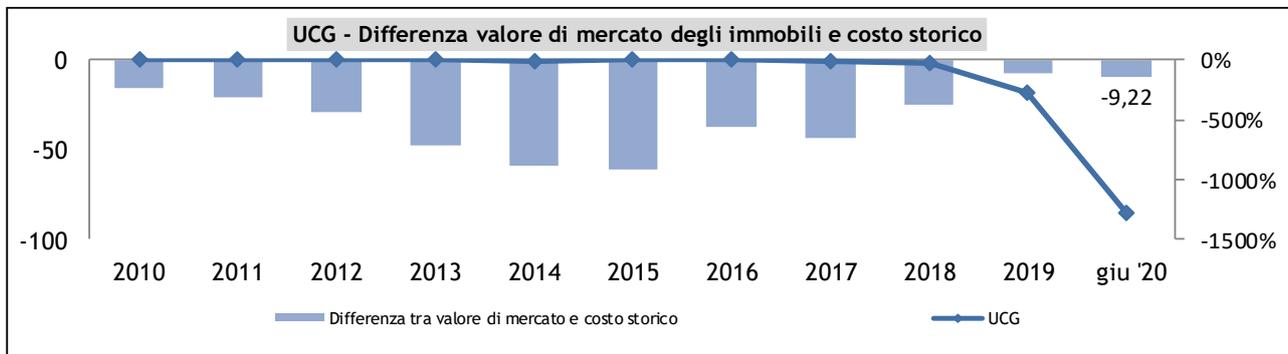
ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.



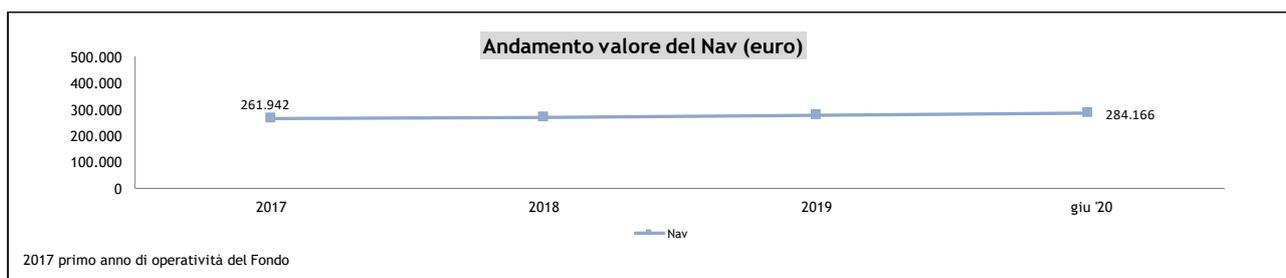
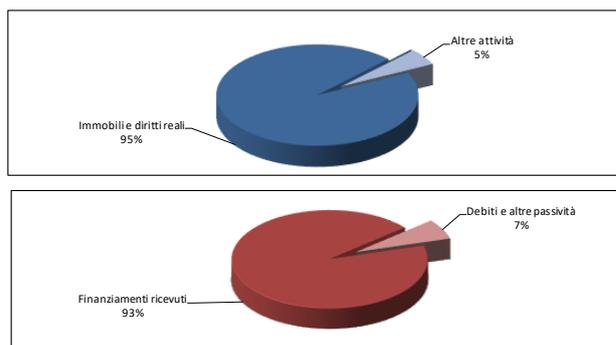


POLISCARE

LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Polis Fondi Sgr Via Solferino 7 Milano +39 02 32 06 00 1 www.polisfondi.it	SOCIETA' DI REVISIONE KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO P. Berlanda
			DATA DI RIFERIMENTO 31/08/2020

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	mag-19	ago-20	Var '19
Immobili e diritti reali	159,2	162,5	3,29
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	2,7	9,1	6,41
Totale attivo	162,0	171,7	9,70
Finanziamenti ricevuti	49,4	47,8	-1,63
Debiti e altre passività	1,9	3,4	1,54
Totale passivo	51,3	51,2	0,08
Nav	110,7	120,5	9,79
Nav unitario (euro)	270.658,0	284.165,8	13.507,8

Composizione percentuale delle poste patrimoniali

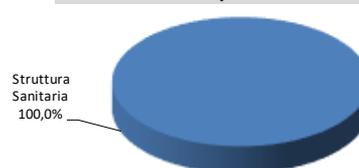


ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	270.658
giu-20	284.166
Variazione	13.508

Asset allocation geografica*



Asset allocation per destinazione d'uso*



* Calcolata sul costo storico degli immobili detenuti

LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	171,7
Nav	120,5
Leva finanziaria	1,42

LOAN TO VALUE

Debito	47,78
Patrimonio immobiliare	162,5
Loan to value	29,4%

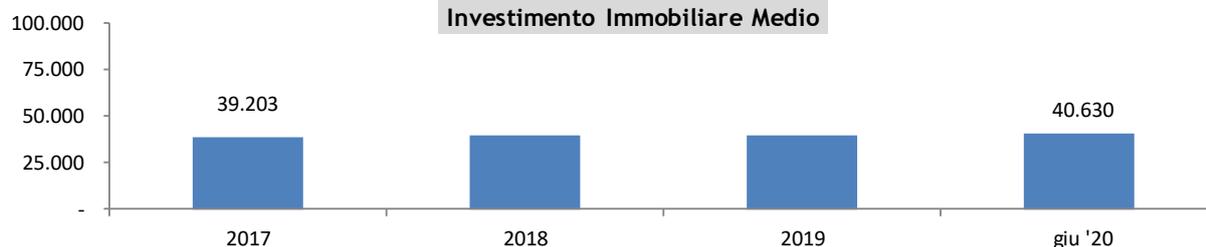
INDEBITAMENTO

Debito	47,78
Totale attivo	171,7
Indebitamento	27,8%

STRUTTURA DEL CAPITALE

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

Investimento Immobiliare Medio



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.

Differenza valore di mercato degli immobili e costo storico



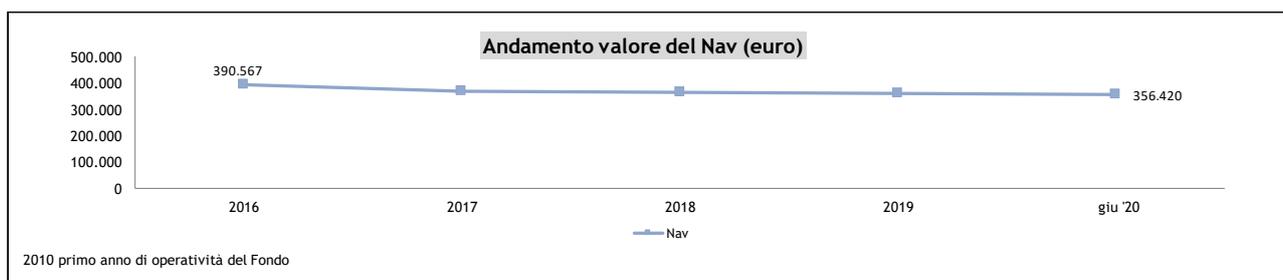
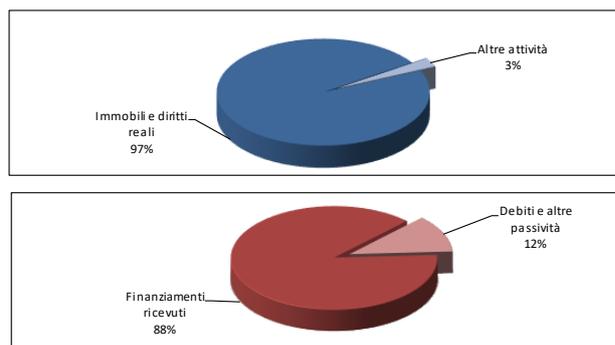


POLIS TRE

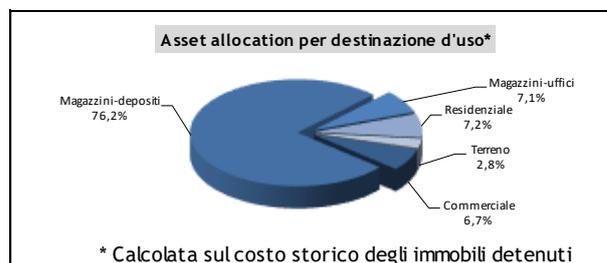
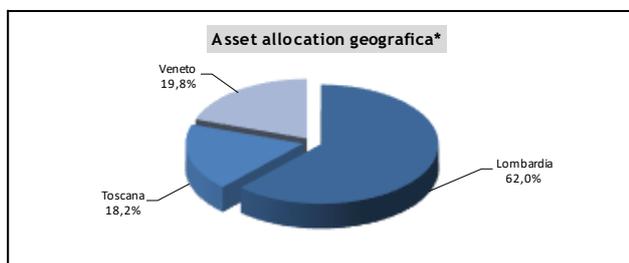
LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Polis Fondi Sgr Via Solferino 7 Milano +39 02 32 06 00 1 www.polisfondi.it	SOCIETA' DI REVISIONE	KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO	P. Berlanda
				DATA DI RIFERIMENTO	31/08/2020

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '19 '20
Immobili e diritti reali	18,3	18,2	- 0,04
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	0,8	0,5	- 0,34
Totale attivo	19,1	18,7	- 0,37
Finanziamenti ricevuti	0,5	0,5	- 0,06
Debiti e altre passività	0,1	0,1	- 0,01
Totale passivo	0,6	0,5	- 0,07
Nav	18,5	18,2	- 0,31
Nav unitario (euro)	362.401,7	356.420,1	- 5.981,6

Composizione percentuale delle poste patrimoniali



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	362.402
giu-20	356.420
Variazione	- 5.982



LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	18,7
Nav	18,2
Leva finanziaria	1,03

LOAN TO VALUE

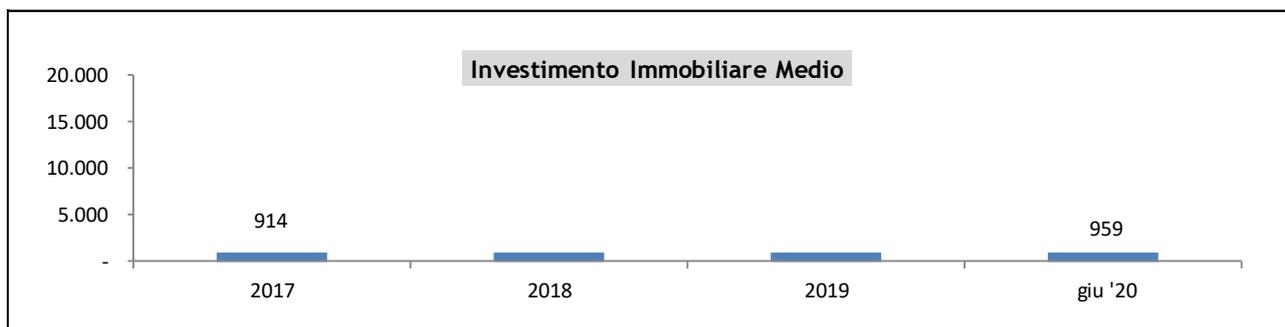
Debito	0,48
Patrimonio immobiliare	18,2
Loan to value	2,7%

INDEBITAMENTO

Debito	0,48
Totale attivo	18,7
Indebitamento	2,6%

STRUTTURA DEL CAPITALE

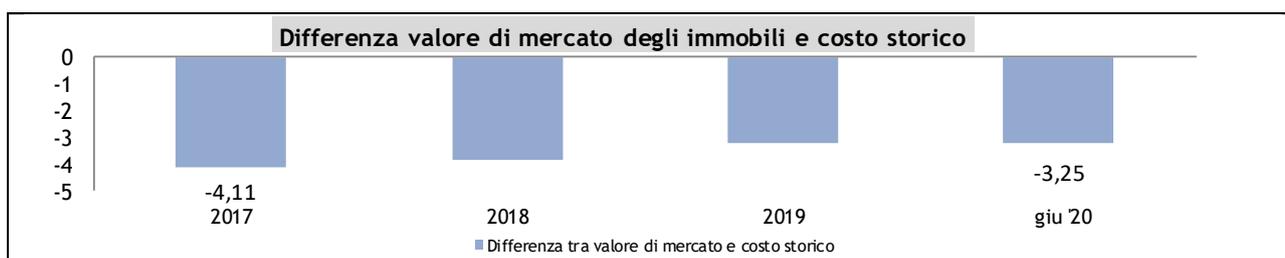
Debiti	n.a.
Capitalizzazione	n.a.
Capitale Permanente	n.a.



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni
Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni
Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.

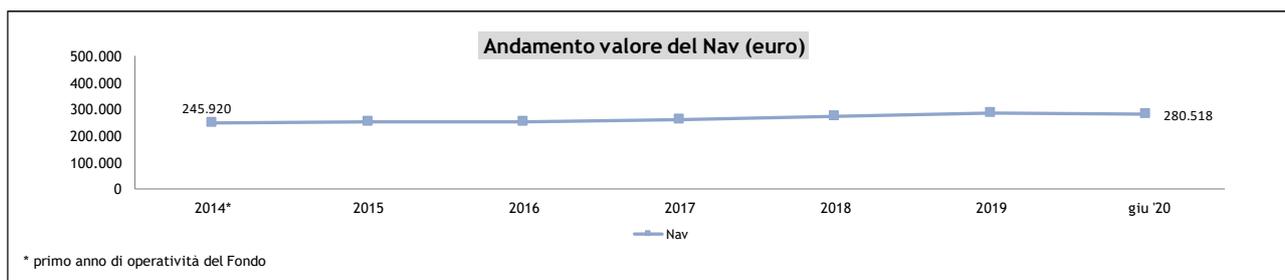
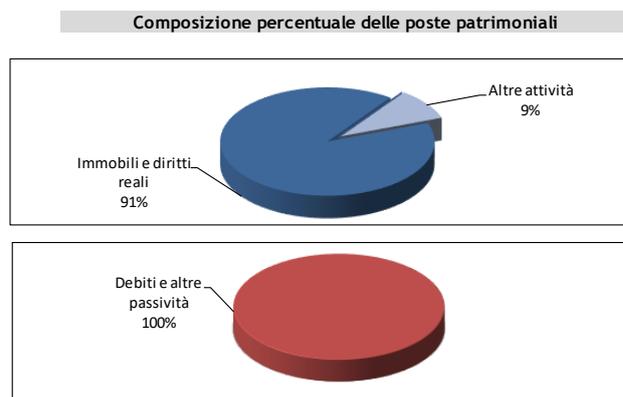




PRIMO RE

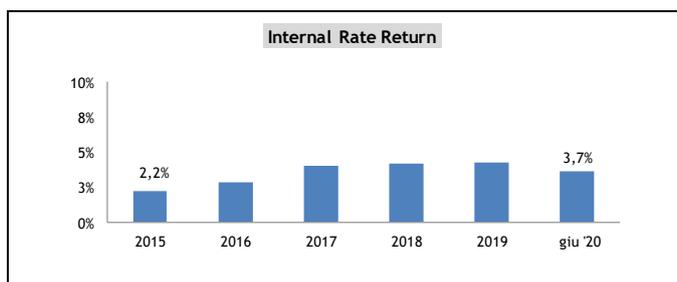
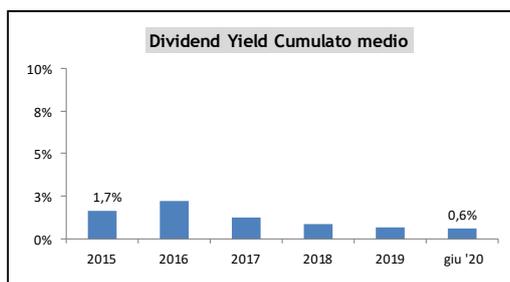
LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Prelios Sgr Via Valtellina n. 15/17 Milano +39 02 62811 www.preliosgr.com	SOCIETA' DI REVISIONE Ernest & Young S.p.a.	PRESIDENTE AMM. RE DELEGATO DATA DI RIFERIMENTO	G. Scotti P. Del Biagio 30/06/2020
---	--	---	--	--

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20 - '19
Immobili e diritti reali	326,0	315,9	- 10,09
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	22,4	33,0	10,59
Totale attivo	348,4	348,9	0,50
Finanziamenti ricevuti	0,0	0,0	-
Debiti e altre passività	3,2	2,5	- 0,73
Totale passivo	3,2	2,5	- 0,73
Nav	345,2	346,4	1,22
Nav unitario (euro)	279.527,4	280.518,4	991,0



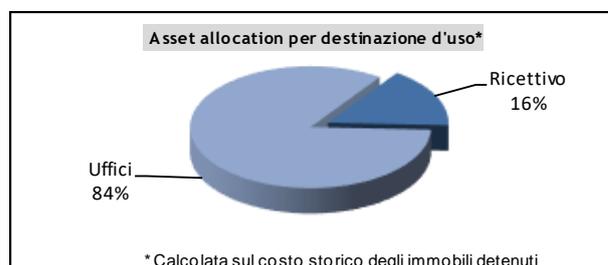
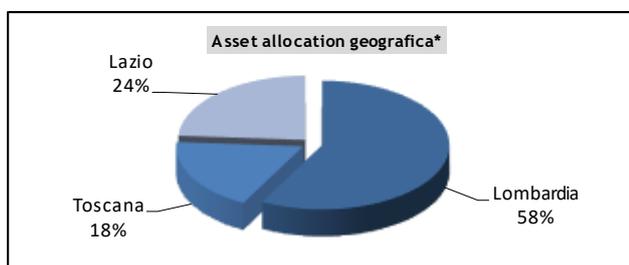
ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	n.a.
giu-20	n.a.
Variatione	n.a.

LA QUOTA	TOTALE	MEDIA GIORNALIERA
CONTRIVALORE	n.a.	n.a.
N. AZIONI SCAMBIATE	n.a.	n.a.





PRIMO RE

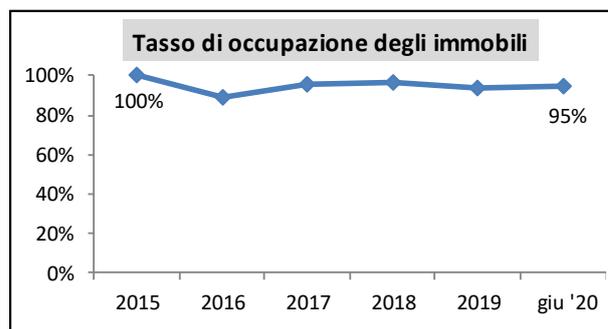
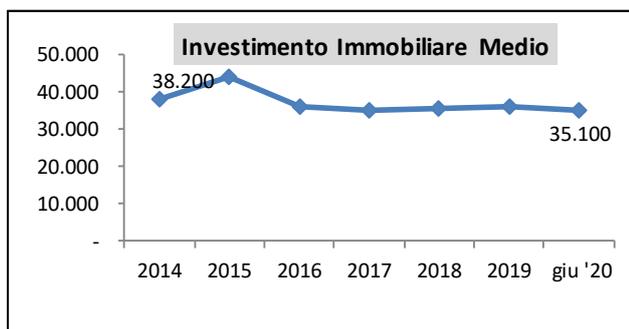


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	348,9
Nav	346,4
Leva finanziaria	1,01

LOAN TO VALUE	
Debito	-
Patrimonio immobiliare	315,9
Loan to value	0,0%

INDEBITAMENTO	
Debito	-
Totale attivo	348,9
Indebitamento	0,0%

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



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

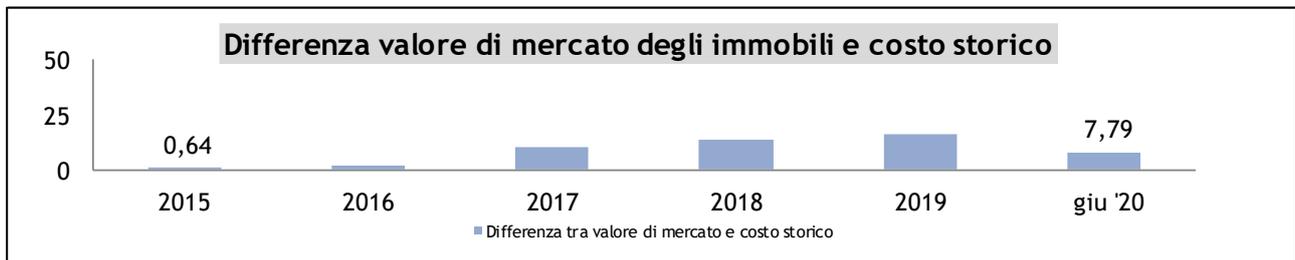
Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni, ma è stata finalizzata una *No Binding Offer (NBO)* per l'acquisizione dell'immobile sito in Milano, Corso Matteotti n. 5

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.



PRIMO RE



Firenze



Milano



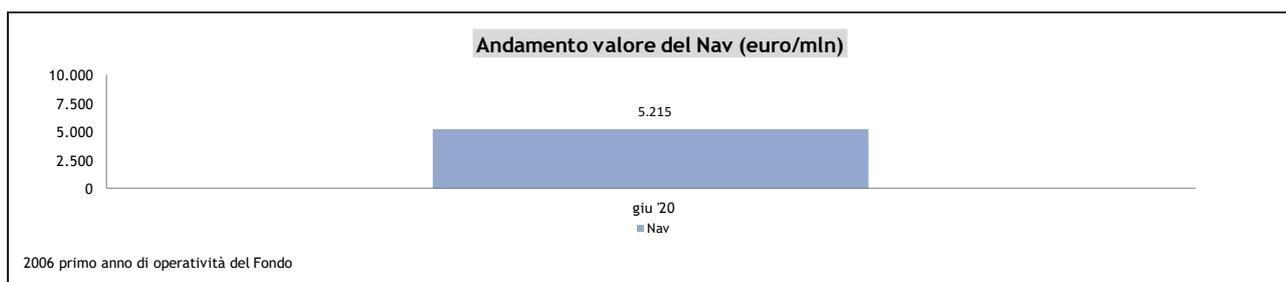
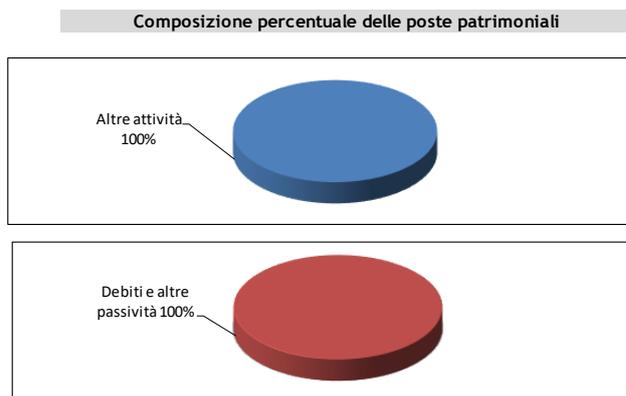
Milano



SOREO*

LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Polis Fondi Sgr Via Solferino 7 Milano +39 02 32 06 00 1 www.polisfondi.it	SOCIETA' DI REVISIONE KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO P. Berlanda
* In liquidazione			DATA DI RIFERIMENTO 30/06/2020

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20-'19
Immobili e diritti reali	n.a.	0,0	n.a.
Strumenti finanziari	n.a.	0,0	n.a.
Altre attività	n.a.	1,1	n.a.
Totale attivo	n.a.	1,1	n.a.
Finanziamenti ricevuti	n.a.	0,0	n.a.
Debiti e altre passività	n.a.	0,8	n.a.
Totale passivo	n.a.	0,8	n.a.
Nav	n.a.	0,3	n.a.
Nav unitario (euro)	n.a.	5.214,8	n.a.



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	n.a.
giu-20	5.215
Variazione	n.a.

Asset allocation geografica*

Al 30 giugno 2020 l'intero portafoglio immobiliare del Fondo risulta dismesso

Asset allocation per destinazione d'uso*

Al 30 giugno 2020 l'intero portafoglio immobiliare del Fondo risulta dismesso

* Calcolata sul costo storico degli immobili detenuti

LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	1,1
Nav	0,3
Leva finanziaria	3,93

LOAN TO VALUE

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

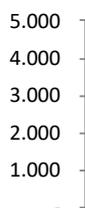
INDEBITAMENTO

Debito	-
Totale attivo	1,1
Indebitamento	0,0%

STRUTTURA DEL CAPITALE

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

Investimento Immobiliare Medio



Al 30 giugno 2020 l'intero portafoglio immobiliare del Fondo risulta dismesso

giu '20

ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

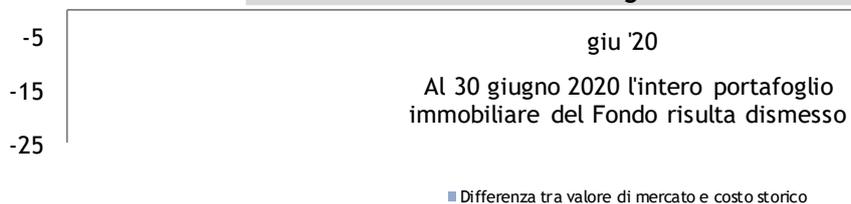
Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.



SOREO*

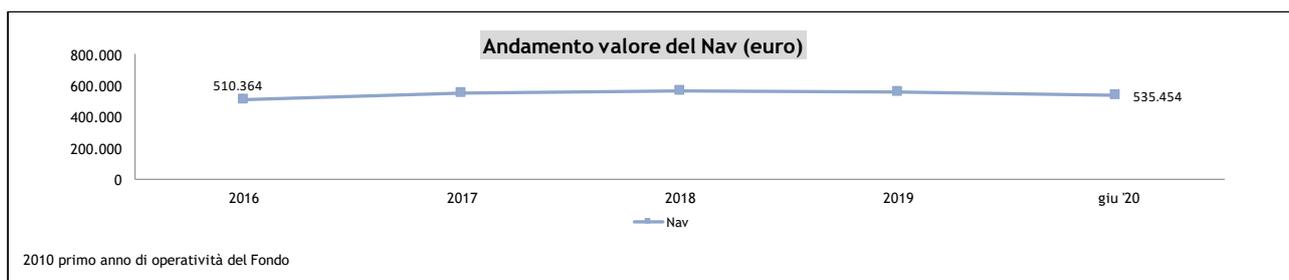
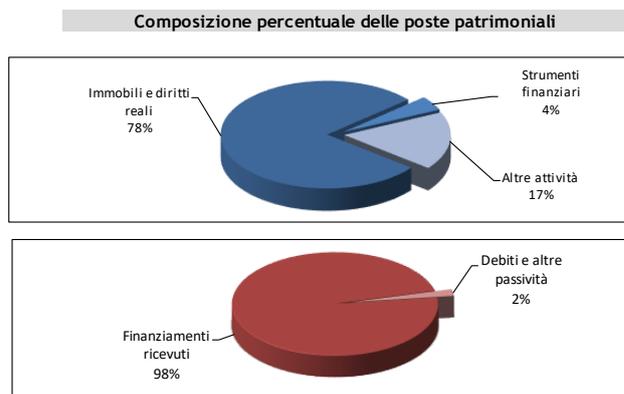
Differenza valore di mercato degli immobili e costo storico



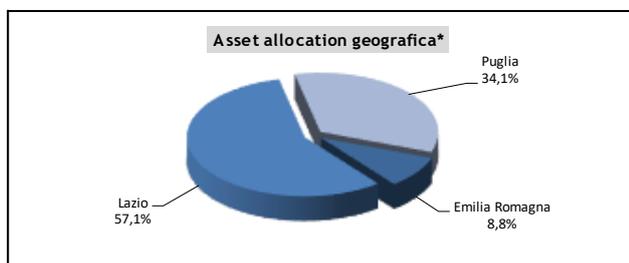

STAR 1

LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Polis Fondi Sgr Via Solferino 7 Milano +39 02 32 06 00 1 www.polisfondi.it	SOCIETA' DI REVISIONE KPMG S.p.A.	AMM.RE DELEGATO P. Berlanda DATA DI RIFERIMENTO 31/08/2020
------------------------------------	---	--------------------------------------	---

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)			
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '19
Immobili e diritti reali	38,0	35,1	- 2,91
Strumenti finanziari	2,1	2,0	- 0,17
Altre attività	8,4	7,8	- 0,60
Totale attivo	48,6	44,9	- 3,68
Finanziamenti ricevuti	23,0	21,4	- 1,63
Debiti e altre passività	1,1	0,5	- 0,65
Totale passivo	24,2	21,9	- 2,29
Nav	24,4	23,0	- 1,40
Nav unitario (euro)	567.947,1	535.454,1	- 32.493,0



ANDAMENTO DELLA QUOTA	
giu-19	567.947
giu-20	535.454
Variazione	- 32.493

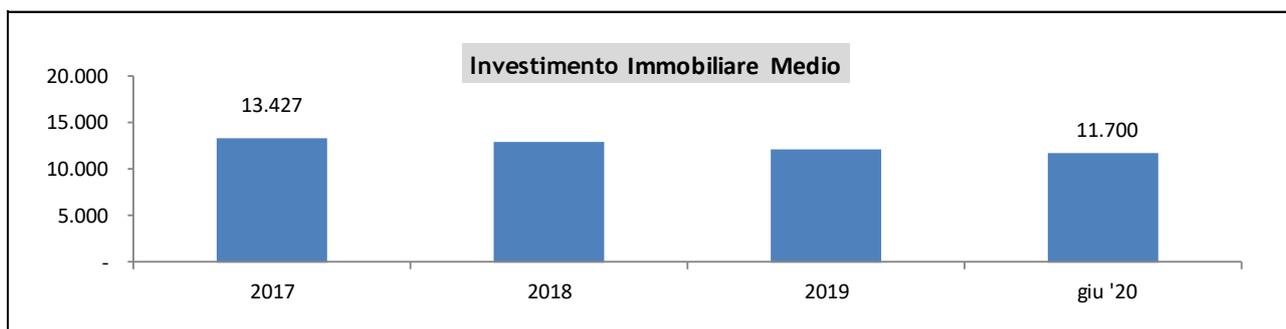


LEVA FINANZIARIA	
Totale attivo	44,9
Nav	23,0
Leva finanziaria	1,95

LOAN TO VALUE	
Debito	21,41
Patrimonio immobiliare	35,1
Loan to value	61,0%

INDEBITAMENTO	
Debito	21,41
Totale attivo	44,9
Indebitamento	47,7%

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



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.



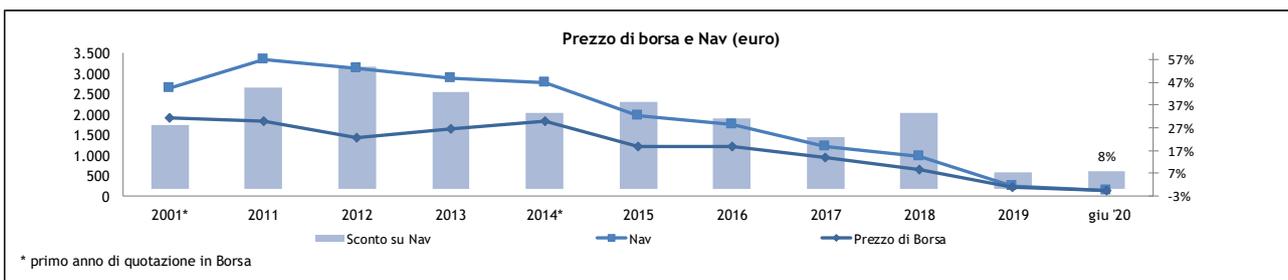
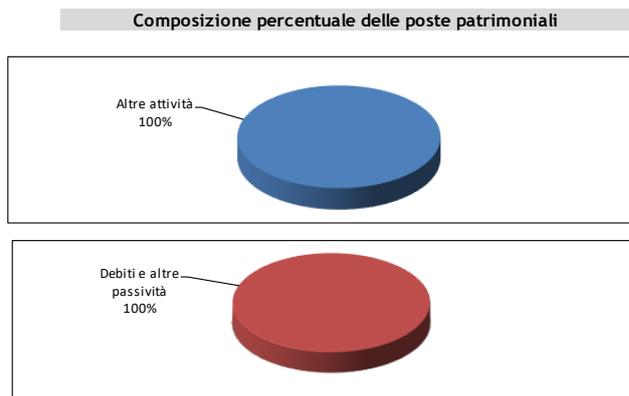


LA SGR INDIRIZZO TEL SITO	Torre SGR Via Barberini n. 50 Roma +39 06 47972353 www.torresgr.com	SOCIETA' DI REVISIONE INDIRIZZO EMAIL TEL	PwC S.p.a. uiu.investors@torresgr.com + 39 06 47972353	PRESIDENTE FUND MANAGER DATA DI RIFERIMENTO	F. Sinagra D. Freddi 30/06/2020
------------------------------------	--	---	--	---	---------------------------------------

*In liquidazione

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)

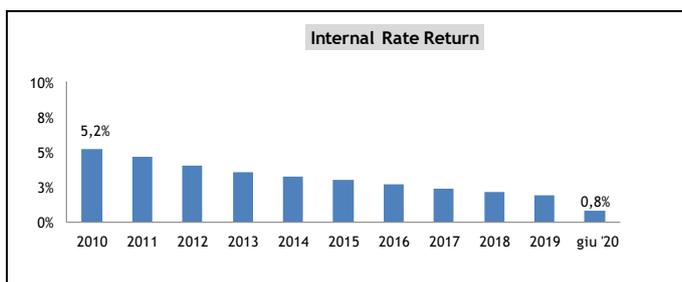
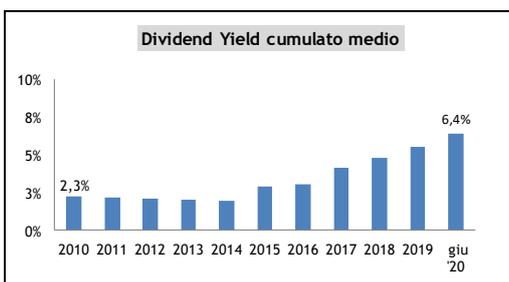
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20 - '19
Immobili e diritti reali	118,1	0,0	- 118,15
Strumenti finanziari	5,7	0,0	- 5,69
Altre attività	10,6	23,8	13,18
Totale attivo	134,4	23,8	- 110,66
Finanziamenti ricevuti	0,0	0,0	-
Debiti e altre passività	4,9	2,5	- 2,44
Totale passivo	4,9	2,5	- 2,44
Nav	129,5	21,3	- 108,22
Nav unitario (euro)	809,5	133,1	- 676,4



ANDAMENTO DELLA QUOTA

giu-19	733
giu-20	122
Variazione	-610,6

LA QUOTA	TOTALE	MEDIA GIORNALIERA
CONTOVALORE	122	33.904,80
N. AZIONI SCAMBIATE	11	277,00





UNICREDITO IMMOBILIARE UNO

Asset allocation geografica*

Al 30 giugno 2020 l'intero portafoglio immobiliare risulta dismesso

Asset allocation per destinazione d'uso*

Al 30 giugno 2020 l'intero portafoglio immobiliare risulta dismesso

* Calcolata sul costo storico degli immobili detenuti

LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	23,8
Nav	21,3
Leva finanziaria	1,12

LOAN TO VALUE

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

INDEBITAMENTO

Debito	-
Totale attivo	23,8
Indebitamento	0,0%

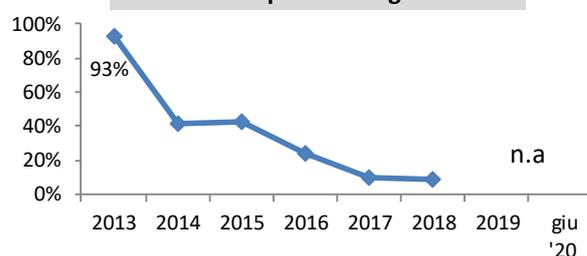
STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	2,47
Capitalizzazione	21,30
Capitale Permanente	23,77

Investimento Immobiliare Medio



Tasso di occupazione degli immobili



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

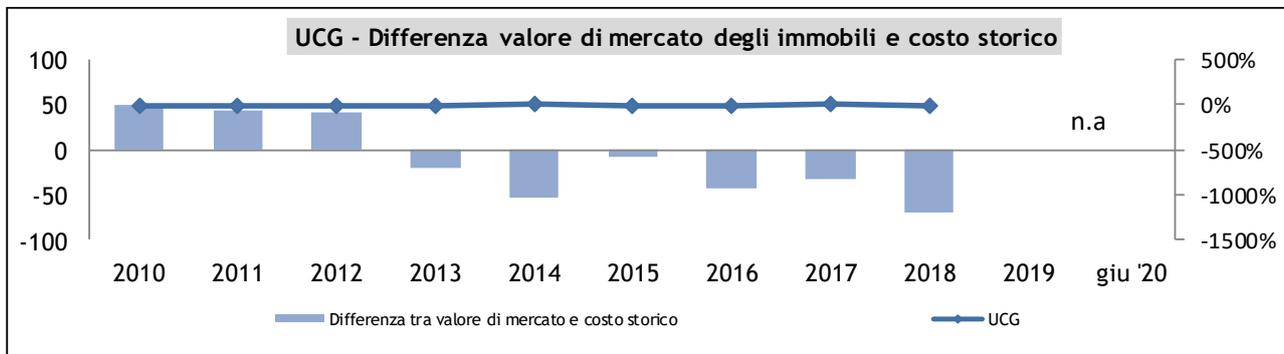
Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.



UNICREDITO IMMOBILIARE UNO



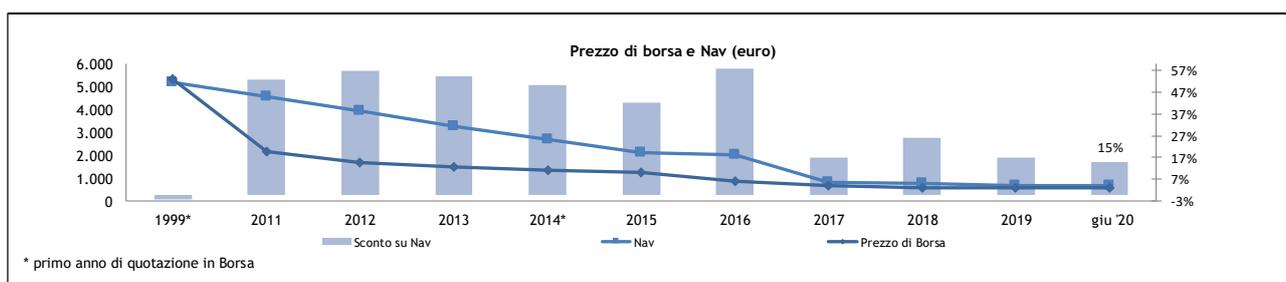
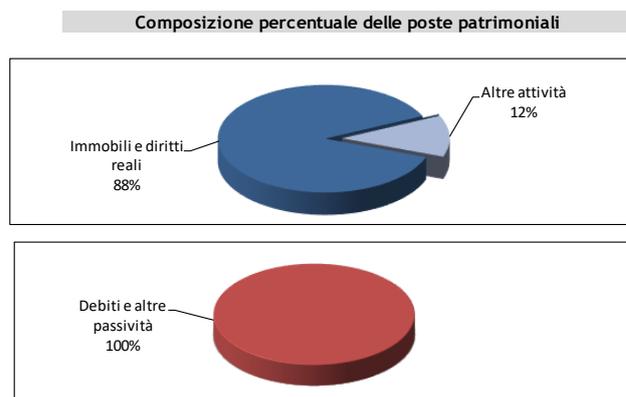


VALORE IMMOBILIARE GLOBALE

LA SGR	Castello Sgr S.p.a.	SOCIETA' DI REVISIONE	PRESIDENTE	S. Locantore
INDIRIZZO	Via G. Puccini 3 Milano	INVESTOR RELATIONS	AMM.RE DELEGATO	G. Schiavo
TEL	+39 02 454361	INDIRIZZO EMAIL	DATA DI RIFERIMENTO	30/06/2020
SITO	www.castellosgr.com	TEL		

STATO PATRIMONIALE (mln di euro)

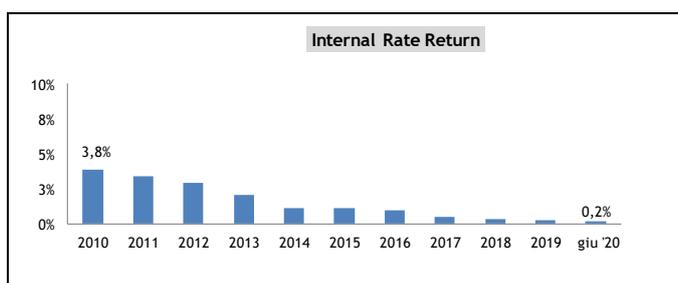
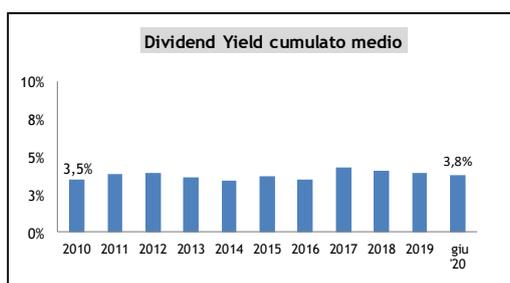
Descrizione	giu-19	giu-20	Var '20 - '19
Immobili e diritti reali	19,8	17,9	- 1,90
Strumenti finanziari	0,0	0,0	-
Altre attività	3,4	2,5	- 0,90
Totale attivo	23,2	20,4	- 2,80
Finanziamenti ricevuti	0,0	0,0	-
Debiti e altre passività	0,1	0,1	- 0,02
Totale passivo	0,1	0,1	- 0,02
Nav	23,1	20,3	- 2,78
Nav unitario (euro)	748,9	658,7	- 90,2



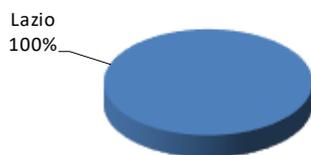
ANDAMENTO DELLA QUOTA

giu-19	502
giu-20	559
Variazione	57

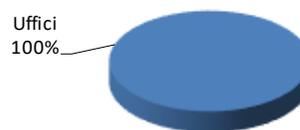
LA QUOTA	TOTALE	MEDIA GIORNALIERA
CONTOVALORE	559	n.a.
N. AZIONI SCAMBIATE	3	n.a.



Asset allocation geografica*



Asset allocation per destinazione d'uso*



* Calcolata sul costo storico degli immobili detenuti

LEVA FINANZIARIA

Totale attivo	20,4
Nav	20,3
Leva finanziaria	1,01

LOAN TO VALUE

Debito	-
Patrimonio immobiliare	17,9
Loan to value	0,0%

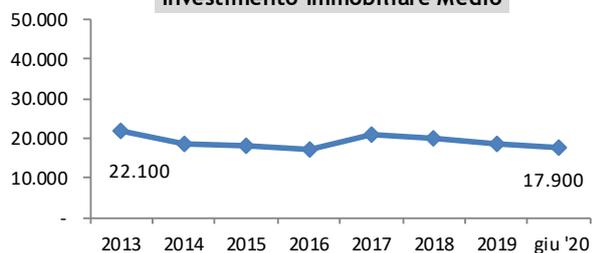
INDEBITAMENTO

Debito	-
Totale attivo	20,4
Indebitamento	0,0%

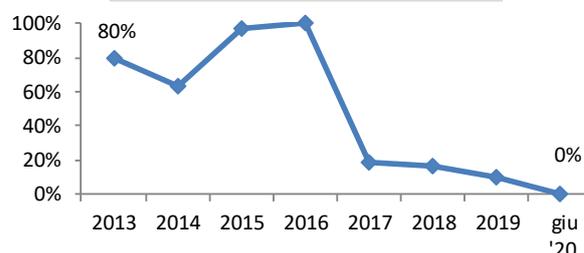
STRUTTURA DEL CAPITALE

Debiti	0,12
Capitalizzazione	20,32
Capitale Permanente	20,44

Investimento Immobiliare Medio



Tasso di occupazione degli immobili



ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Acquisizioni

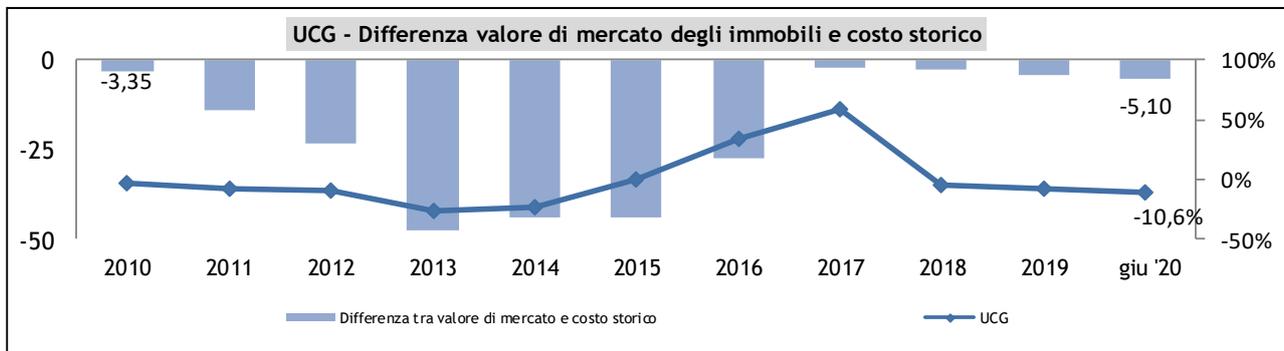
Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato acquisizioni.

Dismissioni

Nel corso del primo semestre 2020 il Fondo non ha effettuato dismissioni.



VALORE IMMOBILIARE GLOBALE



5. GLI ALTRI FONDI ADERENTI

- ~ Aesculapius - *Antirion*
- ~ Aristotele - *Fabrica Immobiliare*
- ~ Augusto - *Castello*
- ~ Core Nord Ovest - *Ream*
- ~ Diamond Other Sectors Italia - *Investire*
- ~ Effepi - *Generali Real Estate*
- ~ Energheia - *Castello*
- ~ Eracle - *Generali Real Estate*
- ~ Etrusco Distribuzione - *Fabrica Immobiliare*
- ~ Fht - Fondo Housing Toscano - *Investire*
- ~ Fia - Fondo Investimenti per l'Abitare - *Cdp Investimenti*
- ~ Fia 2 - *Cdp Investimenti*
- ~ Fip - Fondo Immobili Pubblici - *Investire*
- ~ Fiv - Fondo Investimenti per la Valorizzazione - *Cdp Investimenti*
- ~ Fpép - Fondo Polaris Enti Previdenziali - *Investire*
- ~ Ft1- Fondo Investimenti per il turismo - *Cdp Investimenti*
- ~ Generali Core High Street Retail Fund (Gchsr) - *Generali Real Estate*
- ~ Generali Europe Income Holding S.A. (Geih) - *Generali Real Estate*
- ~ Generali Real Estate Asset Repositioning S.A. (Grear) - *Generali Real Estate*
- ~ Generali Real Estate Logistic Fund S.C.S. SICAV-RAIF (Grelf) - *Generali Real Estate*
- ~ Generali Real Estate Multi Managers Asia Fund S.A. (Gremmaf) - *Generali Real Estate*
- ~ Geras - *Ream*
- ~ Geras 2 - *Ream*
- ~ Giotto - *Castello*
- ~ Global Comparto Core - *Antirion*
- ~ Global Comparto Hotel - *Antirion*
- ~ Green Star - Comparto Bioenergie - *Ream*
- ~ Il Vignola - *Polis Fondi Immobiliari*
- ~ Immobiliare Cà Granda - *Investire*
- ~ Inarcassa RE - Comparto Uno - *Fabrica Immobiliare*
- ~ Inpgi "Giovanni Amendola" - Comparto Unico - *Investire*
- ~ Investitori Logistic Fund - *Investitori*
- ~ Investitori Real Estate - *Investitori*
- ~ Italian Trophy Assets - *Ream*
- ~ J Village - *Ream*
- ~ Lendlease Global Commercial Italy Fund - *Ream*
- ~ Lendlease Msg1 Italy - *Ream*
- ~ Mascagni - *Generali Real Estate*
- ~ Picasso - *Castello*
- ~ Piemonte C.A.S.E. - *Ream*
- ~ Prima Real Estate Europe Fund I (Preef I) - *Generali Real Estate*
- ~ Priula - *Castello*
- ~ Scarlatti - *Generali Real Estate*
- ~ Securis Real Estate - *Investire*
- ~ Social & Human Purpose - Comparto A - *Ream*
- ~ Social & Human Purpose - 2 - *Ream*
- ~ Soreo I - *Polis Fondi Immobiliari*
- ~ Sympleo - *Ream*
- ~ Titania - *Ream*
- ~ Toscanini - *Generali Real Estate*



ÆSCULAPIUS

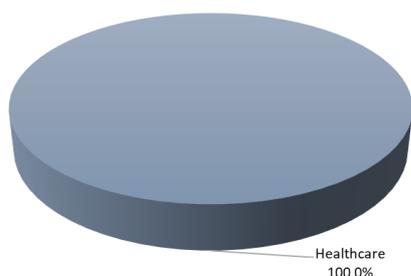
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Antirion SGR SPA
- Azionisti	Oan Capital Srl
- Gruppo di appartenenza	N/A
- Tipo di fondo	Fondo comune di investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato
- Informazioni relative al collocamento	Commercializzazione diretta di quote di OICR propri
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	N/A
- Data di apporto	N/A- trattasi di acquisizione (data: 28/12/2015)
- Data richiamo degli impegni/Operatività	18/12/2015
- Durata totale del fondo	20 anni + 3 anni
- Data di scadenza prevista	31/12/2035
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	Distribuzione
- Quotazione	No
- N° iniziale quote emesse	1.740,000
- Valore unitario iniziale delle quote	50.000 euro
- N° quote emesse al 31.12.2018	1.740,000
- N° quote emesse al 30.06.2019	1.740,000
- N° quote emesse al 31.12.2019	1.740,000
- N° quote emesse al 30.06.2020	1.740,000
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	92,2 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	92,1 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	92,3 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	90,2 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	90,2 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	90,4 mln di euro

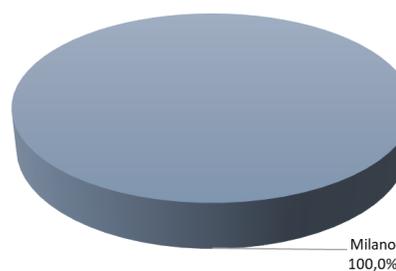
MANAGEMENT SGR

- Presidente	Franco Passacantando
- Amministratore Delegato	Ofer Arbib
- Responsabile Fund Management	Giulia Longo
- Fund Manager	Stefano Botto
- Asset Management	Vito Vernavà
- Property Management	Colliers Real Estate Management Services Italia Srl
- Project Management	Colliers Real Estate Management Services Italia Srl
- N° dipendenti Sgr	30 (dato al 30.06.2020)

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



(Continua)



ÆSCULAPIUS

(Segue)

NOTE

- Politiche di investimento

Il patrimonio del Fondo è investito:

i) prevalentemente in beni immobili la cui destinazione - in termini di superficie - è ad uso:

a) sanitario/funzionale, quali a titolo indicativo cliniche, ospedali, centri per riabilitazione, ambulatori e laboratori d'analisi;

b) sanitario/ricettivo, quali a titolo indicativo residenze sanitarie assistenziali, residenza sanitarie per anziani (cd. "RSA"), residence per studenti universitari (cd. "RSU");

ii) residualmente in beni immobili la cui destinazione - in termini di superficie e/o ubicazione - è connessa e/o strumentale e/o accessoria ai beni immobili di cui al punto i);

iii) diritti reali immobiliari sui beni immobili di cui ai punti i) e ii) del presente paragrafo.

Gli investimenti in Beni Immobiliari possono spaziare da Beni Immobiliari caratterizzati da standard qualitativi minimi - fermo restando il rispetto dei requisiti essenziali previsti dalle vigenti previsioni di legge tempo per tempo applicabili - sino a Beni Immobiliari caratterizzati da eccezionali standard qualitativi.

L'Investimento Tipico in Beni Immobiliari è effettuato principalmente al fine di godere dei redditi derivanti dallo stesso ferma restando la possibilità residuale di adottare finalità di trading nel miglior interesse dei Partecipanti, al fine di conseguire plusvalenze mediante la dismissione degli investimenti effettuati, anche nel breve termine. È possibile l'investimento sia in beni immobili già realizzati, sia in operazioni immobiliari consistenti nella realizzazione di progetti di valorizzazione, riconversione, frazionamento, restaurazione e ristrutturazione nonché gestione e/o successiva dismissione, in blocco o mediante frazionamento, di beni immobili, anche complessi a condizione che tali beni immobili non siano comunque da costruire ex novo.

Il patrimonio del Fondo è prevalentemente investito nel territorio della Repubblica Italiana.



ARISTOTELE

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Fabrica Immobiliare SGR S.p.A.
- Azionisti	- Azufin Spa 49,99%
	- Fincal Spa 49,99%
	- Alessandro Caltagirone 0,02%
- Tipo di fondo	A raccolta
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	5 ottobre 2006
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati
- Data di avvio operatività	11 luglio 2005
- Durata totale del fondo	25 anni
- Data di scadenza prevista	2030 (eventualmente prorogabile per ulteriori 3 anni)
- Rendimento obiettivo	4% annuo a vita intera
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione, in misura non inferiore all'80% dei proventi distribuibili, con frequenza annuale.
	Per i primi due esercizi successivi alla data di chiusura della sottoscrizione delle Quote del Fondo, i proventi realizzati non saranno oggetto di distribuzione.
	Tali proventi, al netto delle eventuali perdite, concorreranno alla formazione dei proventi da distribuire negli esercizi successivi.
- N° quote emesse al 31.12.2014	2.520
- N° quote emesse al 30.06.2015	2.520
- N° quote emesse al 31.12.2015	2.520
- N° quote emesse al 30.06.2016	2.520
- N° quote emesse al 31.12.2016	2.520
- N° quote emesse al 30.06.2017	2.520
- N° quote emesse al 31.12.2017	2.520
- N° quote emesse al 30.06.2018	2.520
- N° quote emesse al 31.12.2018	2.520
- N° quote emesse al 30.06.2019	2.520
- N° quote emesse al 31.12.2019	2.520
- N° quote emesse al 30.06.2020	2.520
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	674.731.447 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	681.521.462 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	649.427.209 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	642.929.867 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	648.605.821 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	645.766.582 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	652.633.099 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	647.197.784 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	650.009.138 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	651.252.512 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	663.017.780 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	661.120.768 euro

(Continua)



ARISTOTELE

(Segue)

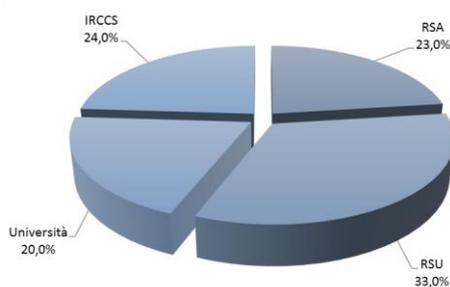
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	435.000.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	434.000.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	432.300.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	429.200.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	429.120.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	477.430.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	477.990.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	478.090.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	473.260.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	473.570.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	472.590.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	473.220.000 euro

MANAGEMENT SGR

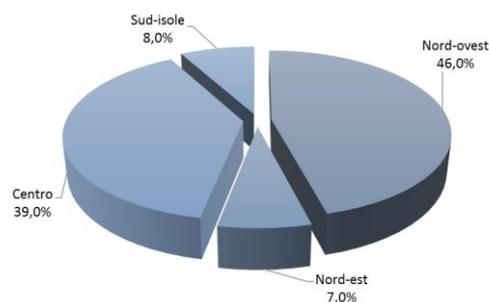
- Presidente
- Amministratore Delegato
- Fund Manager
- Asset Management
- Property Management
- N° dipendenti Sgr

Fabrizio Caprara
 Giovanni Maria Benucci
 Alessandro Ledda
 Interno
 Interno
 51

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

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

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

(Continua)



ARISTOTELE

(Segue)

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2014	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2015	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2015	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2016	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	1,00*
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	1,00*
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2019	1,00*
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2020	1,00*

* Calcolata con il metodo degli impegni secondo quanto previsto dal Regolamento delegato (UE) 231/13

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Castello SGR S.p.A.
- Azionisti	- Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. 39,3%
	- Unicoop Tirreno 17,7%
	- Mittel S.p.A. 11,4%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Trento e Rovereto 7,6%
	- Conferenza Episcopale Italiana 7,6%
	- Istituto Atesino di Sviluppo S.p.A. 3,8%
	- Seac S.p.A. 3,8%
	- ITAS Mutua 3%
	- Banco Popolare - Società Cooperativa 3%
	- Assicuratrice Val Piave S.p.A. 0,8%
	- LO.GA-FIN S.s. 0,8%
	- Cedacri S.p.A 0,8%
	- Castello SGR 0,4%
	- Francesco Silva 0,2%
- Tipo di fondo	A raccolta
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	3 settembre 2008
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati (il Fondo ha chiuso le sottoscrizioni il 26 novembre 2009)
- Data richiamo degli impegni/Operatività	Il Fondo ha richiamato gli impegni il 4 gennaio 2010 e iniziato la sua operatività il 23 marzo 2010
- Durata totale del fondo	14 anni (+3)
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2023, eventualmente prorogabile al 31 dicembre 2026 (3 anni)
- Quotazione	Non quotato
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	È facoltà della Sgr distribuire i proventi distribuibili maturati nel corso del semestre di riferimento
- N° iniziale quote emesse	180
- Valore unitario iniziale delle quote	50.000 euro
- N° quote emesse al 31.12.2014	2.638
- N° quote emesse al 30.06.2015	2.638
- N° quote emesse al 31.12.2015	2.638
- N° quote emesse al 30.06.2016	2.638
- N° quote emesse al 31.12.2016	2.638
- N° quote emesse al 30.06.2017	2.638
- N° quote emesse al 31.12.2017	2.638
- N° quote emesse al 30.06.2018	2.638
- N° quote emesse al 31.12.2018	2.638
- N° quote emesse al 30.06.2019	2.638
- N° quote emesse al 31.12.2019	2.638
- N° quote emesse al 30.06.2020	2.638
- Rendimento minimo obiettivo	6,0%
- Commissione di gestione	- fino a 70.000.000 euro del valore complessivo delle attività del Fondo: 0,85% su base annua del valore complessivo delle attività del fondo
	- tra 70.000.001 e 150.000.000 euro del valore complessivo delle attività del Fondo: 0,70% su base annua del valore complessivo delle attività del fondo
	- oltre 150.000.001 euro del valore complessivo delle attività del Fondo: 0,50% su base annua del valore complessivo delle attività del fondo

(Continua)

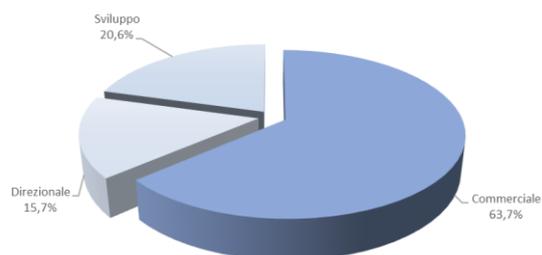
(Segue)

MANAGEMENT SGR

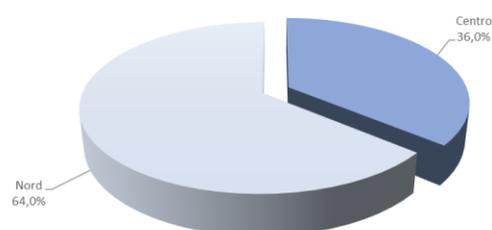
- Presidente
- Amministratore Delegato
- Fund Manager
- N° dipendenti Sgr

Sonia Locantore
Giampiero Schiavo
Michelangelo Ripamonti
49

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

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

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

- Immobili in portafoglio

17 immobili



CORE NORD OVEST

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	REAM SGR S.p.A.
- Azionisti	<ul style="list-style-type: none"> - Fondazione Cassa di Risparmio di Asti 30,437% - Fondazione Cassa di Risparmio di Torino 30,437% - Compagnia di San Paolo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Vercelli 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Fossano 5,000% - Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria 5,000% - Fondazione Sviluppo e Crescita CRT 0,638%
- Gruppo di appartenenza	Società indipendente
- Tipo di fondo	Chiuso - Ad apporto privato
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	5 marzo 2009
- Data di apporto	29 settembre 2009
- Data richiamo degli impegni/Operatività	29 settembre 2009
- Durata totale del fondo	15 anni dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione
- Data di scadenza prevista	29 settembre 2024, eventualmente prorogabile fino al 29 settembre 2027, oltre ad ulteriori 3 anni per ricorso a grazia
- Rendimento obiettivo	8%
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione semestrale dei proventi
- Valore di apporto degli immobili	573.750.000 euro
- Valore iniziale del fondo	229.600.000 euro
- N° iniziale quote emesse	2.296
- Lotto minimo di acquisto	N° 1 minimo quote
- Valore unitario iniziale delle quote	100.000 euro
- N° quote emesse al 30.06.2014	2.296
- N° quote emesse al 31.12.2014	2.296
- N° quote emesse al 30.06.2015	2.296
- N° quote emesse al 31.12.2015	2.296
- N° quote emesse al 30.06.2016	2.296
- N° quote emesse al 31.12.2016	2.296
- N° quote emesse al 30.06.2017	2.296
- N° quote emesse al 31.12.2017	2.296
- N° quote emesse al 30.06.2018	2.296
- N° quote emesse al 31.12.2018	2.296
- N° quote emesse al 30.06.2019	2.296
- N° quote emesse al 31.12.2019	2.296
- N° quote emesse al 30.06.2020	2.296
- Quotazione	Non prevista
- Commissione di gestione	0,9% annuo del Valore Complessivo delle Attività
- Commissione di performance	Commissione Variabile Finale pari al 20% del Rendimento Complessivo in Eccesso ⁽¹⁾
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2014	272.436.490 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	265.964.992 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	258.482.469 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	245.085.693 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	237.440.887 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	258.941.917 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	190.717.308 euro

(Continua)

(Segue)

- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	189.279.338 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	190.834.585 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	188.727.248 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	195.909.501 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	188.525.677 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	172.950.651 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2014	659.700.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	659.020.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	540.600.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	532.465.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	531.374.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	352.392.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	357.738.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	359.685.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	356.636.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	351.455.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	358.605.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	320.340.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	308.852.000 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Giovanni Quaglia
- Direttore Generale	Oronzo Perrini
- Direttore Fondi Immobiliari	Fabrizio Ravicino
- Fund Manager	Alessia Magnetti
- N° dipendenti Sgr	22

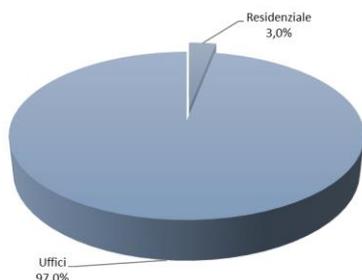
NOTE

- Politiche di investimento	Scopo del Fondo è l'impiego di capitali nell'investimento tipico (come di seguito definito) e la gestione professionale del patrimonio dello stesso, anche mediante la realizzazione di operazioni di valorizzazione e sviluppo, al fine di aumentare nel tempo il valore delle quote e ripartire tra i partecipanti il risultato netto derivante dalla gestione e dallo smobilizzo degli investimenti
- Investimento tipico	Il patrimonio del Fondo potrà essere investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo stesso, in beni immobili e diritti reali immobiliari, nonché in partecipazioni in società immobiliari
- Immobili in portafoglio	8 immobili

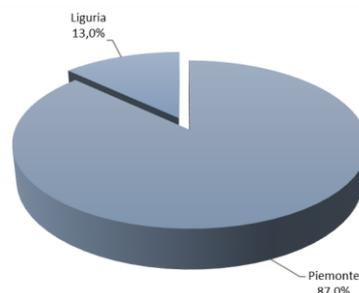
(Continua)

(Segue)

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



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

- Uffici/terziario: 6 immobili
- Residenziale: 2 immobili
- Piemonte: 87%
- Liguria: 13%

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2014	58,5%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2014	58,6%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2015	56,5%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2015	58,5%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2016	58,3%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	50,9%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	48,7%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	48,3%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	47,6%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	47,7%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	46,7%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2019	1,87%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2020	1,91%
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2014	385.997.359 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2014	385.997.359 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2015	305.267.576 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2015	311.267.252 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2016	309.710.372 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2016	179.350.372 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2017	174.110.372 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017	173.845.372 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018	169.765.372 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018	167.605.372 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019	167.605.372 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2019	150.685.372 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2020	148.285.372 euro

(*) Come definito dal Regolamento del Fondo



DIAMOND OTHER SECTORS ITALIA

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	InvestiRE SGR S.p.A.
- Azionisti	- Banca Finnat Euramerica S.p.A.
	- Covivio 7 S.p.A.
	- Regia S.r.l.
	- Fondazione Cariplo
	- Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza Geometri Liberi Professionisti
	- ICCREA Banca S.p.A.
	- Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì
	FIA immobiliare chiuso
	Riservato a investitori qualificati
	19 luglio 2016
- Tipo di fondo	7 novembre 2016
- Informazioni relative al collocamento	20 anni
- Data di istituzione del fondo	31 dicembre 2036
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	A distribuzione
- Data di avvio operatività	No
- Durata totale del fondo	70.689.876 euro
- Data di scadenza prevista	69.580.290 euro
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	86.500.000 euro
- Quotazione	85.700.000 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Arturo Nattino
- Amministratore Delegato	Dario Valentino
- N° dipendenti Sgr	135

NOTE

- Politiche di investimento	Obiettivo strategico del Fondo è l'investimento in immobili che per natura e caratteristiche intrinseche, si presentano come idonei ad aumentare il valore del patrimonio del Fondo stesso e che potranno essere destinati ai seguenti usi: logistico, case di riposo, residenziale, alberghiero, destinazione ad uso promiscuo, uso ufficio o commerciale, questi ultimi in via residuale quale componente di beni immobili ad uso promiscuo, anche mutando la destinazione d'uso originaria o tramite interventi di recupero, restauro, riconversione e ristrutturazione.
-----------------------------	---

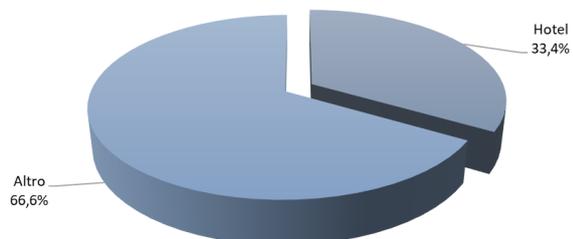
(Continua)



DIAMOND OTHER SECTORS ITALIA

(Segue)

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE





EFFEPI

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Generali Real Estate SGR S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio
- Azionisti	Fondo Pensione per il personale delle aziende del gruppo UniCredit (100%)
- Gruppo di appartenenza	Gruppo UniCredit
- Tipo di fondo	Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori istituzionali
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	8 maggio 2012
- Data richiamo degli impegni/Operatività	31 maggio 2012
- Durata totale del fondo	20 anni
- Data di scadenza prevista	30 giugno 2032 (eventuale periodo di grazia di 3 anni)
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione semestrale dei proventi
- N° iniziale quote emesse	8.831
- Valore unitario iniziale delle quote	50.000,000 euro
- N° quote emesse al 30.06.2014	9.416
- N° quote emesse al 31.12.2014	9.416
- N° quote emesse al 30.06.2015	9.416
- N° quote emesse al 31.12.2015	9.416
- N° quote emesse al 30.06.2016	9.416
- N° quote emesse al 31.12.2016	9.416
- N° quote emesse al 30.06.2017	9.416
- N° quote emesse al 31.12.2017	9.416
- N° quote emesse al 30.06.2018	9.416
- N° quote emesse al 31.12.2018	9.416
- N° quote emesse al 30.06.2019	10.133
- N° quote emesse al 31.12.2019	10.133
- N° quote emesse al 30.06.2020	10.133
- Quotazione	Non quotato
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2014	453,557 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	449,081 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	448,699 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	448,702 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	447,671mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	432,789 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	433,747 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	410,011 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	407,958 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	357,107 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	363,778 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	344,443 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	335,700 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2014	453,000 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	459,970 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	453,980 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	466,510 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	470,830 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	478,320 mln di euro

(Continua)



EFFEPI

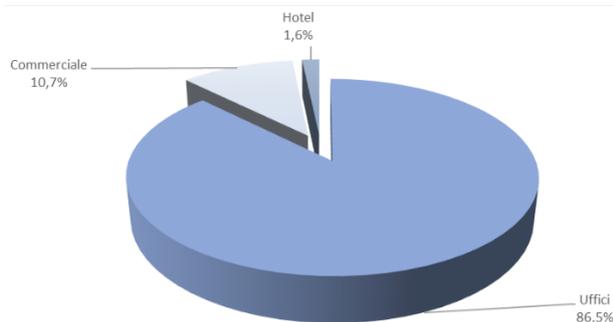
(Segue)

- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	487,840 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	445,770 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	455,110 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	449,845 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	461,586 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	460,747 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	456,900 mln di euro

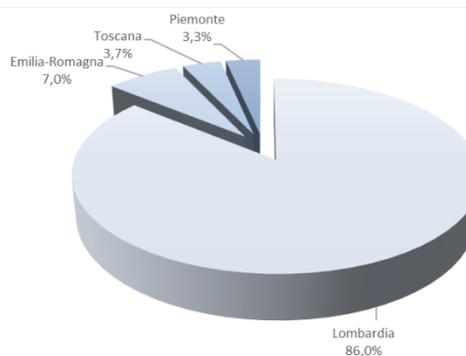
MANAGEMENT SGR

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

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

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

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Castello SGR S.p.A.
- Azionisti	- Conferenza Episcopale Italiana 36,59%
	- Aviva 12,20%
	- ITAS Mutua 12,20%
	- SGBT Luxemborg 12,20%
	- UnipolSai Assicurazioni S.p.A. 9,76%
	- SARA Assicurazioni 4,88%
	- Fondo Pensione CRT 4,88%
	- Società Reale Mutua di Assicurazioni 4,88%
	- Istituto Atesino di Sviluppo S.p.A. 2,44%
- Tipo di fondo	A raccolta
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	20 aprile 2010
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati (il Fondo ha chiuso le sottoscrizioni il 20 aprile 2011)
- Data richiamo degli impegni/Operatività	Il fondo ha iniziato la sua operatività il 28 novembre 2011
- Durata totale del fondo	20 anni
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2032, eventualmente prorogabile al 31 dicembre 2037 (5 anni)
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	È facoltà della Sgr distribuire i proventi distribuibili maturati nel corso del semestre di riferimento
- N° iniziale quote emesse	48,403
- Valore unitario iniziale delle quote	500.000 euro
- N° quote emesse al 31.12.2014	82
- N° quote emesse al 30.06.2015	82
- N° quote emesse al 31.12.2015	82
- N° quote emesse al 30.06.2016	82
- N° quote emesse al 31.12.2016	82
- N° quote emesse al 30.06.2017	82
- N° quote emesse al 31.12.2017	82
- N° quote emesse al 30.06.2018	82
- N° quote emesse al 31.12.2018	82
- N° quote emesse al 30.06.2019	82
- N° quote emesse al 31.12.2019	82
- N° quote emesse al 30.06.2020	82
- Quotazione	Non quotato
- Commissione di gestione	- fino a euro 80.000.000 del valore complessivo delle attività del Fondo: 0,80% su base annua del valore complessivo delle attività del Fondo
	- tra euro 80.000.001 ed euro 130.000.000 del valore complessivo delle attività del Fondo: 0,60% su base annua del valore complessivo delle attività del Fondo
	- oltre euro 130.000.001 del valore complessivo delle attività del Fondo: 0,40% su base annua del valore complessivo delle attività del Fondo
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	34.507.592 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	34.008.136 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	33.310.053 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	35.800.00 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	35.234.935 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	34.477.318 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	31.624.994 euro

(Continua)

(Segue)

- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	30.115.949 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	29.077.624 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	27.996.769 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	27.984.181 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	26.735.360 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	39.400.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	37.630.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	37.180.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	38.980.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	48.790.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	47.740.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	46.440.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	46.040.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	56.560.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	55.280.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	58.520.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	57.618.400 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Sonia Locantore
- Amministratore Delegato	Giampiero Schiavo
- Fund Manager	Michelangelo Ripamonti
- N° dipendenti Sgr	49



ERACLE

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Generali Real Estate SGR S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio
- Azionisti	Vari
- Gruppo di appartenenza	Vari
- Tipo di fondo	Fondo comune di investimento di tipo chiuso
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori istituzionali
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	21 novembre 2008
- Data di apporto	28 novembre 2008
- Data richiamo degli impegni/Operatività	28 novembre 2008
- Durata totale del fondo	25 anni
- Data di scadenza prevista	2033, eventualmente prorogabile per ulteriori 3 anni (Periodo di grazia)
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione semestrale dei proventi
- Quotazione	Non quotato
- N° iniziale quote emesse di Classe A	1.273
- Valore unitario iniziale delle quote di Classe A	250.000,000 euro
- N° quote emesse di Classe A al 30.06.2014	1.273
- N° quote emesse di Classe A al 31.12.2014	1.273
- N° quote emesse di Classe A al 30.06.2015	1.273
- N° quote emesse di Classe A al 31.12.2015	1.273
- N° quote emesse di Classe A al 30.06.2016	1.273
- N° quote emesse di Classe A al 31.12.2016	1.273
- N° quote emesse di Classe A al 30.06.2017	1.273
- N° quote emesse di Classe A al 31.12.2017	1.273
- N° quote emesse di Classe A al 30.06.2018	1.273
- N° quote emesse di Classe A al 31.12.2018	1.273
- N° quote emesse di Classe A al 30.06.2019	1.273
- N° quote emesse di Classe A al 31.12.2019	1.273
- N° quote emesse di Classe A al 30.06.2020	1.273
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	350,621 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	357,846 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	351,153 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	355,870 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	361,573 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	368,124 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	375,961 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	385,636 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	395,541 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	378,560 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	382,940 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	744,230 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	744,550 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	744,750 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	746,765 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	750,175 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	754,087 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	758,683 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	765,135 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	771,534 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	751,960 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	740,900 mln di euro

(Continua)



ERACLE

(Segue)

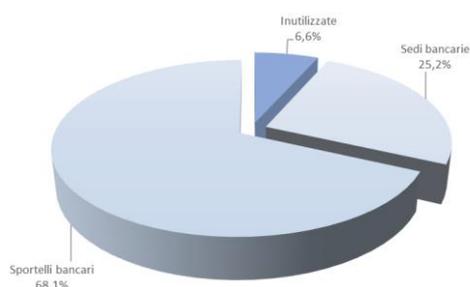
MANAGEMENT SGR

- Presidente
- Amministratore Delegato
- Fund Manager
- Asset Management
- Property Management

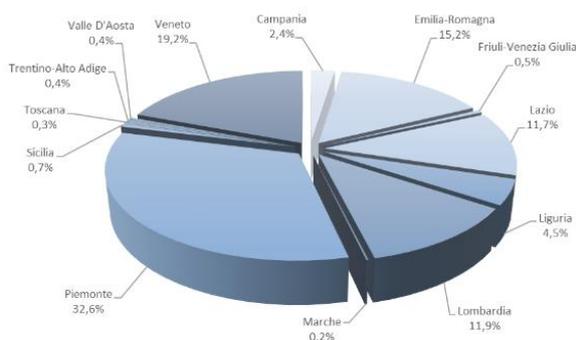
- N° dipendenti Sgr

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

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

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



ETRUSCO DISTRIBUZIONE

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Fabrica Immobiliare SGR S.p.A.
- Azionisti	- Azufin Spa 49,99%
	- Fincal Spa 49,99%
	- Alessandro Caltagirone 0,02%
- Tipo di fondo	Ad apporto
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	5 ottobre 2006
- Data di avvio operatività	21 dicembre 2006
- Durata totale del fondo	25 anni
- Data di scadenza prevista	2031 (eventualmente prorogabile per ulteriori 5 anni)
- Rendimento obiettivo	5,5% annuo
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione, in misura non inferiore all'80% dei proventi distribuibili, con frequenza: annuale dal primo esercizio successivo alla data di chiusura della prima emissione semestrale dal quarto esercizio (2010)
- N° quote emesse al 31.12.2014	1.250
- N° quote emesse al 30.06.2015	1.250
- N° quote emesse al 31.12.2015	1.250
- N° quote emesse al 30.06.2016	1.250
- N° quote emesse al 31.12.2016	1.250
- N° quote emesse al 30.06.2017	1.250
- N° quote emesse al 31.12.2017	1.250
- N° quote emesse al 30.06.2018	1.250
- N° quote emesse al 31.12.2018	1.250
- N° quote emesse al 30.06.2019	1.250
- N° quote emesse al 31.12.2019	1.250
- N° quote emesse al 30.06.2020	1.250
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	141.118.313 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	142.509.821 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	145.239.277 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	146.963.515 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	149.773.542 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	151.805.040 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	154.463.056 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	157.825.667 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	157.593.653 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	156.380.380 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	158.740.232 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	162.125.774 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	213.902.400 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	218.149.376 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	221.278.226 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	222.350.158 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	224.653.653 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	224.864.916 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	226.177.107 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	228.132.706 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	226.579.555 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	223.566.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	224.506.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	224.222.000 euro

(Continua)



ETRUSCO DISTRIBUZIONE

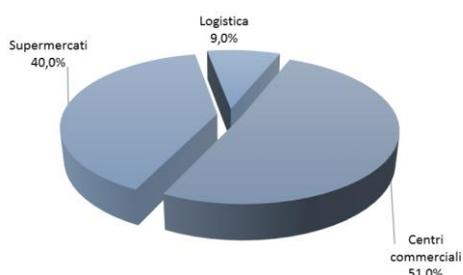
(Segue)

MANAGEMENT SGR

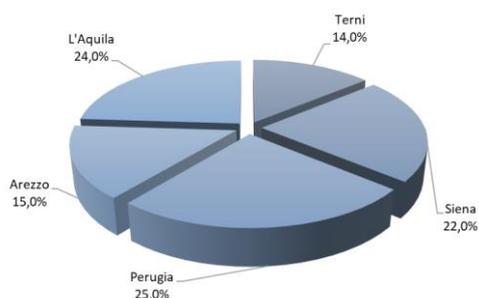
- Presidente
- Amministratore Delegato
- Fund Manager
- Asset Management
- Property Management
- N° dipendenti Sgr

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

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio (per numero)
- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio (per numero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2014

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2015	59,32%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2015	61,09%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2016	58,62%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	57,11%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	55,40%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	55,02%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	53,56%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	1,46*
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	1,45*
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2019	1,44*
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2020	1,45*

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

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

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

59,64%
(grado utilizzo dell'indebitamento)

* Calcolata con il metodo degli impegni secondo quanto previsto dal Regolamento delegato (UE) 231/13



FHT - FONDO HOUSING TOSCANO

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	InvestiRE SGR S.p.A.
- Azionisti	- Banca Finnat Euramerica S.p.A. - Covivio 7 S.p.A. - Regia S.r.l. - Fondazione Cariplo - Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza Geometri Liberi Professionisti - ICCREA Banca S.p.A. - Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì
- Tipo di fondo	FIA immobiliare chiuso
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati
- Data di istituzione del fondo	14 dicembre 2012
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	24 anni
- Data di avvio operatività	31 dicembre 2036
- Durata totale del fondo	A distribuzione
- Data di scadenza prevista	No
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	91.077.836 euro
- Quotazione	89.481.228 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	96.082.000 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	100.327.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Arturo Nattino
- Amministratore Delegato	Dario Valentino
- N° dipendenti Sgr	135

NOTE

- Politiche di investimento	Lo scopo del Fondo è quello di gestire professionalmente e valorizzare il proprio Patrimonio, realizzando gli interventi immobiliari con il fine prevalente di contribuire ad incrementare la dotazione di alloggi sociali come definiti nel D.M. 22 aprile 2008, coniugando, per gli investitori istituzionali che ne sottoscrivono le quote, contenuti sociali ed obiettivi di redditività atti a realizzare condizioni di interesse, non solo economico, ma anche con finalità etico/sociali in risposta al disagio abitativo.
-----------------------------	---

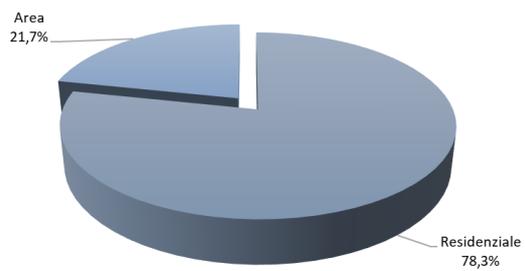
(Continua)



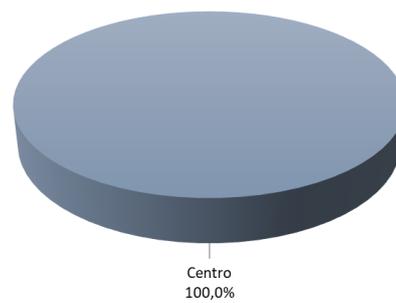
FHT - FONDO HOUSING TOSCANO

(Segue)

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE





FIA - FONDO INVESTIMENTI PER L'ABITARE

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	CDP Investimenti SGR S.p.A. (CDPI SGR)
- Azionisti	- 70% Cassa depositi e prestiti (CDP)
	- 15% ACRI
	- 15% ABI
- Gruppo di appartenenza	CDP
- Tipo di fondo	Fondo d'investimento alternativo chiuso immobiliare riservato
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	11 marzo 2010
- Data richiamo degli impegni/Operatività	16 luglio 2010
- Durata totale del fondo	35 anni
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2045
- Rendimento obiettivo	2% oltre l'inflazione
- Equity sottoscritto	2.028.000.000 euro
- N° iniziale quote emesse	2
- Valore unitario iniziale delle quote	500.000 euro
- N° quote emesse al 30/06/2014	504,179
- N° quote emesse al 31/12/2014	905,194
- N° quote emesse al 30/06/2015	1.046,785
- N° quote emesse al 31/12/2015	1.140,208
- N° quote emesse al 30/06/2016	1.172,970
- N° quote emesse al 31/12/2016	1.408,257
- N° quote emesse al 31/12/2017	1.686,408
- N° quote emesse al 30/06/2018	1.874,064
- N° quote emesse al 31/12/2018	2.157,248
- N° quote emesse al 30/06/2019	2.316,71
- N° quote emesse al 31/12/2019	2.644,44
- N° quote emesse al 30/06/2020	2.702,49
- Nav al 31/12/2014	418.728.994 euro
- Nav al 30/06/2015	493.039.989 euro
- Nav al 31/12/2015	539.891.126 euro
- Nav al 30/06/2016	553.605.023 euro
- Nav al 31/12/2016	671.110.463 euro
- Nav al 30/06/2017	713.713.502 euro
- Nav al 31/12/2017	801.026.209 euro
- Nav al 30/06/2018	911.928.146 euro
- Nav al 31/12/2018	1.045.131.260 euro
- Nav al 30/06/2019	1.141.430.051 euro
- Nav al 31/12/2019	1.284.145.254 euro
- Nav al 30/06/2020	1.324.119.214 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente CDA	Raffaele Ranucci
- Amministratore Delegato	Marco Doglio
- Direttore Generale	Marco Sangiorgio
- Responsabile Investimenti FIA e FIA2	Livio Cassoli
- N° dipendenti Sgr	56 (FTE)

(Continua)



FIA - FONDO INVESTIMENTI PER L'ABITARE

(Segue)

STRATEGIE DI INVESTIMENTO

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

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

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

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

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

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

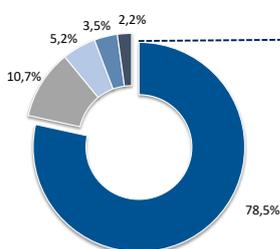
Patrimonio FIA: 2.028.000 euro

OPERATIVITA'

Il FIA ha completato l'allocazione del suo patrimonio sottoscrivendo 29 fondi locali, promossi e gestiti da 9 SGR, ed effettuato versamenti per oltre 1,28 miliardi di euro.

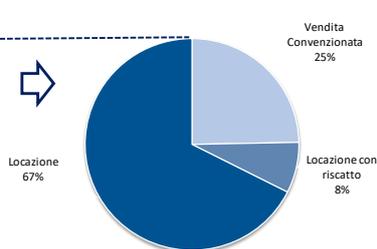
L'offerta del SIF prevede attualmente 270 interventi su tutto il territorio nazionale che riguardano a regime circa 20.000 alloggi sociali e 8.500 posti letto in residenze temporanee e studentesche, oltre a servizi locali e negozi di vicinato.

MIX DESTINAZIONI D'USO



Destinazione d'uso	%
Alloggi Sociali	78,5%
Residenze Temporanee	10,7%
Residenze Libero Mercato	5,2%
Commerciale	3,5%
Servizi	2,2%
Totale	

MIX OFFERTA ALLOGGI SOCIALI



Mix offerta	%
Vendita Convenzionata	25%
Locazione con riscatto	8%
Locazione	67%
Totale	

LOCALIZZAZIONE INVESTIMENTI





FIA 2

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

Società di gestione	CDP Investimenti SGR S.p.A. (CDPI SGR)
Azionisti	- 70% Cassa depositi e prestiti (CDP) -15% ACRI -15% ABI
- Gruppo di appartenenza	CDP
- Tipo di fondo	Fondo d'investimento alternativo chiuso immobiliare riservato
- Data richiamo degli impegni ed avvio operatività	21 febbraio 2017
- Durata totale del fondo	30 anni + 3 anni periodo di grazia
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2047 (scadenza ordinaria)
- Rendimento obiettivo	2,5% oltre l'inflazione
- Equity sottoscritto	100.000.000 euro
- N° iniziale quote emesse	2
- Valore unitario iniziale delle quote	100.000 euro
- N° quote emesse al 30/06/2017	2
- N° quote emesse al 31/12/2017	109
- N° quote emesse al 30/06/2018	115
- N° quote emesse al 31/12/2018	116,5
- N° quote emesse al 30/06/2019	119,5
- N° quote emesse al 31/12/2019	168,5
- N° quote emesse al 30/06/2020	212,5
- Nav al 30/06/2017	53.456,76 euro
- Nav al 31/12/2017	10.275.401,98 euro
- Nav al 30/06/2018	10.272.849 euro
- Nav al 31/12/2018	10.441.338 euro
- Nav al 30/06/2019	10.769.077 euro
- Nav al 31/12/2019	15.652.309 euro
- Nav al 30/06/2020	18.082.041,84 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Raffaele Ranucci
- Amministratore Delegato	Marco Doglio
- Direttore Generale	Marco Sangiorgio
- Responsabile Investimenti FIA e FIA2	Livio Cassoli
- N° dipendenti Sgr	56 (FTE)

STRATEGIE DI INVESTIMENTO

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

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

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

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



FIP - FONDO IMMOBILI PUBBLICI

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	InvestiRE SGR S.p.A.
- Azionisti	- Banca Finnat Euramerica S.p.A. - Covivio 7 S.p.A. - Regia S.r.l. - Fondazione Cariplo - Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza Geometri Liberi Professionisti - ICCREA Banca S.p.A. - Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì
- Tipo di fondo	Ad apporto pubblico
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori istituzionali
- Data di istituzione del fondo	5 ottobre 2004
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	16 dicembre 2004
- Data di avvio operatività	29 dicembre 2004
- Durata totale del fondo	15 anni
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2019
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione
- Quotazione	No
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	1.483.278.459 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	1.409.714.067 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	1.343.916.752 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	1.222.858.641 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	1.158.094.794 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	1.132.345.043 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	1.010.833.018 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	939.059.412 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	986.440.981 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	928.766.908 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	933.913.530 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	907.970.646 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	2.601.721.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	2.368.567.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	2.114.300.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	2.120.340.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	2.050.235.200 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	1.997.163.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	1.760.426.900 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	1.738.544.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	1.612.655.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	1.609.080.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	1.559.921.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	1.538.891.000 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Arturo Nattino
- Amministratore Delegato	Dario Valentino
- N° dipendenti Sgr	135

(Continua)



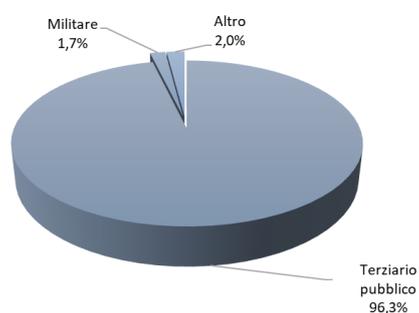
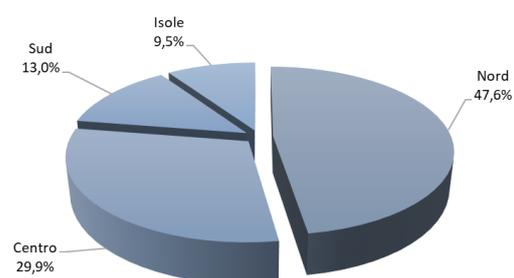
FIP - FONDO IMMOBILI PUBBLICI

(Segue)

NOTE

- Politiche di investimento

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

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE**DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE**



FIV - FONDO INVESTIMENTI PER LA VALORIZZAZIONE

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

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

(Continua)



FIV - FONDO INVESTIMENTI PER LA VALORIZZAZIONE

(Segue)

- N° quote emesse al 31/12/2019	1.193,85 (Comparto Plus) 8.069,00 (quote A Comparto Extra) 1 (quota B Comparto Extra)
- N° quote emesse al 30/06/2020	1.193,85 (Comparto Plus) 8.069,00 (quote A Comparto Extra) 1 (quota B Comparto Extra)
- Nav al 30/06/2014	18.974.621 euro (Comparto Plus) 469.107.345 euro (Comparto Extra)
- Nav al 31/12/2014	23.706.860 euro (Comparto Plus) 679.384.808 euro (Comparto Extra)
- Nav al 30/06/2015	26.757.314 euro (Comparto Plus) 685.828.510 euro (Comparto Extra)
- Nav al 31/12/2015	21.723.038 euro (Comparto Plus) 732.920.030 euro (Comparto Extra)
- Nav al 30/06/2016	21.205.585 euro (Comparto Plus) 728.860.914 euro (Comparto Extra)
- Nav al 31/12/2016	20.995.765 euro (Comparto Plus) 718.544.122 euro (Comparto Extra)
- Nav al 30/06/2017	20.550.250 euro (Comparto Plus) 675.642.221 euro (Comparto Extra)
- Nav al 31/2/2017	99.632.921 euro (Comparto Plus) 612.093.992 euro (Comparto Extra)
- Nav al 30/06/2018	87.927.924 euro (Comparto Plus) 590.709.069 euro (Comparto Extra)
- Nav al 31/12/2018	76.971.627 euro (Comparto Plus) 551.104.049 euro (Comparto Extra)
- Nav al 30/06/2019	79.468.470 euro (Comparto Plus) 539.129.500 euro (Comparto Extra)
- Nav al 31/12/2019	81.773.588 euro (Comparto Plus) 504.962.000 euro (Comparto Extra)
- Nav al 30/06/2020	66.609.551 euro (Comparto Plus) 491.648.268 euro (Comparto Extra)

MANAGEMENT SGR

- Presidente CDA	Raffaele Ranucci
- Amministratore Delegato	Marco Doglio
- Direttore Generale	Marco Sangiorgio
- Responsabile Gestione e Sviluppo FIV	Simone Di Gennaro
- N° dipendenti Sgr	56 (FTE)

STRATEGIE DI INVESTIMENTO

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

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

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

(Continua)



FIV - FONDO INVESTIMENTI PER LA VALORIZZAZIONE

(Segue)

OPERATIVITA' (Dati al 30 giugno 2020)

FIV Comparto Plus

Alla data del 30 giugno 2020, il portafoglio del FIV Comparto Plus risulta composto da 16 immobili per un controvalore di euro 63,6 milioni.

Nell'ambito dell'attività di commercializzazione, nel corso del primo semestre 2020 non sono stati sottoscritti contratti di compravendita, né formulate offerte vincolanti.

Risulta in essere il Contratto di Locazione per l'immobile denominato "Ex Centro Servizi" sito in Scandicci (FI), Via del Parlamento Europeo con la società Saint Laurent Logistica s.r.l.

FIV Comparto Extra

Alla data del 30 giugno 2020, il portafoglio del Comparto Extra risulta essere costituito da 59 asset con una superficie pari a circa 820 mila metri quadrati. Con riferimento a entrambi i comparti, l'attività di Property Management degli immobili è stata svolta da CDP Immobiliare S.r.l. del Gruppo Cassa Depositi e Prestiti.

Nell'ambito dell'attività di commercializzazione, al 30 giugno 2020 risultano in essere offerte vincolanti, per un controvalore di circa 7,3 milioni di euro, sono stati perfezionati tre contratti definitivi di compravendita per circa 34 milioni di euro e sono in essere due contratti preliminari per circa 9,8 milioni di euro.

STRATEGIE DI VALORIZZAZIONE

FIV Comparto Plus

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

Nell'ambito del cluster "*trading*" che include i cespiti destinati alla vendita diretta ed in riferimento alle relative attività di commercializzazione svolte, nel corso del primo semestre 2020:

- proseguono le interlocuzioni con i potenziali acquirenti che nei mesi scorsi hanno manifestato il proprio interesse al potenziale acquisto di alcuni degli asset compresi nel portafoglio Trading;
- sono stati formalizzati i contratti per la commercializzazione degli asset di Genova, Corso Gastaldi e di Padova, via Sanmicheli affidati al Broker Intesa Sanpaolo Casa, e dell'immobile di Genova, Via Chiodo affidata a Gabetti Property Solutions Agency.

Nell'ambito del cluster "Sviluppo", nel corso del primo semestre 2020:

- in accordo con le amministrazioni locali e gli Enti preposti, sono state portate avanti le attività di sviluppo urbanistico degli immobili gestiti e localizzati in particolare nelle città di Roma, Scandicci, Macerata, Milano e Bergamo.

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

Nel dettaglio sono riportate le principali attività svolte nel corso del primo semestre 2020 relativamente agli immobili destinati allo sviluppo:

- Ex Istituto Geologico, Roma - Largo di Santa Susanna: il progetto di valorizzazione prevede la trasformazione dell'immobile con destinazione d'uso direzionale privato, attraverso un intervento di restauro e risanamento conservativo. A febbraio la RTI C.C.C. Cerasi - Ircop ha completato i lavori come previsto coerentemente con quanto definito nell'atto dell'Atto di Ricognizione volto a disciplinare il completamento dell'appalto di Fase 2.

(Continua)



FIV - FONDO INVESTIMENTI PER LA VALORIZZAZIONE

(Segue)

- Ex Caserma SARAM, Macerata - Via Roma: Il progetto di riqualificazione, recepito all'interno del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), prevede la realizzazione di un complesso a vocazione direzionale e commerciale. A valle della sottoscrizione con il Comune di Macerata di apposita Convenzione Urbanistica - avente ad oggetto l'obbligo a carico della Proprietà di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (OO UU I e II) relative all'intero comparto e successiva cessione gratuita delle stesse al Comune - e completati in data 3 gennaio 2020 i lavori di realizzazione del primo stralcio delle Opere di Urbanizzazione Primaria, si resta in attesa che la casermetta, tuttora occupata dall'Ufficio Immigrazione della Questura di Macerata, venga liberata per essere demolita.

- Ex Centro Servizi, Scandicci (FI) - Via del Parlamento Europeo: la strategia di sviluppo prevede il completamento dell'iter urbanistico e la successiva ristrutturazione dell'asset - con destinazione produttiva ed uffici a servizio del produttivo - finalizzata alla messa a reddito dello stesso. Nel mese di aprile è stata avviata la gara d'appalto per l'affidamento dei lavori di Strip-Out funzionali alla trasformazione del complesso immobiliare nel nuovo stabilimento produttivo di Yves Saint Laurent Logistica s.r.l. conclusasi con l'aggiudicazione dei lavori alla HTR Bonifiche. Nell'ambito dell'operazione relativa alla realizzazione del futuro stabilimento, nel primo semestre 2020, è stato completato e approvato da YSL il Progetto Definitivo redatto dalla società AICOM Engineering Systems S.p.A

Altri immobili

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

FIV Comparto Extra

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

- Con riferimento all'immobile sito a Roma in Via Guido Reni, a valle del concorso internazionale di progettazione condotto con il Comune di Roma e terminato a giugno 2015, è stato redatto e presentato a dicembre 2015 il Piano urbanistico attuativo in variante al PRG che è stato adottato lo scorso 21 novembre 2019. L'approvazione definitiva del Piano è prevista nel primo semestre 2021.

- Per quanto riguarda il compendio degli Ospedali Riuniti di Bergamo nel corso del mese di maggio 2018 sono stati completati i lavori del Lotto 1 ed è avvenuta la consegna dello stesso alla Guardia di Finanza. Nel secondo semestre del 2018 sono stati avviati i lavori per la riqualificazione del c.d. Lotto 2 che si prevede di concludere nel corso del 2021 con la consegna a Guardia di Finanza dell'intero compendio riqualificato.

- Relativamente alle ex Caserme Montelungo e Colleoni, nel febbraio 2017 sono state affidate allo Studio Barozzi-Veiga di Barcellona, vincitore del concorso internazionale condotto in collaborazione con il Comune di Bergamo, le attività di progettazione integrata e direzione lavori. Ad oggi risultano completate le attività di demolizione e strip-out e nonché le attività di bonifica del compendio. Sono inoltre stati avviati degli approfondimenti con l'Università e il Comune di Bergamo per trasformare il compendio in campus universitario.

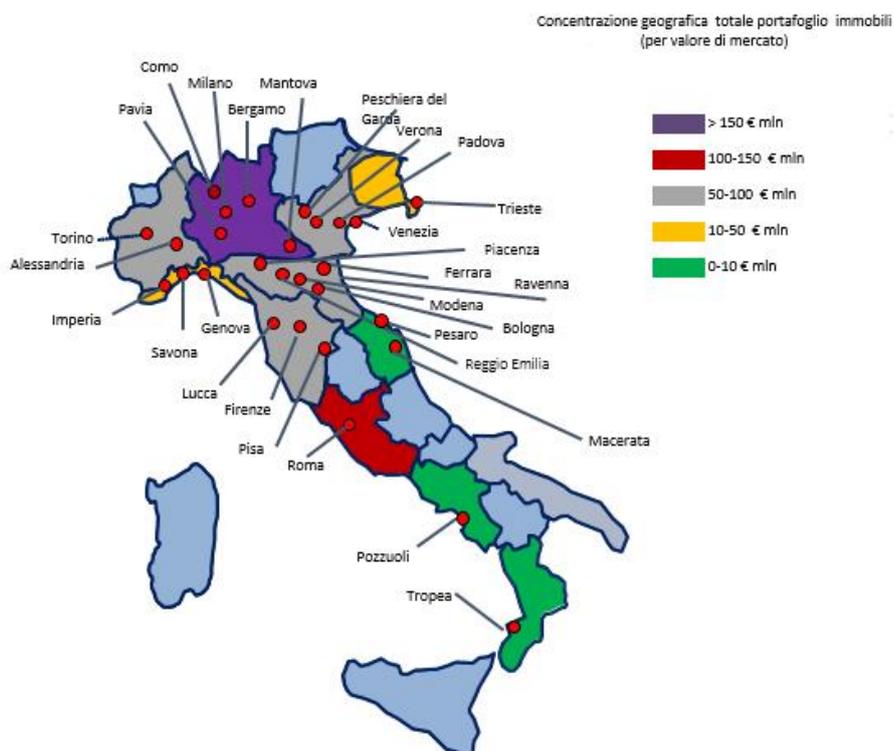
(Continua)

(Segue)

DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA INVESTIMENTI (Dati al 30 giugno 2020)

Considerando il portafoglio dei due comparti Plus e Extra è possibile evidenziare che i 78 assets che lo compongono sono distribuiti su gran parte del territorio nazionale, interessando 12 Regioni e 27 Province. Il 73% del valore del portafoglio (37 immobili) è localizzato in «prime locations» e in particolare nelle città di Roma, Firenze, Torino, Milano, Bergamo e Venezia.

	Numero Asset	% VALORE	€ MLN
ROMA	7	26%	142,5
BERGAMO	5	20%	108,7
TORINO	6	10%	53,5
FIRENZE	5	5%	27,9
MILANO	5	7%	39,5
VENEZIA	8	6%	35,1
TOTALE PRINCIPALI CITTA'	36	75%	407,2
TOTALE ALTRE CITTA'	42	25%	138,7
TOTALE PORTAFOGLIO	78	100%	545,9





FPEP - FONDO POLARIS ENTI PREVIDENZIALI

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	InvestiRE SGR S.p.A.
- Azionisti	- Banca Finnat Euramerica S.p.A. - Covivio 7 S.p.A. - Regia S.r.l. - Fondazione Cariplo - Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza Geometri Liberi Professionisti - ICCREA Banca S.p.A. - Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì
- Tipo di fondo	Chiuso
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori istituzionali
- Data di istituzione del fondo	30 settembre 2009
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	26 marzo 2010
- Data di avvio operatività	18 maggio 2011
- Durata totale del fondo	30 anni
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2041
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione
- Quotazioni	No
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	308.333.187 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	301.071.419 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	311.108.444 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	309.517.608 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	321.420.494 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	309.901.502 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	304.389.882 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	292.847.539 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	273.438.883 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	267.865.161 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	246.500.555 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	242.119.951 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	305.857.120 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	302.143.425 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	307.200.900 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	306.922.900 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	313.895.440 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	302.823.609 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	294.111.360 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	288.583.500 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	269.830.800 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	244.302.700 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	232.011.700 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	221.703.400 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Arturo Nattino
- Amministratore Delegato	Dario Valentino
- N° dipendenti Sgr	135

(Continua)



FPEP - FONDO POLARIS ENTI PREVIDENZIALI

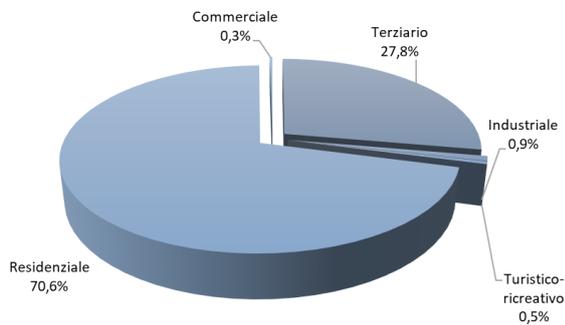
(Segue)

NOTE

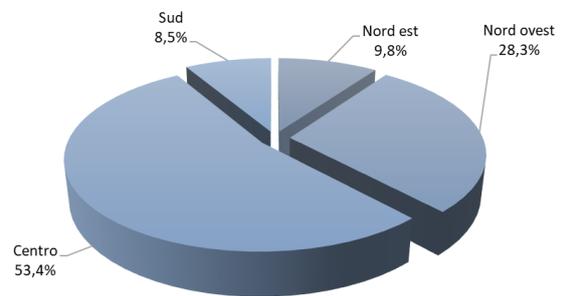
- Politiche di investimento

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

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE





FT1- FONDO TURISMO 1

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	CDP Investimenti SGR S.p.A. (CDPI SGR)
- Azionisti	70% Cassa depositi e prestiti (CDP) 15% ACRI 15% ABI
- Gruppo di appartenenza	CDP
- Tipo di fondo	Fondo comune immobiliare alternativo di tipo chiuso riservato ad investitori professionali
- Data di istituzione del fondo	29 giugno 2016
- Data richiamo degli impegni/Operatività	14 giugno 2017
- Durata totale del fondo	20 anni + proroga massimo 5 anni + 3 anni periodo grazia
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2037 (scadenza ordinaria)
- Equity sottoscritto al 31/12/2018	191.800.000
- Valore unitario iniziale delle quote	100.000
- N° quote emesse al 31/12/2017	620,000
- N° quote emesse al 30/06/2018	620,000
- N° quote emesse al 31/12/2018	912,000
- N° quote emesse al 30/06/2019	1.191,831
- N° quote emesse al 31/12/2019	1.191,831
- N° quote emesse al 30/06/2020	1.267,690
- Nav al 31/12/2017	59.317.430 euro
- Nav al 30/06/2018	61.183.702 euro
- Nav al 31/12/2018	92.884.790 euro
- Nav al 30/06/2019	96.950.243 euro
- Nav al 31/12/2019	126.803.412 euro
- Nav al 30/06/2020	135.849.292 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente CDA	Raffaele Ranucci
- Amministratore Delegato	Marco Doglio
- Direttore Generale	Marco Sangiorgio
- Responsabile Gestione e Sviluppo FIT	Alessandro Belli
- N° dipendenti Sgr	56 (FTE)

STRATEGIE DI INVESTIMENTO

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

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

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

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

(Continua)



(Segue)

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

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

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

OPERATIVITA' (Dati al 30 giugno 2020)

Il portafoglio di immobili gestito è costituito da 7 resort situati in altrettante località turistiche italiane: (i) Ti Blu Village, a Marina di Pisticci (MT); (ii) Ostuni, a Marina di Ostuni (BR), (iii) Marilleva, a Mezzana (TN); (iv) Pila, a Gressan (AO), (v) Blu Salento Village, a Nardò (LE), (vi) Baia Degli Achei a Cassano allo Jonio (CS) e (vii) Grand Hotel Villa Igiea sito a Palermo (PA).

Nel corso del semestre, l'attività del fondo si è focalizzata sull'esecuzione e monitoraggio degli interventi di ristrutturazione e valorizzazione sui resort di Ostuni, Pila e Marilleva e sul Grand Hotel Villa Igiea per un totale di euro 6,3 milioni e sullo scouting di nuove opportunità d'investimento

Ad oggi il valore del portafoglio ammonta ad euro 132 milioni.



GENERALI CORE HIGH STREET RETAIL FUND (GCHSR)

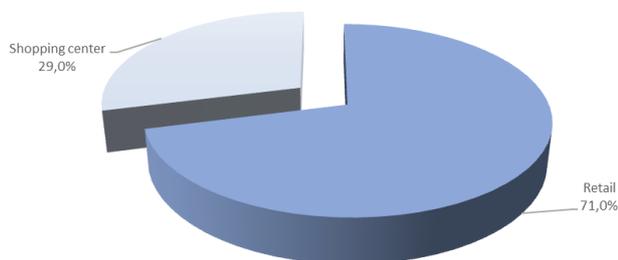
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Generali Real Estate S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio
- Azionisti	Società Gruppo Generali (100%)
- Gruppo di appartenenza	Gruppo Generali
- Tipo di fondo	Reserved Alternative Investment Fund ("RAIF") semi open-end
- Informazioni relative al collocamento	n/a
- Data di autorizzazione fondo da parte della CSSF	2019
- Data di apporto	n/a
- Data richiamo degli impegni/Operatività	11/03/2019
- Durata totale del fondo	30 anni
- Data di scadenza prevista	01/03/2049
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	Distribuzione
- Quotazione	Non quotato
- N° iniziale quote emesse	247.500.010
- Valore unitario iniziale delle quote	n/a
- N° quote emesse al 30.06.2019	247.500.010
- N° quote emesse al 31.12.2019	247.500.010
- N° quote emesse al 30.06.2020	247.500.010
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	250,1 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	250,6 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	349,1 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	245,6 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	247,5 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	343,4 mln di euro

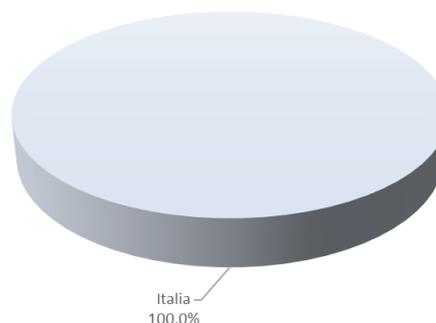
MANAGEMENT SGR

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

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE





GENERALI EUROPE INCOME HOLDING S.A. (GEIH)

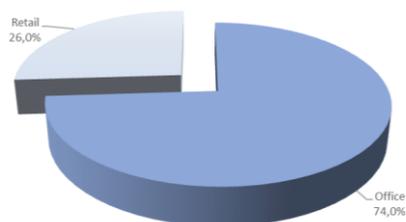
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Generali Real Estate S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio
- Azionisti	Società Gruppo Generali (100%)
- Gruppo di appartenenza	Gruppo Generali
- Tipo di fondo	Alternative Investment Fund (“AIF”) open-end
- Informazioni relative al collocamento	n/a
- Data di autorizzazione fondo da parte della CSSF	2015
- Data di apporto	n/a
- Data richiamo degli impegni/Operatività	16/12/2015
- Durata totale del fondo	Illimitata (“evergreen fund”)
- Data di scadenza prevista	n/a
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	Distribuzione
- Quotazione	Non quotato
- N° iniziale quote emesse	6.494.306
- Valore unitario iniziale delle quote	n/a
- N° quote emesse al 31.12.2018	140.977.313
- N° quote emesse al 30.06.2019	148.062.332
- N° quote emesse al 31.12.2019	151.572.865
- N° quote emesse al 30.06.2020	151.572.865
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	1.392,6 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	1.476,2 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	1.561,1 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	1.569,7 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	2.048,4 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	2.496,8 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	2.690,5 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	2.676,1 mln di euro

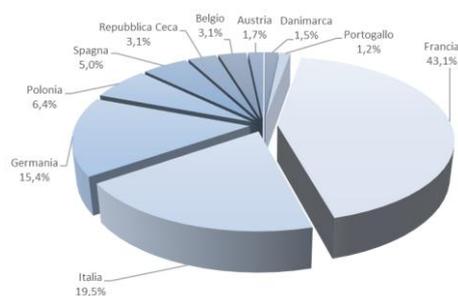
MANAGEMENT SGR

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

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE





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

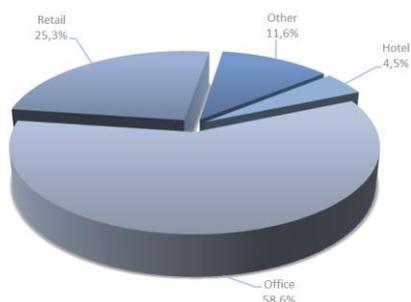
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Generali Real Estate S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio
- Azionisti	Società Gruppo Generali (100%)
- Gruppo di appartenenza	Gruppo Generali
- Tipo di fondo	Alternative Investment Fund (“AIF”) closed-end
- Informazioni relative al collocamento	n/a
- Data di autorizzazione fondo da parte della CSSF	2018
- Data di apporto	n/a
- Data richiamo degli impegni/Operatività	12/03/2018
- Durata totale del fondo	7 anni
- Data di scadenza prevista	30/03/2025
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	Distribuzione
- Quotazione	Non quotato
- N° iniziale quote emesse	23.183.333
- Valore unitario iniziale delle quote	n/a
- N° quote emesse al 31.12.2018	19.857.778
- N° quote emesse al 30.06.2019	20.287.887
- N° quote emesse al 31.12.2019	23.574.271
- N° quote emesse al 30.06.2020	39.531.816
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	184,6 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	190,2 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	269,5 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	452,8 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	332,7 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	340,1 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	382,6 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	611,9 mln di euro

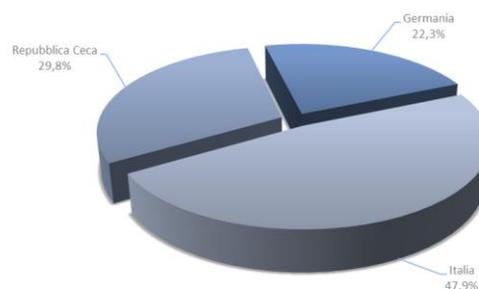
MANAGEMENT SGR

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

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE





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

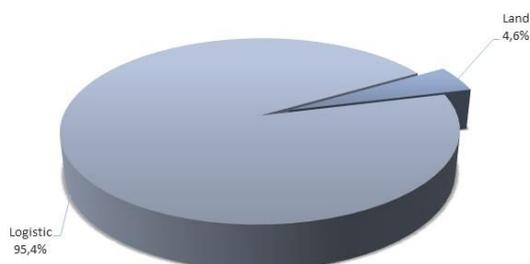
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Generali Real Estate S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio
- Azionisti	Società Gruppo Generali (100%)
- Gruppo di appartenenza	Gruppo Generali
- Tipo di fondo	Reserved Alternative Investment Fund ("RAIF") semi open-end
- Informazioni relative al collocamento	n/a
- Data di autorizzazione fondo da parte della CSSF	2019
- Data di apporto	n/a
- Data richiamo degli impegni/Operatività	11/03/2019
- Durata totale del fondo	20 anni
- Data di scadenza prevista	01/03/2039
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	Distribuzione
- Quotazione	Non quotato
- N° iniziale quote emesse	20.500
- Valore unitario iniziale delle quote	n/a
- N° quote emesse al 30.06.2019	20.500
- N° quote emesse al 31.12.2019	33.996
- N° quote emesse al 30.06.2020	48.881
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	207,3 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	350,9 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	528,5 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	204,7 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	348,4 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	507,2 mln di euro

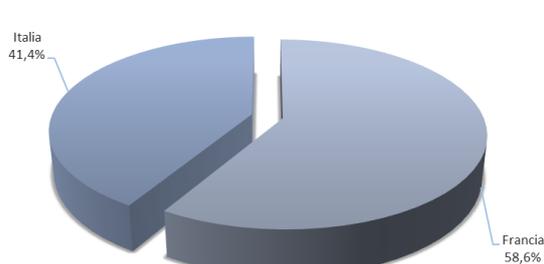
MANAGEMENT SGR

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

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE





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

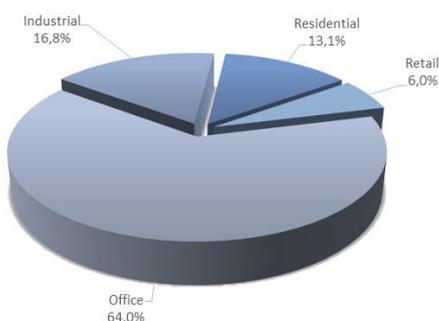
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Generali Real Estate S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio
- Azionisti	Società Gruppo Generali (100%)
- Gruppo di appartenenza	Gruppo Generali
- Tipo di fondo	Alternative Investment Fund (“RAIF”) closed-end
- Informazioni relative al collocamento	n/a
- Data di autorizzazione fondo da parte della CSSF	2018
- Data di apporto	n/a
- Data richiamo degli impegni/Operatività	01/06/2018
- Durata totale del fondo	15 anni
- Data di scadenza prevista	01/06/2033
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	Distribuzione
- Quotazione	Non quotato
- N° iniziale quote emesse	99.000
- Valore unitario iniziale delle quote	n/a
- N° quote emesse al 31.12.2018	545.000
- N° quote emesse al 30.06.2019	1.807.600
- N° quote emesse al 31.12.2019	n/a
- N° quote emesse al 30.06.2020	3.547.550
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	54,5 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	185,6 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	n/a
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	352,9 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	46,7 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	174,1 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	n/a
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	329,9 mln di euro

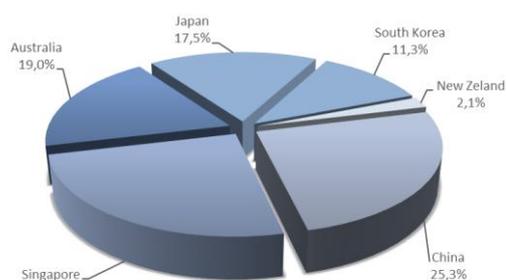
MANAGEMENT SGR

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

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE





GERAS

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	REAM SGR S.p.A.
- Azionisti	<ul style="list-style-type: none"> - Fondazione Cassa di Risparmio di Asti 30,437% - Fondazione Cassa di Risparmio di Torino 30,437% - Compagnia di San Paolo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Vercelli 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Fossano 5,000% - Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria 5,000% - Fondazione Sviluppo e Crescita CRT 0,638%
- Gruppo di appartenenza	Società indipendente
- Tipo di fondo	A raccolta - Chiuso con possibili riaperture future
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	30 maggio 2016
- Data primo closing	3 marzo 2017
- Data richiamo degli impegni/Operatività	7 marzo 2017
- Durata totale del fondo	12 anni a decorrere dalla data di chiusura del Primo Periodo di Sottoscrizione, con scadenza alla data di chiusura dell'esercizio annuale in corso
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2029, eventualmente prorogabile fino al 2 marzo 2032, oltre ad ulteriori 3 anni per ricorso a grazia
- Rendimento obiettivo	n.a.
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	con cadenza semestrale distribuzione dei proventi
- Valore iniziale del fondo	Sottoscritto: 42.700.000 euro (*)
- Valore attuale del fondo	Sottoscritto: 126.900.000 euro (*)
- N° iniziale quote emesse	427
- Valore unitario iniziale delle quote	100.000 euro
- Lotto minimo di acquisto	N° minimo 5 quote
- N° quote emesse al 30.06.2017	427
- N° quote emesse al 31.12.2017	537
- N° quote emesse al 30.06.2018	702
- N° quote emesse al 31.12.2018	1.020
- N° quote emesse al 30.06.2019	1.020
- N° quote emesse al 31.12.2019	1.289,587
- N° quote emesse al 30.06.2020	1.289,587
- Quotazione	Non prevista
- Commissione di gestione	0,45% annuo del Valore Complessivo delle attività del Fondo, con un minimo garantito di € 200.000 (duecentomila) per ogni anno, ed è calcolata su base semestrale
- Commissione iniziale	una tantum (up front fee) pari a 250.000 euro, con valuta pari al giorno di accredito a favore del Fondo del primo richiamo degli impegni
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	43.124.816 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	54.166.148 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	71.811.547 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	105.874.635 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	106.409.822 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	134.835.734 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	133.275.802 euro

(Continua)



GERAS

(Segue)

- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	82.920.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	101.200.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	100.650.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	101.300.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	102.250.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	114.850.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	119.100.000 euro

MANAGEMENT SGR

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

Giovanni Quaglia
 Oronzo Perrini
 Fabrizio Ravicino
 Stefano Di Noia
 22

NOTE

- Politiche di investimento

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

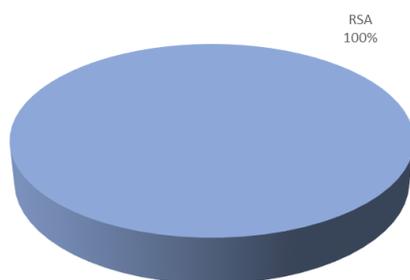
- Investimento tipico

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

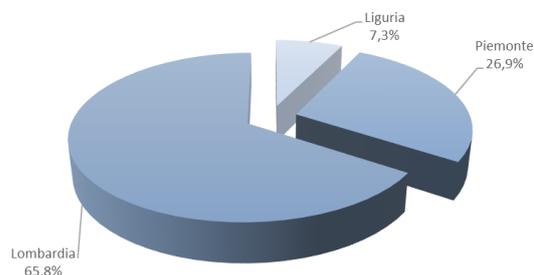
- Immobili in portafoglio

5

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



(Continua)

(Segue)

- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio (per <u>numero</u>)	100% RSA
- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio (per <u>numero</u>)	Piemonte: 26,9% Lombardia: 65,8% Liguria: 7,3%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	51,6%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	51,4%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	51,2%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	50,34%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	49,35%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2019	1,39%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2020	1,39%
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2017	42.800.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017	52.047.500 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018	51.519.500 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018	50.991.500 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019	50.463.500 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2019	49.935.500 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2020	49.407.500 euro

⁽¹⁾ Dato complessivo degli impegni sottoscritti e non richiamati

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

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	REAM SGR S.p.A.
- Azionisti	<ul style="list-style-type: none"> - Fondazione Cassa di Risparmio di Asti 30,437% - Fondazione Cassa di Risparmio di Torino 30,437% - Compagnia di San Paolo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Vercelli 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Fossano 5,000% - Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria 5,000% - Fondazione Sviluppo e Crescita CRT 0,638%
- Gruppo di appartenenza	Società indipendente
- Tipo di fondo	a raccolta - chiuso con possibili riaperture future
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	16 novembre 2017
- Data primo closing	9 luglio 2018
- Data richiamo degli impegni/Operatività	9 luglio 2018
- Durata totale del fondo	17 anni a decorrere dal 4 maggio 2018 (autorizzazione commercializzazione di Consob)
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2035, eventualmente prorogabile di ulteriori 3 anni, oltre ad ulteriori 3 anni per ricorso a grazia
- Rendimento obiettivo	n.a.
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	con cadenza semestrale distribuzione dei proventi
- Valore iniziale del fondo	Sottoscritto: 32.000.000 euro
- Valore attuale del fondo	Sottoscritto: 35.000.000 euro
- N° iniziale quote emesse	320
- Valore unitario iniziale delle quote	100.000 euro
- Lotto minimo di acquisto	N° minimo 1 quota
- N° quote emesse al 31.12.2018	166
- N° quote emesse al 30.06.2019	301
- N° quote emesse al 31.12.2019	400
- N° quote emesse al 30.06.2020	400
- Quotazione	Non prevista
- Commissione di gestione	0,45% annuo del Valore Complessivo delle attività del Fondo, con un minimo garantito di € 200.000 (duecentomila) per ogni anno, ed è calcolata su base semestrale
- Commissione iniziale	Una tantum (up front fee) pari a 250.000 euro, con valuta pari al giorno di accredito a favore del Fondo del primo richiamo degli impegni
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	16.245.859 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	29.652.614 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	40.385.927 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	40.110.010 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	11.675.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	17.050.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	61.900.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	63.900.000 euro

(Continua)

(Segue)

MANAGEMENT SGR

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

Giovanni Quaglia
Oronzo Perrini
Fabrizio Ravicino
Stefano Di Noia
22

NOTE

- Politiche di investimento

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

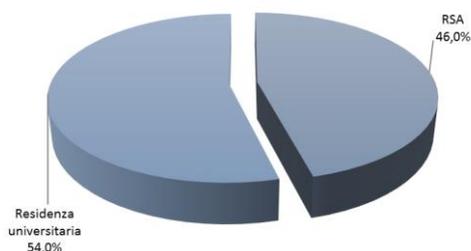
- Investimento tipico

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

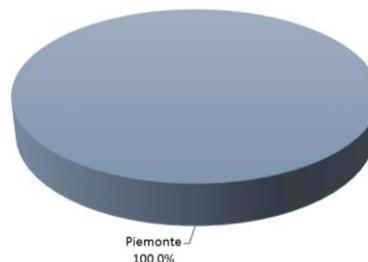
- Immobili in portafoglio

2

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



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

46% RSA
54% Residenza Universitaria
Piemonte: 100%

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2019
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2020
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2019
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2020

0 (zero)
0 (zero)
1,83%
1,85%
0 (zero)
0 (zero)
31.500.000
31.440.000

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Castello SGR S.p.A.
- Azionisti	- Istituto Atesino di Sviluppo 53,0%
	- Castello SGR S.p.A - Fondo Star 14,2%
	- ITAS Holding S.r.l. 9,0%
	- Merit 4,5%
	- Finanziaria Immobiliare Costarica 0,8%
	- Fiduciaria Professionisti Veneti 0,8%
	- Fiduciaria Professionisti Veneti (mandato 1260) 0,8%
	- Costanza 3,7%
	- Confina 0,8%
	- Belfin 0,8%
	- Spedo Italia 0,8%
	- Dieci S.r.l 4,5%
	- Cosud S.r.l 2,2%
	- Baia Chia S.r.l 2,2%
	- LO.GA-FIN 2,2%
- Tipo di fondo	Ad apporto privato
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	27 novembre 2008
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati (il Fondo ha chiuso le sottoscrizioni il 3 novembre 2009)
- Data richiamo degli impegni/Operatività	Il fondo ha iniziato la sua operatività il 25 maggio 2010
- Durata totale del fondo	8 anni
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2018, eventualmente prorogabile al 31 dicembre 2021 (3 anni)
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	È facoltà della Sgr distribuire i proventi distribuibili maturati nel corso del semestre di riferimento
- N° iniziale quote emesse	48
- Valore unitario iniziale delle quote	500.000 euro
- N° quote al 31.12.2014	48
- N° quote al 30.06.2015	48
- N° quote al 31.12.2015	48
- N° quote al 30.06.2016	48
- N° quote al 31.12.2016	48
- N° quote al 30.06.2017	48
- N° quote al 31.12.2017	48
- N° quote al 30.06.2018	109
- N° quote al 31.12.2018	123
- N° quote al 30.06.2019	123
- N° quote al 31.12.2019	134
- N° quote al 30.06.2020	134
- Quotazione	Non quotato
- Commissione di gestione	1,9% su base annua del valore complessivo delle attività del Fondo
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	7.548.913 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	6.768.975 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	5.415.000 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	4.216.000 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	3.281.298 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	2.884.921 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	2.865.034 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	6.140.000 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	7.685.862 euro

(Continua)

(Segue)

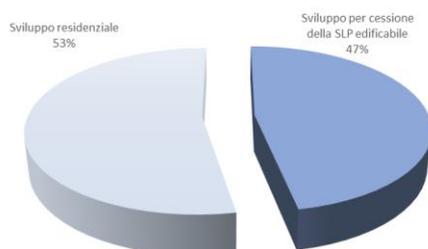
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	7.876.004 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	8.513.515 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	8.199.513 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	31.600.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	31.600.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	31.000.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	30.555.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	30.383.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	30.764.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	31.467.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	31.429.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	32.978.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	33.713.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	34.410.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	34.976.000 euro

MANAGEMENT SGR

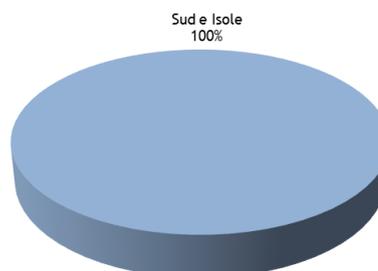
- Presidente
- Amministratore Delegato
- Fund Manager
- N° dipendenti Sgr

Sonia Locantore
Giampiero Schiavo
Michelangelo Ripamonti
49

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

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

Aree da sviluppare

- Immobili in portafoglio
- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio (per numero e per valore)
- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio (per numero e per valore)
- Per numero: 100% aree da sviluppare
- Per valore: 100% aree da sviluppare
- Per numero: 100% in Sardegna
- Per valore: 100% in Sardegna

(Continua)

(Segue)

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2014	63,3%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2015	63,3%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2015	65,0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2016	65,5%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	65,8%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	65,01%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	64,0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	64,0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	60,6%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	59,3%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2019	58,1%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2020	57,2%
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2014	20.000.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2015	20.000.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2015	20.000.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2016	20.000.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2016	20.000.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2017	20.000.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017	20.000.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018	20.000.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018	20.000.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019	20.000.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2019	20.000.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2020	20.000.000 euro



GLOBAL CORE

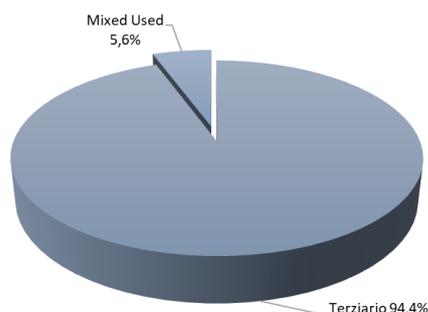
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Antirion SGR SpA
- Azionisti	Oan Capital Srl
- Gruppo di appartenenza	N/A
- Tipo di fondo	Fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato, multicomparto
- Informazioni relative al collocamento	Commercializzazione diretta di quote di OICR propri
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	N/A
- Data di apporto	Costituzione in forma mista
- Data richiamo degli impegni/Operatività	17/12/2012
- Durata totale del fondo	20 anni + 3 anni
- Data di scadenza prevista	31/12/2032
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	Distribuzione
- Quotazione	No
- N° iniziale quote emesse	4.206,000
- Valore unitario iniziale delle quote	50.000 euro
- N° quote emesse al 31.12.2018	24.329,779
- N° quote emesse al 30.06.2019	24.329,779
- N° quote emesse al 31.12.2019	24.603,354
- N° quote emesse al 30.06.2020	24.603,354
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	1.582 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	1.642 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	1.698 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	2.084 mln di euro (considerati anche immobili detenuti tramite partecipazione)
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	2.428 mln di euro (considerati anche immobili detenuti tramite partecipazione)
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	2.550 mln di euro (considerati anche immobili detenuti tramite partecipazione)

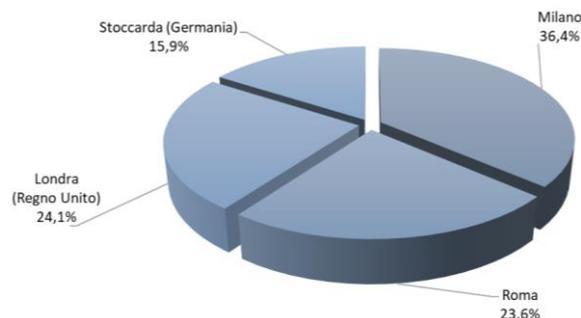
MANAGEMENT SGR

- Presidente	Franco Passacantando
- Amministratore Delegato	Ofer Arbib
- Responsabile Fund Management	Giulia Longo
- Fund Manager	Vincenzo Scerbo
- Asset Management	Vincenzo Scerbo
- Property Management	Colliers Real Estate Management Services Italia Srl
- Project Management	Colliers Real Estate Management Services Italia Srl
- N° dipendenti Sgr	30 (dato al 30.06.2020)

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



(Continua)



(Segue)

NOTE

- Politiche di investimento

Il patrimonio del Comparto Core è investito, direttamente o indirettamente - anche attraverso società immobiliari o FIA Immobiliari:

(i) in misura non inferiore all'80% (ottanta per cento) in *asset* Core tra cui:

a) beni immobili la cui destinazione - in termini di superficie - è principalmente ad uso direzionale, *retail*, ricettivo, logistico, industriale; e/o

b) beni immobili riconvertibili agli usi di cui al lett. a) precedente; e/o

c) diritti reali immobiliari sui beni immobili di cui alle lett. a) e b) precedenti;

(ii) in misura residuale, e in ogni caso non superiore al 20% (venti per cento), in beni immobili e diritti reali immobiliari con caratteristiche diverse da quelli di cui al precedente punto (i) del presente paragrafo, senza limitazione con riferimento alla destinazione urbanistica.

Gli investimenti del patrimonio di ciascuno dei Comparti del Fondo Global sono effettuati sia al fine di godere dei redditi derivanti dagli stessi sia con finalità di *trading*, al fine di conseguire plusvalenze mediante la dismissione degli investimenti effettuati, anche nel breve termine. Ferme restando le caratteristiche relative agli investimenti immobiliari di ciascun Comparto del Fondo, è possibile l'investimento sia in beni immobili già realizzati, sia in operazioni di sviluppo immobiliare consistenti nella realizzazione di progetti di costruzione, sviluppo, valorizzazione, riconversione e ristrutturazione nonché gestione e successiva dismissione, in blocco o frazionati, di beni immobili e/o terreni, anche complessi.

Il patrimonio di ciascuno dei Comparti del Fondo è investito nel territorio della Repubblica Italiana e nelle principali piazze d'affari internazionali, prevalentemente europee.



GLOBAL HOTEL

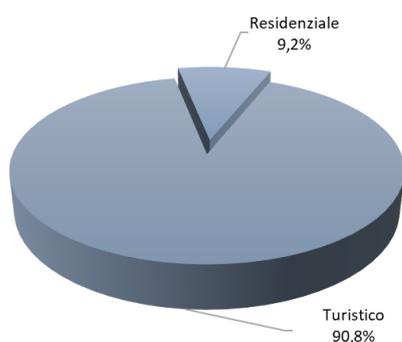
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Antirion SGR SpA
- Azionisti	Oan Capital Srl
- Gruppo di appartenenza	N/A
- Tipo di fondo	Fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato, multicomparto
- Informazioni relative al collocamento	Commercializzazione diretta di quote di OICR propri
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	N/A
- Data di apporto	15/12/2015 (data di primo apporto)
- Data richiamo degli impegni/Operatività	15/12/2015
- Durata totale del fondo	20 anni + 3 anni
- Data di scadenza prevista	31/12/2032
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	Distribuzione
- Quotazione	No
- N° iniziale quote emesse	4.888
- Valore unitario iniziale delle quote	50.000 euro
- N° quote emesse al 31.12.2018	5.695,183
- N° quote emesse al 30.06.2019	5.695,183
- N° quote emesse al 31.12.2019	9.764,654
- N° quote emesse al 30.06.2020	9.764,654
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	324,6 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	567 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	568 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	246,9 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	492,7 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	505,1 mln di euro

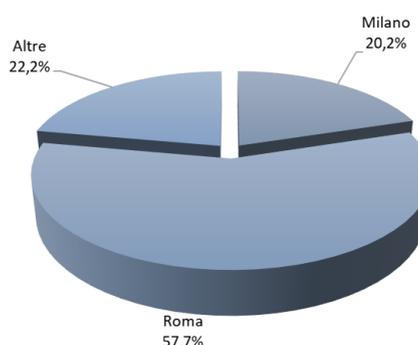
MANAGEMENT SGR

- Presidente	Franco Passacantando
- Amministratore Delegato	Ofer Arbib
- Responsabile Fund Management	Giulia Longo
- Fund Manager	Vincenzo Scerbo
- Asset Management	Vincenzo Scerbo
- Property Management	Colliers Real Estate Management Services Italia Srl
- Project Management	Colliers Real Estate Management Services Italia Srl
- N° dipendenti Sgr	30 (dato al 30.06.2020)

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



(Continua)



(Segue)

NOTE

- Politiche di investimento

Il patrimonio del Comparto *Hotel* è investito, direttamente o indirettamente - anche attraverso società immobiliari o FIA Immobiliari:

- (i) in misura non inferiore all'80% (ottanta per cento) in:
 - a) beni immobili la cui destinazione - in termini di superficie - è ad uso:
 - alberghiero e/o para alberghiero, quali a titolo indicativo *resorts, hotels, residenze d'epoca alberghiere, villaggi albergo, alberghi diffusi, bed & breakfasts, spa e beauty farms*;
 - ricettivo, quali a titolo indicativo affittacamere, residences, agriturismi, unità abitative ammobiliate ad uso turistico, rifugi alpini, residence per studenti universitari (cd. "RSU") e ostelli per la gioventù, residence convenzionati con enti di ricerca privati o pubblici;
 - residenziale;
 - b) beni immobili non rientranti nelle categorie di cui alla lettera a), primo, secondo e terzo alinea, al fine di riconvertirli ad un uso rientrante tra quelli ivi previsti;
 - c) beni immobili rientranti nelle categorie di cui alla lettera a), primo, secondo e terzo alinea, al fine di riconvertirli ad un uso diverso, sempre rientrante tra quelli ivi previsti;
 - d) beni immobili la cui destinazione - in termini di superficie - è connessa e/o strumentale e/o accessoria ai beni immobili di cui alla lett. a);
 - e) diritti reali immobiliari sui beni immobili di cui alle lett. a), b), c) e d)
 - f) immobili anche diversi di quelli di cui alle lett. a), b) e c) del presente paragrafo, al fine di riconvertirli e/o riqualificarli, così da ricavare dalla cessione, anche frazionata, la liquidità necessaria per la valorizzazione degli immobili rientranti nel patrimonio prevalente;
- (ii) in misura residuale, e in ogni caso non superiore al 20% (venti per cento), in beni immobili e diritti reali immobiliari con caratteristiche diverse da quelli di cui al precedente punto (i) del presente paragrafo, senza limitazione con riferimento alla destinazione urbanistica.

Gli investimenti del patrimonio di ciascuno dei Comparti del Fondo Global sono effettuati sia al fine di godere dei redditi derivanti dagli stessi sia con finalità di *trading*, al fine di conseguire plusvalenze mediante la dismissione degli investimenti effettuati, anche nel breve termine. Ferme restando le caratteristiche relative agli investimenti immobiliari di ciascun Comparto del Fondo, è possibile l'investimento sia in beni immobili già realizzati, sia in operazioni di sviluppo immobiliare consistenti nella realizzazione di progetti di costruzione, sviluppo, valorizzazione, riconversione e ristrutturazione nonché gestione e successiva dismissione, in blocco o frazionati, di beni immobili e/o terreni, anche complessi. Il patrimonio di ciascuno dei Comparti del Fondo è investito nel territorio della Repubblica Italiana e nelle principali piazze d'affari internazionali, prevalentemente europee.



GREEN STAR - COMPARTO BIOENERGIE

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione
- Azionisti

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

- Gruppo di appartenenza
- Tipo di fondo
- Informazioni relative al collocamento
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia
- Data di istituzione
- Data richiamo degli impegni/Operatività
- Durata totale del fondo
- Data di scadenza prevista
- Rendimento obiettivo
- Distribuzione/accumulazione dei proventi
- Lotto minimo di acquisto
- Quotazione
- Commissione di gestione
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2014
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2014
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020

Società indipendente
 Chiuso - A raccolta
 Riservato a investitori qualificati
 22 aprile 2010
 26 luglio 2013
 20 dicembre 2013
 25 anni a decorrere dalla data di avvio dell'operatività
 31 dicembre 2038, oltre ad ulteriori 3 anni per ricorso a grazia
 3% oltre la variazione media annuale dell'Indice ISTAT
 A distribuzione annuale dei proventi
 N° 1 minimo quote
 Non prevista
 0,45% annuo del Valore Complessivo delle Attività
 17.102.795 euro(*)
 18.885.949 euro(*)
 19.347.425 euro(*)
 19.595.056 euro(*)
 20.997.591 euro
 16.862.618 euro
 16.828.144 euro
 16.684.330 euro
 16.720.627 euro
 14.336.074 euro
 13.708.729 euro
 13.415.716 euro
 13.108.821 euro
 329.000 euro
 569.000 euro
 5.658.000 euro
 15.146.000 euro
 20.227.000 euro
 16.503.000 euro
 16.640.000 euro
 16.640.000 euro
 16.780.000 euro
 14.550.000 euro
 14.050.000 euro
 13.850.000 euro
 13.650.000 euro

(Continua)

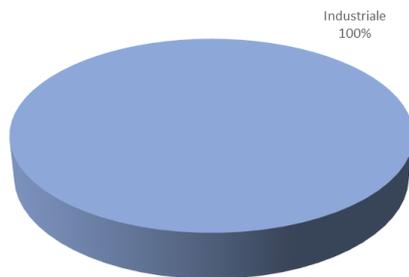
(Segue)

MANAGEMENT SGR

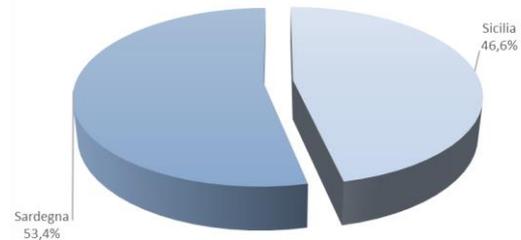
- Presidente
- Direttore Generale
- Direttore Fondi Immobiliari
- Fund Manager
- N° dipendenti Sgr

Giovanni Quaglia
Oronzo Perrini
Fabrizio Ravicino
Alessia Magnetti
22

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

Il Comparto Bioenergie investe prevalentemente il proprio patrimonio

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

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

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

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

- Investimento tipico

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

2 immobili

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

100% Industriale

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

(Continua)



GREEN STAR - COMPARTO BIOENERGIE

(Segue)

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2014	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2015	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2015	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2016	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2019	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2020	1,34%
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2014	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2015	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2015	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2016	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2016	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2017	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2019	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2020	0 (zero)

(¹) Dato comprensivo degli impegni sottoscritti e non richiamati



IL VIGNOLA

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Polis Fondi Sgrpa
- Azionisti	La compagine societaria è composta da: - sei Banche popolari (UBI Banca, Banca Popolare dell'Emilia Romagna, Banca Popolare di Sondrio, Banca Popolare di Vicenza con una partecipazione paritetica del 19,6% ciascuna; Sanfelice 1893 Banca Popolare e Banca Valsabbina con una partecipazione del 9,8%) - Unione Fiduciaria, con una partecipazione del 2%
- Tipo di fondo	Fondo di investimento alternativo immobiliare riservato
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	18 novembre 2008
- Data richiamo degli impegni/Operatività	27 maggio 2010
- Durata totale del fondo	8 anni
- Data di scadenza prevista	Fondo in liquidazione dal 27 ottobre 2016
- Rendimento obiettivo	
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	Facoltà di procedere a distribuzione dei proventi
- N° iniziale quote emesse	31 quote di classe "A" e 2 quote di classe "B"
- Valore unitario iniziale delle quote	500.000 per entrambe le classi di quote
- N° quote emesse al 31.12.2016	31 quote di classe "A" e 2 quote di classe "B"
- N° quote emesse al 30.06.2017	31 quote di classe "A" e 2 quote di classe "B"
- N° quote emesse al 31.12.2017	31 quote di classe "A" e 2 quote di classe "B"
- N° quote emesse al 30.06.2018	31 quote di classe "A" e 2 quote di classe "B"
- N° quote emesse al 31.12.2018	31 quote di classe "A" e 2 quote di classe "B"
- N° quote emesse al 30.06.2019	31 quote di classe "A" e 2 quote di classe "B"
- N° quote emesse al 31.12.2019	31 quote di classe "A" e 2 quote di classe "B"
- N° quote emesse al 30.06.2020	31 quote di classe "A" e 2 quote di classe "B"
- Valore di apporto	40.908.981 euro
- Valore iniziale del fondo	18.857.462 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	-16.241.980 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	-15.839.567 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	-16.059.473 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	-17.703.641 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	-19.999.195 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	-20.793.696 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	-21.542.563 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	-22.276.872 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	19.492.700 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	15.100.700 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	14.829.500 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	13.368.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	11.751.508 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	9.755.500 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	9.109.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	8.746.000 euro

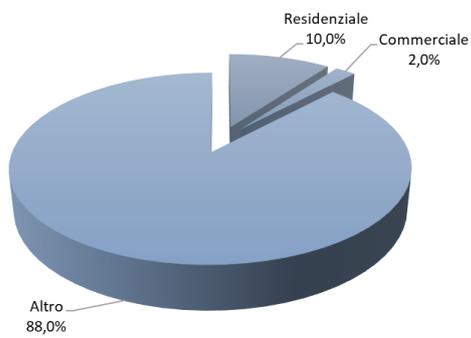
MANAGEMENT SGR

- Presidente	Roberto Ruozi
- Amministratore Delegato	Paolo Berlanda
- Direttore fondi	Vincenzo Mangalaviti
- Fund Manager	Carmelo Galluccio
- N° dipendenti Sgr	28

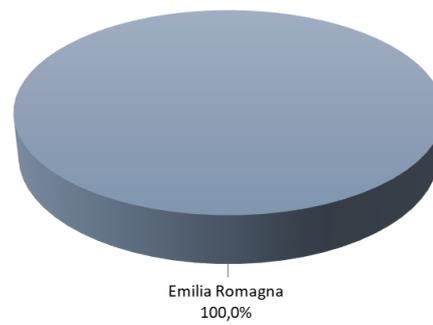
(Continua)

(Segue)

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

- Immobili in portafoglio

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



IMMOBILIARE CA' GRANDA

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	InvestiRE SGR S.p.A.
- Azionisti	- Banca Finnat Euramerica S.p.A. - Covivio 7 S.p.A. - Regia S.r.l. - Fondazione Cariplo - Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza Geometri Liberi Professionisti - ICCREA Banca S.p.A. - Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì
- Tipo di fondo	Chiuso
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori istituzionali
- Data di istituzione del fondo	27 giugno 2014
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	n.a.
- Data di avvio operatività	11 novembre 2014
- Durata totale del fondo	20 anni
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2034
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione
- Quotazione	No
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	332.879.623 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	333.640.953 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	336.535.531 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	340.267.919 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	342.338.233 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	333.433.617 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	339.935.118 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	341.198.871 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	350.984.296 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	310.504.135 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	317.781.139 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	175.770.840 euro (classe A) 96.989.507 euro (classe B)
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	311.530.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	311.460.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	314.489.999 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	315.150.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	316.982.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	317.230.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	314.835.250 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	327.128.750 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	302.892.350 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	297.143.050 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	275.178.050 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	267.461.450 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Arturo Nattino
- Amministratore Delegato	Dario Valentino
- N° dipendenti Sgr	135

NOTE

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

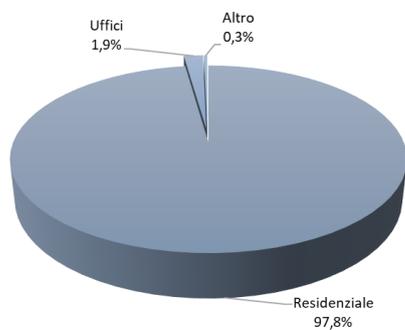
(Continua)



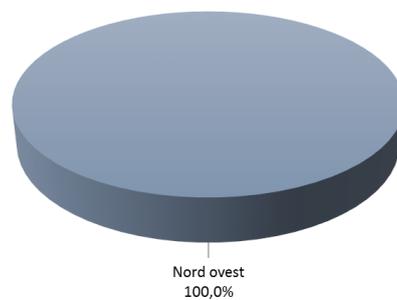
IMMOBILIARE CA' GRANDA

(Segue)

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE





INARCASSA RE COMPARTO UNO

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Fabrica Immobiliare SGR S.p.A.
- Azionisti	- Azufin Spa 49,99% - Fincal Spa 49,99% - Alessandro Caltagirone 0,02%
- Tipo di fondo	In denaro o per apporto di immobili
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	18 agosto 2010
- Data di avvio operatività	19 novembre 2010
- Durata totale del fondo	21 anni
- Data di scadenza prevista	2031 (salvo proroghe)
- Rendimento obiettivo	n.a.
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione, in misura non inferiore al 10% e non superiore al 30% dei proventi distribuibili con frequenza annuale
- N° quote emesse al 31.12.2014	660
- N° quote emesse al 30.06.2015	660
- N° quote emesse al 31.12.2015	660
- N° quote emesse al 30.06.2016	660
- N° quote emesse al 31.12.2016	660
- N° quote emesse al 30.06.2017	660
- N° quote emesse al 31.12.2017	660
- N° quote emesse al 30.06.2018	660
- N° quote emesse al 31.12.2018	660
- N° quote emesse al 30.06.2019	660
- N° quote emesse al 31.12.2019	814
- N° quote emesse al 30.06.2020	814
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	368.159.255 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	361.187.546 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	368.626.628 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	377.606.622 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	390.495.351 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	401.655.849 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	409.985.752 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	413.864.051 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	423.350.983 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	430.777.618 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	540.125.171 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	543.597.598 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	271.900.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	272.400.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	356.400.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	356.900.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	361.800.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	367.920.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	399.840.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	399.900.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	401.960.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	407.520.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	464.070.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	504.710.000 euro

(Continua)



INARCASSA RE COMPARTO UNO

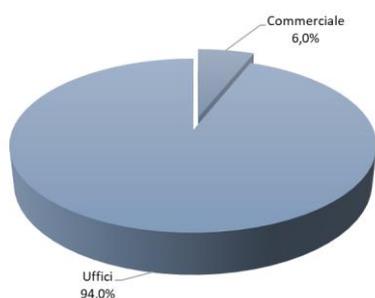
(Segue)

MANAGEMENT SGR

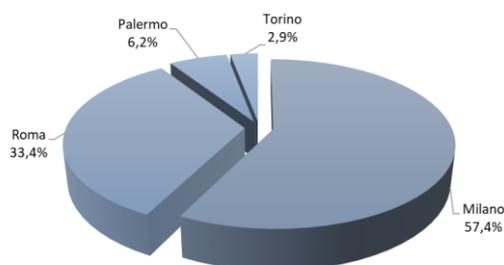
- Presidente
- Amministratore Delegato
- Fund Manager
- Asset Management
- Property Management
- N° dipendenti Sgr

Fabrizio Caprara
 Giovanni Maria Benucci
 Ilaria Lo Scalzo
 Interno
 Yard
 51

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

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

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

- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio (per numero)
- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio (per numero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2014
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2015
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2015
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2016
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2019
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2020

- Terziario: 9 immobili
- Commerciale: 1 immobile

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

- 0%
- 0%
- 0%
- 0%
- 0%
- 0%
- 0%
- 0%
- 0%
- 0%
- 1,00*
- 1,06*
- 1,00*
- 1,01*

* Calcolata con il metodo degli impegni secondo quanto previsto dal Regolamento delegato (UE) 231/13



INPGI “GIOVANNI AMENDOLA” - COMPARTO UNICO

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	InvestiRE SGR S.p.A.
- Azionisti	- Banca Finnat Euramerica S.p.A. - Covivio 7 S.p.A. - Regia S.r.l. - Fondazione Cariplo - Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza Geometri Liberi Professionisti - ICCREA Banca S.p.A. - Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì
- Tipo di fondo	Ad apporto
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori istituzionali
- Data di istituzione del fondo	14 novembre 2013
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	n.a.
- Data di avvio operatività	19 luglio 2014
- Durata totale del fondo	10 anni
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2024
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione
- Quotazione	No
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	489.040.150 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	489.304.808 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	721.303.255 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	1.025.209.995 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	988.559.998 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	1.047.959.811 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	1.024.388.329 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	945.787.297 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	840.954.729 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	817.385.325 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	780.503.493 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	742.942.678 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	437.540.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	435.910.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	669.490.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	969.750.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	932.450.205 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	1.002.768.925 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	966.621.230 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	906.646.630 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	813.937.930 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	784.145.160 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	749.648.970 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	700.975.490 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Arturo Nattino
- Amministratore Delegato	Dario Valentino
- N° dipendenti Sgr	135

(Continua)



INPGI “GIOVANNI AMENDOLA” - COMPARTO UNICO

(Segue)

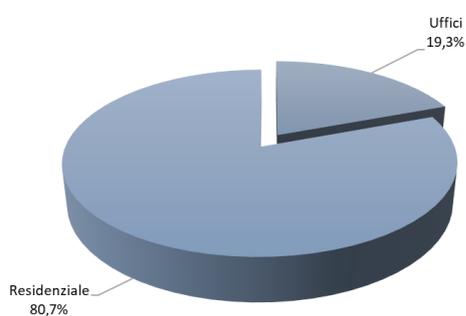
NOTE

- Politiche di investimento

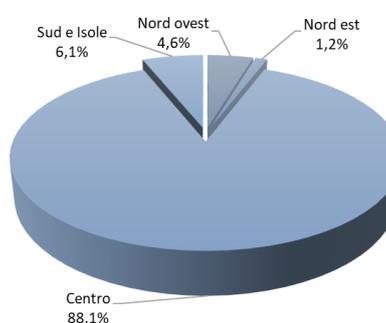
Il Fondo INPGI Comparto Unico è un fondo comune di investimento immobiliare chiuso riservato ad investitori qualificati. Il patrimonio del Fondo è composto da oltre 100 immobili situati sul territorio nazionale.

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

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



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

investitori sgrA company of Allianz **INVESTITORI LOGISTIC FUND****DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO**

- Società di gestione	Investitori SGR SpA.
- Azionisti	Allianz SpA
- Gruppo di appartenenza	Allianz SE
- Tipo di fondo	Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso e riservato
- Informazioni relative al collocamento	
- Data di istituzione del fondo	
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	2018
- Data di apporto	na
- Data di richiamo degli impegni/Operatività	2018
- Durata totale del fondo	25 anni
- Data di scadenza prevista	2043
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione
- Quotazione	No
- N° Iniziale quote emesse	440
- Valore unitario iniziale delle quote	100.000 euro
- N° quote emesse al 30.06.2019	440
- N° quote emesse al 31.12.2019	935
- N° quote emesse al 30.06.2020	935
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	46 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	97 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	98 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	43 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	93 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	93 mln di euro

MANAGEMENT SGR**Il Consiglio di Amministrazione**

- Presidente del Consiglio di Amministrazione (Indipendente)	Paolo Domenico Sfameni
- Consigliere	Piero Botto
- Consigliere	Giacomo Campora
- Consigliere	Bettina Corves Wunderer
- Consigliere indipendente	Luigi Pierfranco Campiglio
- Consigliere indipendente	Marcello Messori
- Consigliere	Franco Niccoli Dabbene

Il Collegio Sindacale

- Presidente del Collegio Sindacale	Adolf Michael Hällmayr
- Sindaco effettivo	Fabrizio Carazzai
- Sindaco effettivo	Giuseppe Foti
- Sindaco supplente	Marco Luigi Brughera
- Sindaco supplente	Francesco Vacchini

Direttore Generale

Emanuele Vizzini

investitori sgrA company of Allianz **INVESTITORI REAL ESTATE****DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO**

- Società di gestione	Investitori SGR SpA.
- Azionisti	Allianz SpA
- Gruppo di appartenenza	Allianz SE
- Tipo di fondo	Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso e riservato
- Informazioni relative al collocamento	
- Data di istituzione del fondo	
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	2013
- Data di apporto	na
- Data di richiamo degli impegni/Operatività	2014
- Durata totale del fondo	30 anni
- Data di scadenza prevista	2035
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione
- Quotazione	No
- N° Iniziale quote emesse	10.000
- Valore unitario iniziale delle quote	100.000 euro
- N° quote emesse al 30.06.2019	12.805,384
- N° quote emesse al 31.12.2019	12.805,384
- N° quote emesse al 30.06.2020	12.805,384
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	502 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	510 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	514 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	482 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	490 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	494 mln di euro

MANAGEMENT SGR**Il Consiglio di Amministrazione**

- Presidente del Consiglio di Amministrazione (Indipendente)	Paolo Domenico Sfameni
- Consigliere	Piero Botto
- Consigliere	Giacomo Campora
- Consigliere	Bettina Corves Wunderer
- Consigliere indipendente	Luigi Pierfranco Campiglio
- Consigliere indipendente	Marcello Messori
- Consigliere	Franco Niccoli Dabbene

Il Collegio Sindacale

- Presidente del Collegio Sindacale	Adolf Michael Hällmayr
- Sindaco effettivo	Fabrizio Carazzai
- Sindaco effettivo	Giuseppe Foti
- Sindaco supplente	Marco Luigi Brughera
- Sindaco supplente	Francesco Vacchini

Direttore Generale

Emanuele Vizzini



ITALIAN TROPHY ASSETS

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	REAM SGR S.p.A.
- Azionisti	<ul style="list-style-type: none"> - Fondazione Cassa di Risparmio di Asti 30,437% - Fondazione Cassa di Risparmio di Torino 30,437% - Compagnia di San Paolo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Vercelli 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Fossano 5,000% - Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria 5,000% - Fondazione Sviluppo e Crescita CRT 0,638%
- Gruppo di appartenenza	Società indipendente
- Tipo di fondo	Chiuso - Ad apporto privato
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati
- Data di istituzione	2 dicembre 2016
- Data richiamo degli impegni/Operatività	8 dicembre 2016
- Durata totale del fondo	15 anni dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2031, oltre ad ulteriori 3 anni per ricorso a grazia
- Rendimento obiettivo	n.d.
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione semestrale dei proventi
- Valore iniziale del fondo	229.200.000 euro
- N° iniziale quote emesse	458,4
- Lotto minimo di acquisto	N° 1 minimo quote
- Valore unitario iniziale delle quote	500.000 euro
- N° quote emesse al 08.12.2016	458,4
- N° quote emesse al 31.12.2016	458,4
- N° quote emesse al 30.06.2017	458,4
- N° quote emesse al 31.12.2017	458,4
- N° quote emesse al 30.06.2018	458,4
- N° quote emesse al 31.12.2018	458,4
- N° quote emesse al 30.06.2019	458,4
- N° quote emesse al 31.12.2019	458,4
- N° quote emesse al 30.06.2020	458,4
- Quotazione	Non prevista
- Commissione di gestione	500.000 euro annuo, incrementata, esclusivamente in caso di acquisizioni successive alla prima, degli importi che seguono; 0,20% annuo del valore delle proprietà immobiliari, escluso il valore della proprietà immobiliare acquisita per prima, sino ad un valore aggiuntivo pari a euro 100.000.000; 0,15% annuo dell'ulteriore valore aggiuntivo delle attività complessive del Fondo che eccede euro 100.000.000 e fino a euro 200.000.000; 0,10% annuo dell'ulteriore valore aggiuntivo delle attività complessive del Fondo superiore a euro 200.000.000;
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	230.916.542 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	236.707.236 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	239.221.622 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	234.006.692 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	238.615.143 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	234.142.070 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	238.936.201 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	234.780.186 euro

Continua)

(Segue)

- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	229.000.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	231.500.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	230.600.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	228.700.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	230.000.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	229.300.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	231.100.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	229.600.000 euro

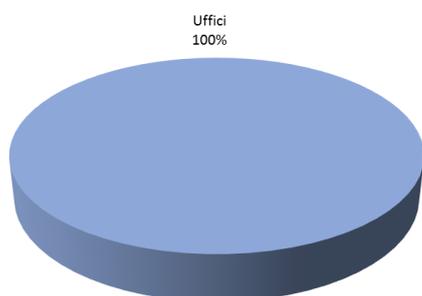
MANAGEMENT SGR

- Presidente	Giovanni Quaglia
- Direttore Generale	Oronzo Perrini
- Direttore Fondi Immobiliari	Fabrizio Ravicino
- Fund Manager	Alessia Magnetti
- N° dipendenti Sgr	22

NOTE

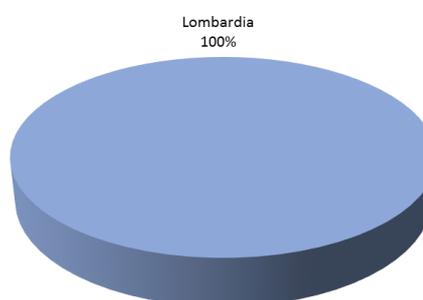
- Politiche di investimento	Scopo del Fondo è l'impiego di capitali nell'investimento tipico (come di seguito definito) e la gestione professionale del patrimonio dello stesso, anche mediante la realizzazione di operazioni di valorizzazione e sviluppo, al fine di aumentare nel tempo il valore delle quote e ripartire tra i partecipanti il risultato netto derivante dalla gestione e dallo smobilizzo degli investimenti
- Investimento tipico	Il patrimonio del Fondo potrà essere investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo stesso, in beni immobili e diritti reali immobiliari, partecipazioni in società immobiliari, nonché parti di altri fondi immobiliari, italiani o esteri
- Immobili in portafoglio	1 immobile

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



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

DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



- Uffici/terziario: 1 immobile
- Lombardia: 100%

Continua



ITALIAN TROPHY ASSETS

(Segue)

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2019	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2020	1,01%
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2016	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2017	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2019	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2020	0 (zero)

(*) Come definito dal Regolamento del Fondo



J VILLAGE

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione

REAM SGR S.p.A.

- Azionisti

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

- Gruppo di appartenenza

Società indipendente

- Tipo di fondo

Chiuso - A raccolta

- Informazioni relative al collocamento

Riservato a investitori qualificati

- Data di istituzione

26 febbraio 2015

- Data richiamo degli impegni/Operatività

28 luglio 2015

- Durata totale del fondo

10 anni a decorrere dalla data di avvio dell'operatività

- Data di scadenza prevista

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

- Distribuzione/accumulazione dei proventi

distribuzione

- Valore iniziale del fondo

24.100.000 euro

- N° iniziale quote emesse

241 di cui 121 classe J - 120 classe A

- Lotto minimo di acquisto

N° 1 minimo quote

- Valore unitario iniziale delle quote

100.000 euro

- N° quote emesse al 31.12.2016

425

- N° quote emesse al 30.06.2017

559

- N° quote emesse al 31.12.2017

566

- N° quote emesse al 30.06.2018

576

- N° quote emesse al 31.12.2018

579

- N° quote emesse al 30.06.2019

586

- N° quote emesse al 31.12.2019

586

- N° quote emesse al 30.06.2020

586

- Quotazione

Non prevista

- Commissione di gestione

a) in fase di produzione, allo 0,75% dell'intero capitale sottoscritto e richiamato del Fondo (pro rata temporis per il periodo intercorrente tra la data sottoscrizione delle Quote del Fondo e la chiusura dell'esercizio) ogni anno; ai fini della presente commissione, la fase di produzione consiste nella fase di sviluppo edilizio delle iniziative immobiliari sino a loro completamento che dovrà considerarsi avvenuto ai fini del presente articolo, al momento del rilascio del certificato di agibilità degli edifici realizzati;

b) in fase di gestione (cioè una volta completato l'intero sviluppo edilizio come sopra descritto), allo 0,35% sul totale attività del fondo - fermo restando che la Commissione di Gestione annuale non potrà essere superiore ad euro 300.000 (trecentomila) e comunque non inferiore ad euro 250.000 (duecentocinquanta mila), al netto delle plusvalenze nette non realizzate, comprensivo delle spese capitalizzate.

(Continua)

(Segue)

- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	46.101.476 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	61.357.919 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	61.296.498 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	57.246.642 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	56.384.409 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	56.079.013 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	55.006.694 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	55.342.002 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	61.100.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	88.380.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	96.400.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	100.320.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	100.800.00 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	101.400.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	100.200.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	99.000.000 euro

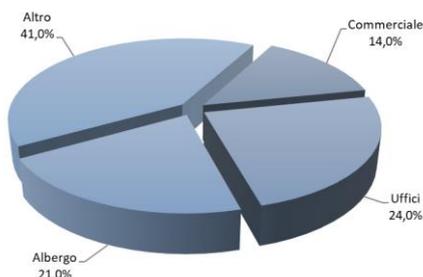
MANAGEMENT SGR

- Presidente	Giovanni Quaglia
- Direttore Generale	Oronzo Perrini
- Direttore Fondi Immobiliari	Fabrizio Ravicino
- Fund Manager	Alessia Magnetti
- N° dipendenti Sgr	22

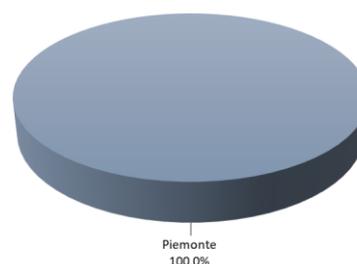
NOTE

- Politiche di investimento	Scopo del Fondo è l'impiego di capitali nell'investimento tipico (come di seguito definito) e la gestione professionale del patrimonio dello stesso, anche mediante la realizzazione di operazioni di valorizzazione e sviluppo, al fine di aumentare nel tempo il valore delle quote e ripartire tra i partecipanti il risultato netto derivante dalla gestione e dallo smobilizzo degli investimenti
- Investimento tipico	Il patrimonio del Fondo potrà essere investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo stesso, in beni immobili e diritti reali immobiliari, partecipazioni in società immobiliari, nonché parti di altri fondi immobiliari, italiani o esteri
- Immobili in portafoglio	5 immobili

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



(Continua)

(Segue)

- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio	Uffici: 23,8%
	Albergo: 21,5%
	Commerciale: 13,7%
	Altro: 40,9%
- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio	Piemonte: 100%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	44,58%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	40,27%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	43,19%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	36,70%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	45,36%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	45,09%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2019	1,94%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2020	1,92%
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2016	27.238.849 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2017	35.589.672 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017	41.638.806 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018	36.819.115 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018	45.723.857 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019	45.723.857 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2019	45.723.857 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2020	45.723.857 euro

(*) Come definito dal Regolamento del Fondo



LENLEASE GLOBAL COMMERCIAL ITALY FUND

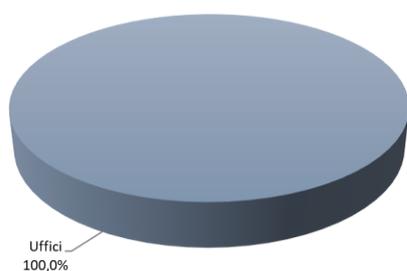
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	REAM SGR S.p.A.
- Azionisti	Global commercial IT Pte Ltd 100%
- Gruppo di appartenenza	Società indipendente
- Tipo di fondo	Chiuso
- Informazioni relative al collocamento	Riservato ad Investitori Professionali
- Data di istituzione	30 maggio 2019
- Data richiamo degli impegni/Operatività	12 luglio 2019
- Durata totale del fondo	Data di chiusura del primo esercizio annuale successivo alla scadenza del 10° anno dalla data di chiusura del periodo di sottoscrizione (ovvero scadenza del periodo di proroga)
	31 dicembre 2029
- Data di scadenza prevista	n.a.
- Rendimento obiettivo	A distribuzione semestrale dei proventi
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	285.200.00 euro
- Valore iniziale del fondo	5.704
- N° iniziale quote emesse	500.000 euro
- Lotto minimo di acquisto	50.000 euro
- Valore unitario iniziale delle quote	5.704
- N° quote emesse al 31.12.2019	5.704
- N° quote emesse al 30.06.2020	5.704
- Quotazione	Non prevista
- Commissione di gestione	0,175%
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	286.201.125 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	287.760.284 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	265.800.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	263.800.000 euro

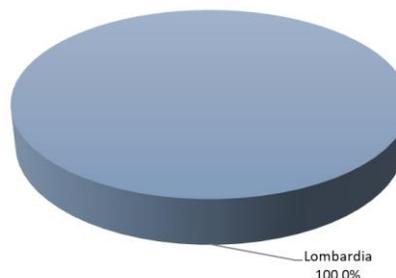
MANAGEMENT SGR

- Presidente	Giovanni Quaglia
- Direttore Generale	Oronzo Perrini
- Direttore Fondi Immobiliari	Fabrizio Ravicino
- Fund Manager	Alessia Magnetti
- N° dipendenti Sgr	22

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



(Continua)

**LENLEASE GLOBAL COMMERCIAL ITALY FUND**

(Segue)

- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio (per numero)	Uffici/terziario: 2 immobili
- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio	Uffici: 100%
- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio	100% Lombardia
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2019	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2020	1,02%
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2019	0 (zero) euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2020	0 (zero) euro

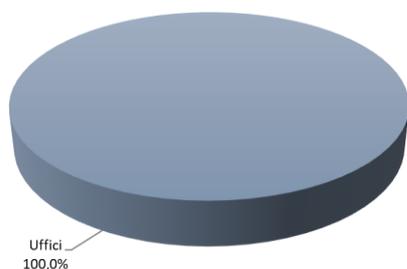
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	REAM SGR S.p.A.
- Azionisti	Lendlease Real Estate Investment (Europe Ltd) 100%
- Gruppo di appartenenza	Società indipendente
- Tipo di fondo	Chiuso
- Informazioni relative al collocamento	Riservato ad Investitori Professionali
- Data di istituzione	10 aprile 2020
- Data richiamo degli impegni/Operatività	22 giugno 2020
- Durata totale del fondo	Data di chiusura del primo esercizio annuale successivo alla scadenza del 10° anno dalla data di chiusura del periodo di sottoscrizione (ovvero scadenza del periodo di proroga)
	31 dicembre 2030
- Data di scadenza prevista	n.a.
- Rendimento obiettivo	A distribuzione semestrale dei proventi
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	121.000.000 euro
- Valore iniziale del fondo	2.780
- N° iniziale quote emesse	
- Lotto minimo di acquisto	10.065,910 euro
- Valore unitario iniziale delle quote	2.780
- N° quote emesse al 30.06.2020	Non prevista
- Quotazione	Sino al completamento delle attività di sviluppo la commissione di gestione annuale è pari a euro 500.000.
- Commissione di gestione	Successivamente alla data di completamento delle attività di sviluppo del primo investimento, la commissione di gestione annuale è pari ad euro 250.000, oltre ad un importo pari allo 0,35% del Valore Lordo delle Attività nel periodo di riferimento, al netto delle plusvalenze non realizzate.
	27.983.229 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	120.500.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	

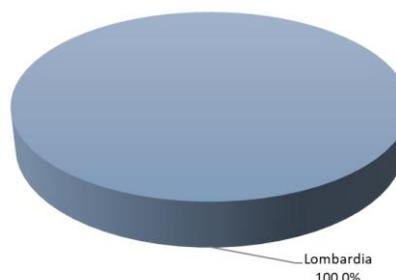
MANAGEMENT SGR

- Presidente	Giovanni Quaglia
- Direttore Generale	Oronzo Perrini
- Direttore Fondi Immobiliari	Fabrizio Ravicino
- Fund Manager	Alessia Magnetti
- N° dipendenti Sgr	22

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE
(immobili in costruzione)



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE
(immobili in costruzione)



**LENLEASE MSG1 (ITALY)**

(Segue)

- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio (per numero)	Uffici/terziario: 2 immobili (in costruzione)
- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio	Uffici: 100%
- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio	100% Lombardia
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2020	2,57%
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2020	57.317.788 euro



MASCAGNI

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Generali Real Estate S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio
- Azionisti	Generali (100%)
- Gruppo di appartenenza	Gruppo Generali
- Tipo di fondo	Ad apporto privato di beni immobili
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori istituzionali
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	23 giugno 2009
- Data di apporto	12 ottobre 2009
- Data richiamo degli impegni/Operatività	12 ottobre 2009
- Durata totale del fondo	21 anni
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2030 (prorogabile per eventuale periodo di grazia di 3 anni)
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione semestrale dei proventi
- Quotazione	Non quotato
- N° iniziale quote emesse	565
- Valore unitario iniziale delle quote	250.000,000 euro
- N° quote emesse al 30.06.2014	7.475,490
- N° quote emesse al 31.12.2014	7.475,490
- N° quote emesse al 30.06.2015	7.475,490
- N° quote emesse al 31.12.2015	7.785,490
- N° quote emesse al 30.06.2016	8.147,490
- N° quote emesse al 31.12.2016	8.420,091
- N° quote emesse al 30.06.2017	8.420,091
- N° quote emesse al 31.12.2017	9.025,488
- N° quote emesse al 30.06.2018	9.025,488
- N° quote emesse al 31.12.2018	9.147,410
- N° quote emesse al 30.06.2019	9.147,410
- N° quote emesse al 31.12.2019	9.200,243
- N° quote emesse al 30.06.2020	9.706,930
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2014	2.229,909 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	2.135,500 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	2.267,203 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	2.178,450 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	1.997,445 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	2.087,470 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	2.094,487 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	2.251,939 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	2.271,710 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	2.241,548 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	2.260,237 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	2.346,731 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	2.545,976 mln di euro

(Continua)



MASCAGNI

(Segue)

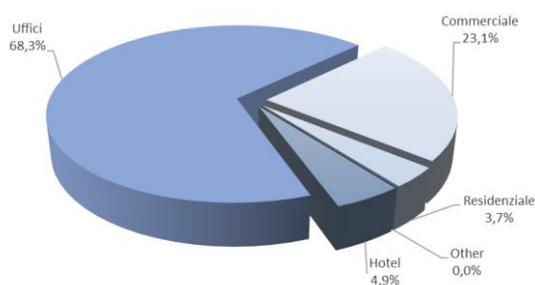
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2014	2.122,500 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	2.118,025 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	2.111,730 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	1.909,440 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	2.053,09 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	2.127,55 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	2.126,06 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	2.154,58 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	2.183,62 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	2.210,53 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	2.239,04 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	2.271,29 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	2.498,38 mln di euro

MANAGEMENT SGR

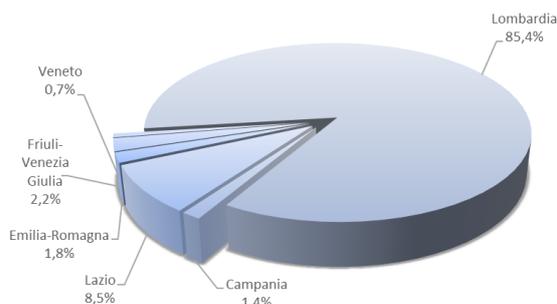
- Presidente
- Amministratore Delegato
- Fund Manager
- Asset Management
- Property Management
- Project Management
- N° dipendenti Sgr

Aldo Mazzocco
 Alberto Agazzi
 Elvira Mallamaci
 Generali Real Estate S.p.A.
 Generali Real Estate S.p.A.
 Generali Real Estate S.p.A.
 40

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

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

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Castello SGR S.p.A.
- Azionisti	Prodea REIC SA 100%
- Tipo di fondo	Ad apporto privato
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	27 novembre 2008
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati (il Fondo ha chiuso le sottoscrizioni il 3 novembre 2009)
- Inizio operatività	Il Fondo ha iniziato la sua operatività il 3 novembre 2009
- Durata totale del fondo	17 anni (+3)
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2026
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	È facoltà della Sgr distribuire i proventi distribuibili maturati nel corso del semestre di riferimento
- N° iniziale quote emesse	29
- Valore unitario iniziale delle quote	500.000 euro
- N° quote emesse al 31.12.2014	52
- N° quote emesse al 30.06.2015	104
- N° quote emesse al 31.12.2015	104
- N° quote emesse al 30.06.2016	104
- N° quote emesse al 31.12.2016	105
- N° quote emesse al 30.06.2017	105
- N° quote emesse al 31.12.2017	105
- N° quote emesse al 30.06.2018	105
- N° quote emesse al 31.12.2018	105
- N° quote emesse al 30.06.2019	105
- N° quote emesse al 31.12.2019	105
- N° quote emesse al 30.06.2020	105
- Quotazione	Non quotato
- Commissione di gestione	- Fino a euro 100.000.000 del valore complessivo delle attività del Fondo: 0,2% su base annua del valore complessivo delle attività del Fondo - tra euro 100.000.001 ed euro 200.000.000 del valore complessivo delle attività del Fondo: 0,15% su base annua del valore complessivo delle attività del Fondo - oltre euro 200.000.001 del valore complessivo delle attività del Fondo: 0,10% su base annua del valore complessivo delle attività del Fondo
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	45.615.789 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	92.151.230 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	90.573.646 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	92.401.805 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	93.118.938 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	93.899.108 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	95.217.700 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	96.516.090 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	100.112.338 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	110.934.879 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	117.968.465 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	115.179.596 euro

(Continua)

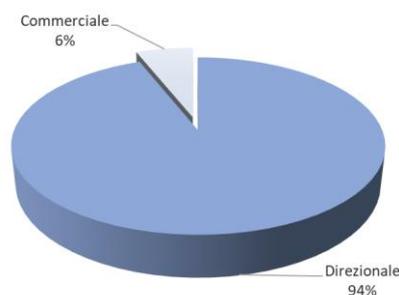
(Segue)

- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	76.895.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	121.209.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	168.330.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	167.680.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	188.800.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	189.710.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	191.090.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	191.180.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	194.750.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	204.800.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	210.780.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	208.640.000 euro

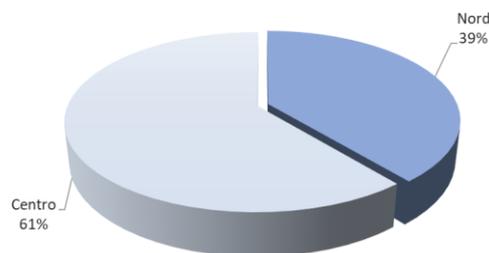
MANAGEMENT SGR

- Presidente	Sonia Locantore
- Amministratore Delegato	Giampiero Schiavo
- Fund Manager	Francesco Salamone
- N° dipendenti Sgr	49

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

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

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

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

13 immobili
94% direzionale e 6% commerciale

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

(Continua)

(Segue)

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2014	43,7%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2015	61,9%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2015	60,0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2016	59,6%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	57,6%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	56,7%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	55,8%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	55,8%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	53,6%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	50,39%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2019	48,42%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2020	48,38%
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2014	33.564.735 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2015	75.000.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2015	100.980.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2016	99.960.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2016	108.790.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2017	107.670.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017	106.550.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018	105.420.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018	104.310.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019	103.190.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2019	102.070.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2020	100.950.000 euro



PIEMONTE C.A.S.E.

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	REAM SGR S.p.A.
- Azionisti	<ul style="list-style-type: none"> - Fondazione Cassa di Risparmio di Asti 30,437% - Fondazione Cassa di Risparmio di Torino 30,437% - Compagnia di San Paolo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Vercelli 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Fossano 5,000% - Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria 5,000% - Fondazione Sviluppo e Crescita CRT 0,638%
- Gruppo di appartenenza	Società indipendente
- Tipo di fondo	A raccolta - Chiuso con possibili riaperture future
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	22 aprile 2010
- Data primo closing	15 ottobre 2012
- Data richiamo degli impegni/Operatività	19 novembre 2012
- Durata totale del fondo	25 anni a decorrere dalla data di avvio dell'operatività del Fondo
- Data di scadenza prevista	19 novembre 2037, eventualmente prorogabile fino al 19 novembre 2041, oltre ad ulteriori 3 anni per ricorso a grazia
- Rendimento obiettivo	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A e B: Istat +2,5% - Quote di Classe C: Istat +1%
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione annuale dei proventi
- Valore iniziale del fondo	Sottoscritto: 37.700.000 euro ⁽¹⁾
- Valore attuale del fondo	Sottoscritto: 80.000.000 euro ⁽¹⁾
- N° iniziali quote emesse	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 21 - Quote di Classe B: 57 - Quote di Classe C: 102
- Valore unitario iniziale delle quote	100.000 euro
- Lotto minimo di acquisto	N° 3 minimo quote
- N° quote emesse al 31.12.2014	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 21 - Quote di Classe B: 155 - Quote di Classe C: 102
- N° quote emesse al 30.06.2015	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 23 - Quote di Classe B: 204 - Quote di Classe C: 115
- N° quote emesse al 31.12.2015	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 23 - Quote di Classe B: 204 - Quote di Classe C: 115
- N° quote emesse al 30.06.2016	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 27 - Quote di Classe B: 239 - Quote di Classe C: 135
- N° quote emesse al 31.12.2016	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 32 - Quote di Classe B: 280 - Quote di Classe C: 158
- N° quote emesse al 30.06.2017	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 39 - Quote di Classe B: 340 - Quote di Classe C: 193
- N° quote emesse al 31.12.2017	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 43 - Quote di Classe B: 376 - Quote di Classe C: 214

(Continua)

(Segue)

- N° quote emesse al 30.06.2018	- Quote di Classe A: 43
	- Quote di Classe B: 376
	- Quote di Classe C: 214
- N° quote emesse al 31.12.2018	- Quote di Classe A: 43
	- Quote di Classe B: 406
	- Quote di Classe C: 214
- N° quote emesse al 30.06.2019	- Quote di Classe A: 43
	- Quote di Classe B: 474
	- Quote di Classe C: 214
- N° quote emesse al 31.12.2019	- Quote di Classe A: 43
	- Quote di Classe B: 543
	- Quote di Classe C: 214
- N° quote emesse al 30.06.2020	- Quote di Classe A: 50
	- Quote di Classe B: 613
	- Quote di Classe C: 214
- Quotazione	Non prevista
- Commissione di gestione	- 0,65% annuo del Vca ⁽¹⁾ compreso tra 0 e 250 milioni di euro
	- 0,60% annuo del Vca ⁽¹⁾ compreso tra 250 e 500 milioni di euro
	- 0,50% annuo del Vca ⁽¹⁾ eccedente i 500 milioni di euro
- Commissione di sviluppo	Una commissione a fronte dell'attività di gestione e coordinamento da parte della SGR dei progetti di sviluppo immobiliare e/o ristrutturazione, solo nel caso in cui tale attività sia svolta direttamente e non delegata a terzi dalla Società di Gestione; la Commissione di Sviluppo sarà corrisposta alla chiusura dei relativi lavori in misura pari al 1,5% dell'incremento del valore del bene imputato al Fondo in esito all'attività di sviluppo immobiliare e/o ristrutturazione e complessivamente comprensivo del valore dei costi di costruzione e progettazione.
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	64.313.723 euro ⁽²⁾
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	64.207.222 euro ⁽²⁾
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	64.391.410 euro ⁽²⁾
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	64.739.928 euro ⁽²⁾
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	81.327.533 euro ⁽²⁾
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	81.392.732 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	93.671.673 euro ⁽²⁾
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	94.146.130 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	114.168.348 euro ⁽²⁾
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	113.835.178 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	114.309.217 euro ⁽²⁾
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	113.646.260 euro ⁽²⁾

(Continua)



PIEMONTE C.A.S.E.

(Segue)

- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	15.190.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	16.670.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	18.030.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	18.410.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	28.900.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	28.915.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	49.450.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	49.840.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	58.800.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	58.900.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	64.300.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	64.100.000 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Giovanni Quaglia
- Direttore Generale	Oronzo Perrini
- Direttore Fondi Immobiliari	Fabrizio Ravicino
- Fund Manager	Stefano Di Noia
- N° dipendenti Sgr	22

NOTE

- Politiche di investimento

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

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

- Investimento tipico

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

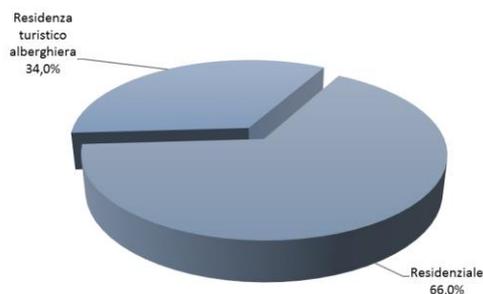
- Immobili in portafoglio

7 immobili

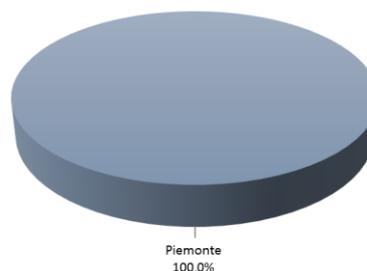
(Continua)

(Segue)

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio (per numero)

- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio (per numero)

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2014	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2014	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2015	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2015	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2016	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2019	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2020	1,08%
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2014	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2014	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2015	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2015	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2016	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2016	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2017	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2019	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2020	0 (zero)

RTA (Residenza Turistico Alberghiera): 34,0%

Residenziale: 66,0%

Piemonte: 7 immobili

(*) Dato comprensivo degli impegni sottoscritti e non richiamati

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



PRIMA REAL ESTATE EUROPE FUND I (PREF I)

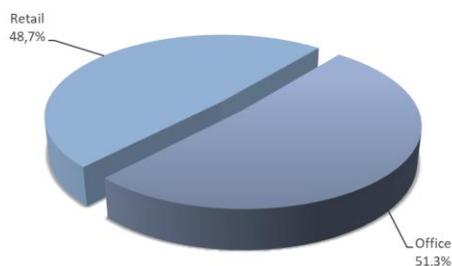
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Generali Real Estate S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio
- Azionisti	Società Gruppo Generali (100%)
- Gruppo di appartenenza	Gruppo Generali
- Tipo di fondo	Reserved Alternative Investment Fund ("RAIF") semi open-end
- Informazioni relative al collocamento	n/a
- Data di autorizzazione fondo da parte della CSSF	2019
- Data di apporto	n/a
- Data richiamo degli impegni/Operatività	31/05/2019
- Durata totale del fondo	10 anni
- Data di scadenza prevista	31/05/2029
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	Distribuzione
- Quotazione	Non quotato
- N° iniziale quote emesse	2.000.000
- Valore unitario iniziale delle quote	
- N° quote emesse al 30.06.2019	2.000.000
- N° quote emesse al 31.12.2019	2.000.000
- N° quote emesse al 30.06.2020	2.000.000
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	100,9 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	103,7 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	100,3 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	179,1 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	180,1 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	178,9 mln di euro

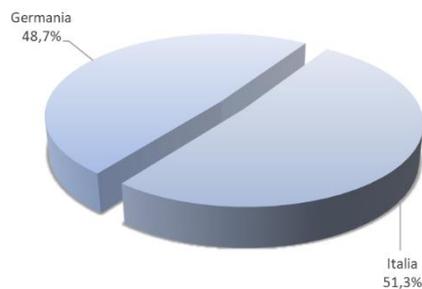
MANAGEMENT SGR

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

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Castello SGR S.p.A.
- Azionisti	- Adriana S.p.A. 30%
	- Opera Diocesana San Narno 24%
	- Diocesi di Bergamo 16%
	- Seesab S.p.A. 11%
	- La Provincia di Como S.p.A. 10%
	- Fondazione Piccinelli 5%
	- Opera Diocesana Pro Clero 2%
	- Opera Patronato San Vincenzo 1%
	- Parr. S. Pietro Apostolo 0,6%
- Tipo di fondo	Ad apporto
- Informazioni relative al collocamento	Riservato ad investitori qualificati (il Fondo ha chiuso le sottoscrizioni il 30 giugno 2013)
- Inizio operatività	Il fondo ha iniziato la sua operatività il 31 dicembre 2012
- Durata totale del fondo	20 anni, eventualmente prorogabile al 31 dicembre 2042 (10 anni)
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2032
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	È facoltà della Sgr distribuire i proventi distribuibili maturati nel corso dell'anno di riferimento
- N° iniziale quote emesse	1.357
- Valore unitario iniziale delle quote	50.000 euro
- N° quote emesse al 31.12.2014	2.069
- N° quote emesse al 30.06.2015	2.069
- N° quote emesse al 31.12.2015	2.069
- N° quote emesse al 30.06.2016	2.069
- N° quote emesse al 31.12.2016	2.069
- N° quote emesse al 30.06.2017	2.069
- N° quote emesse al 31.12.2017	2.069
- N° quote emesse al 30.06.2018	2.069
- N° quote emesse al 31.12.2018	2.069
- N° quote emesse al 30.06.2019	2.069
- N° quote emesse al 31.12.2019	2.069
- N° quote emesse al 30.06.2020	2.069
- Commissione di gestione	- Fino a euro 100.000.000 del valore complessivo delle attività del Fondo: 0,50% su base annua del valore complessivo delle attività del Fondo
	- tra euro 100.000.000,01 ed euro 150.000.000 del valore complessivo delle attività del Fondo: 0,40% su base annua del valore complessivo delle attività del Fondo
	- oltre euro 150.000.000 del valore complessivo delle attività del Fondo: 0,30% su base annua del valore complessivo delle attività del Fondo
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	84.768.031 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	82.905.353 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	81.633.675 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	79.552.772 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	79.029.123 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	78.910.369 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	76.892.369 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	74.640.652 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	71.724.132 euro

(Continua)

(Segue)

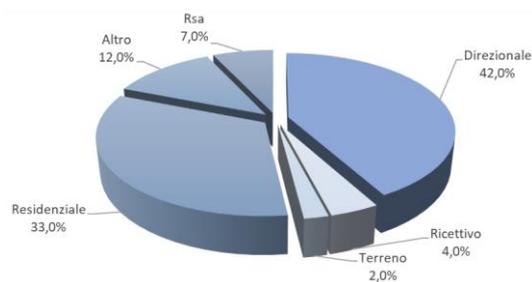
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	69.416.448 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	64.279.457 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	60.109.584 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	145.680.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	149.155.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	140.543.100 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	140.702.100 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	138.169.100 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	134.626.250 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	133.221.201 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	130.665.739 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	126.586.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	113.235.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	110.833.500 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	108.369.500 euro

MANAGEMENT SGR

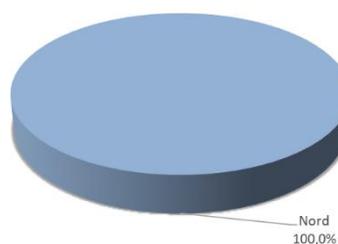
- Presidente
- Amministratore Delegato
- Fund Manager
- N° dipendenti Sgr

Sonia Locantore
Giampiero Schiavo
Francesco Salamone
49

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORI



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

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

- Immobili in portafoglio

22 immobili

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2014	44,0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2015	44,3%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2015	43,5%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2016	44,3%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	43,8%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	42,9%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	43,0%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	43,4%

(Continua)

(Segue)

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	43,7%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	44,8%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2019	45,2%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2020	45,8%
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2014	66.607.900 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2015	66.047.375 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2015	61.110.350 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2016	61.912.075 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2016	60.511.300 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2017	57.833.275 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017	57.258.438 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018	56.683.600 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018	55.368.603 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019	50.693.640 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2019	50.142.609 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2020	49.591.578 euro



SCARLATTI

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Generali Real Estate SGR S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio
- Azionisti	Vari
- Gruppo di appartenenza	Vari
- Tipo di fondo	Ad apporto privato di beni immobili
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori istituzionali
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	30 novembre 2006
- Data richiamo degli impegni/Operatività	21 dicembre 2006
- Durata totale del fondo	32 anni
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2038 (eventuale periodo di grazia di 3 anni)
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione semestrale dei proventi per i quotisti di classe A, B e C, ad accumulazione dei proventi per i quotisti di classe D
- N° iniziale quote emesse	1.260
- Valore unitario iniziale delle quote	250.000 euro
- N° quote emesse al 30.06.2014	2.420
- N° quote emesse al 31.12.2014	2.420
- N° quote emesse al 30.06.2015	2.420
- N° quote emesse al 31.12.2015	2.420
- N° quote emesse al 30.06.2016	2.420
- N° quote emesse al 31.12.2016	2.420
- N° quote emesse al 30.06.2017	2.420
- N° quote emesse al 31.12.2017	2.420
- N° quote emesse al 30.06.2018	2.420
- N° quote emesse al 31.12.2018	2.420
- N° quote emesse al 30.06.2019	2.420
- N° quote emesse al 31.12.2019	2.420
- N° quote emesse al 30.06.2020	2.420
- Quotazione	Non quotato
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2014	460,462 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	435,165 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	414,539 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	413,466 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	418,707 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	417,961 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	390,152 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	374,241 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	373,569 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	365,681 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	366,508 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	358,703 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	332,400 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2014	1.051,540 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	949,140 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	908,340 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	916,540 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	925,190 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	888,490 mln di euro

(Continua)



SCARLATTI

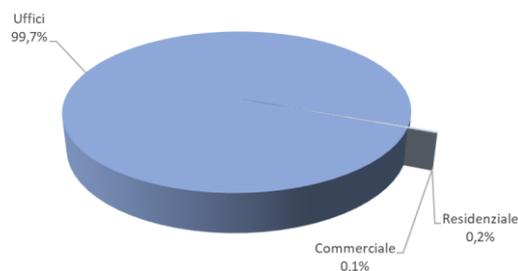
(Segue)

- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	743,150 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	740,660 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	731,871 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	722,991 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	701,411 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	685,852 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	657,700 mln di euro

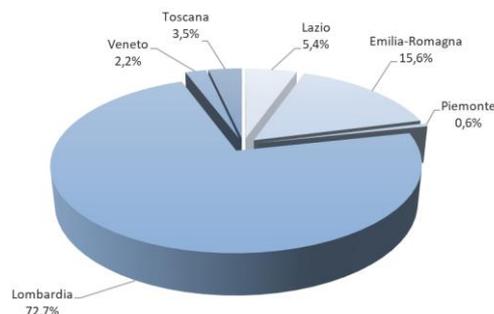
MANAGEMENT SGR

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

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



NOTE

- Politiche di investimento

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



SECURIS REAL ESTATE

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	InvestiRE SGR S.p.A.
- Azionisti	- Banca Finnat Euramerica S.p.A.
	- Covivio 7 S.p.A.
	- Regia S.r.l.
	- Fondazione Cariplo
	- Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza Geometri Liberi Professionisti
	- ICCREA Banca S.p.A.
	- Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì
	Chiuso
	Riservato a investitori istituzionali
- Tipo di fondo	11 settembre 2008
- Informazioni relative al collocamento	11 dicembre 2008
- Data di istituzione del fondo	22 dicembre 2008
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	30 anni
- Data di avvio operatività	21 dicembre 2038
- Durata totale del fondo	A distribuzione
- Data di scadenza prevista	No
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	247.185.711 euro
- Quotazione	241.669.642 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	256.399.236 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	249.492.539 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	245.610.301 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	277.315.803 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	296.552.623 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	289.923.006 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	285.786.598 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	275.519.326 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	271.073.809 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	262.656.648 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	242.611.000 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	240.261.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	252.808.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	246.230.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	241.079.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	275.699.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	293.463.600 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	286.219.600 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	275.411.300 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	268.322.600 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	262.293.600 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	256.812.600 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Arturo Nattino
- Amministratore Delegato	Dario Valentino
- N° dipendenti Sgr	135



SECURIS REAL ESTATE

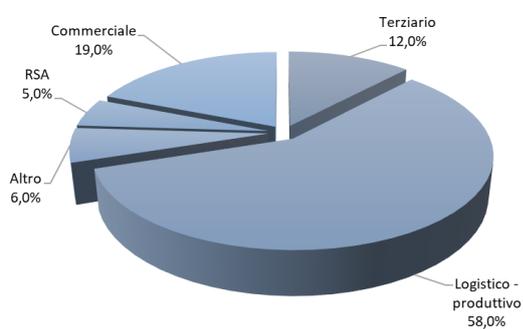
(Segue)

NOTE

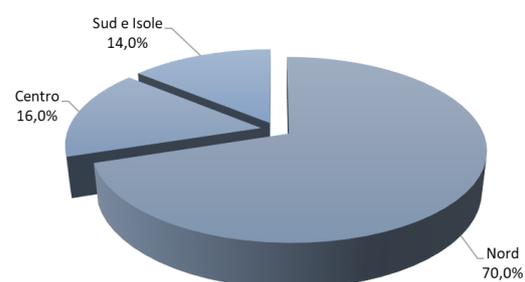
- Politiche di investimento

Il Fondo chiuso riservato a investitori professionali risulta specializzato nella dismissione degli immobili attraverso una gestione volta a preservare il valore degli stessi e a limitare nel tempo le svalutazioni

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE




SOCIAL & HUMAN PURPOSE - COMPARTO A
DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	REAM SGR S.p.A.
- Azionisti	<ul style="list-style-type: none"> - Fondazione Cassa di Risparmio di Asti 30,437% - Fondazione Cassa di Risparmio di Torino 30,437% - Compagnia di San Paolo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Vercelli 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Fossano 5,000% - Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria 5,000% - Fondazione Sviluppo e Crescita CRT 0,638%
- Gruppo di appartenenza	Società indipendente
- Tipo di fondo	A raccolta - Chiuso con possibili riaperture future
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	12 giugno 2008
- Data primo closing	15 luglio 2008
- Data richiamo degli impegni/Operatività	31 luglio 2008
- Durata totale del fondo	25 anni dalla data di istituzione del fondo (1° febbraio 2008)
- Data di scadenza prevista	1° febbraio 2033, eventualmente prorogabile fino al 1° febbraio 2038, oltre ad ulteriori 3 anni per ricorso a grazia
- Rendimento obiettivo	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: Istat +1% - Quote di Classe B: 2/3 dell'Istat +1%
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione annuale dei proventi a partire dal secondo esercizio
- Valore iniziale del fondo	Sottoscritto: 80.000.000 euro ^(*)
- N° iniziale quote emesse	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 420 - Quote di Classe B: 700
- Valore unitario iniziale delle quote	50.000 euro
- Lotto minimo di acquisto	N° 1 minimo quote
- N° quote emesse al 31.12.2014	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 540 - Quote di Classe B: 900
- N° quote emesse al 30.06.2015	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 540 - Quote di Classe B: 900
- N° quote emesse al 31.12.2015	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 540 - Quote di Classe B: 900
- N° quote emesse al 30.06.2016	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 600 - Quote di Classe B: 1.000
- N° quote emesse al 31.12.2016	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 600 - Quote di Classe B: 1.000
- N° quote emesse al 30.06.2017	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 600 - Quote di Classe B: 1.000
- N° quote emesse al 31.12.2017	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 600 - Quote di Classe B: 1.000
- N° quote emesse al 30.06.2018	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 600 - Quote di Classe B: 1.000
- N° quote emesse al 31.12.2018	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 600 - Quote di Classe B: 1.000
- N° quote emesse al 30.06.2019	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 600 - Quote di Classe B: 1.000
- N° quote emesse al 31.12.2019	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 600 - Quote di Classe B: 1.000
- N° quote emesse al 30.06.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Quote di Classe A: 600 - Quote di Classe B: 1000

(Continua)



SOCIAL & HUMAN PURPOSE - COMPARTO A

(Segue)

- Commissione di gestione	- 0,65% annuo del Vca ^(*) compreso tra 0 e 250 milioni di euro - 0,55% annuo del Vca ^(*) compreso tra 250 e 500 milioni di euro - 0,50% annuo del Vca ^(*) eccedente i 500 milioni di euro
- Commissione di performance	Commissione una tantum pari al 15% dell'ammontare dei canoni a regime relativi ai nuovi contratti di locazione stipulati per gli investimenti value added (come definiti dal regolamento del fondo) nel corso dell'esercizio di riferimento.
- Quotazione	Non prevista
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	71.646.679 euro ^(*)
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	68.468.103 euro ^(*)
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	63.945.923 euro ^(*)
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	63.657.770 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	62.014.686 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	61.303.672 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	62.260.955 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	62.842.972 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	62.164.725 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	62.032.550 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	61.997.969 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	61.288.157 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	39.280.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	36.763.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	30.870.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	30.540.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	28.410.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	27.570.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	27.850.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	28.050.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	27.120.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	23.890.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	23.755.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	23.119.000 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Giovanni Quaglia
- Direttore Generale	Oronzo Perrini
- Direttore Fondi Immobiliari	Fabrizio Ravicino
- Fund Manager	Stefano Di Noia
- N° dipendenti Sgr	22

(Continua)

(Segue)

NOTE

- Politiche di investimento

La gestione del Comparto è principalmente indirizzata all'investimento in iniziative volte alla valorizzazione del territorio, prevalentemente delle Regioni Piemonte, Valle d'Aosta, Lombardia e Liguria, con finalità sociali.

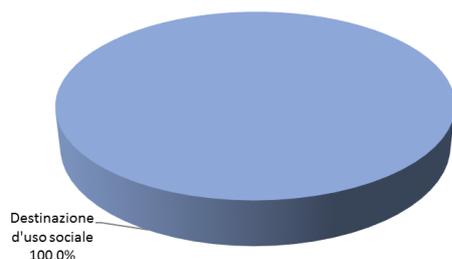
Il patrimonio del Comparto è investito, in misura non inferiore ai due/terzi del valore complessivo del Comparto stesso, in beni immobili e/o diritti reali immobiliari, utilizzati con finalità sociali quali, a titolo esemplificativo, scuole, università, asili, case di riposo, residenze sanitarie per anziani, musei, biblioteche, ospedali, altri edifici - pubblici o privati - aventi analoghe destinazioni (sedi della Croce Rossa, sedi o altri locali impiegati da enti no profit, strutture dedicate ad impieghi sanitari e similari), impianti di produzione energetica, progetti di rigenerazione urbana e/o di riqualificazione di aree e iniziative sociali destinate alle persone, quali, a titolo esemplificativo, cinema o centri di aggregazione, ovvero in beni immobili e/o diritti reali immobiliari riconvertibili a tali utilizzi (c.d. Investimenti con finalità sociali).

Il patrimonio del Comparto può essere investito, in misura residua - e comunque non superiore ad un/terzo del valore complessivo del Comparto stesso - in beni immobili e/o diritti reali immobiliari, anche diversi dagli Investimenti con finalità sociali (c.d. Investimenti Value Added), e comunque coerenti con le finalità sociali del Fondo.

16 immobili

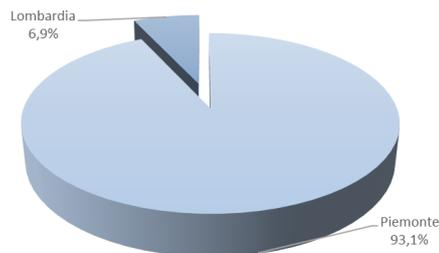
- Immobili in portafoglio

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



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

DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



Destinazioni d'uso sociale: 15 immobili

- Piemonte: 93,1%
- Lombardia: 6,9%

(Continua)



SOCIAL & HUMAN PURPOSE - COMPARTO A

(Segue)

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2014	3,4%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2015	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2015	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2016	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2019	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2020	1,01%
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2014	1.320.582 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2015	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2015	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2016	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2016	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2017	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2019	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2020	0 (zero)

⁽¹⁾ Dato comprensivo degli impegni sottoscritti e non richiamati

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



SOCIAL & HUMAN PURPOSE 2

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	REAM SGR S.p.A.	
- Azionisti	- Fondazione Cassa di Risparmio di Asti	30,437%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Torino	30,437%
	- Compagnia di San Paolo	9,496%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Vercelli	9,496%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo	9,496%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Fossano	5,000%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria	5,000%
	- Fondazione Sviluppo e Crescita CRT	0,638%
- Gruppo di appartenenza	Società indipendente	
- Tipo di fondo	A raccolta - Chiuso con possibili riaperture future	
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati	
- Data primo closing	15 dicembre 2017	
- Data richiamo degli impegni/Operatività	15 dicembre 2017	
- Durata totale del fondo	25 anni dalla data di istituzione del fondo	
- Data di scadenza prevista	15 dicembre 2042	
- Rendimento obiettivo	Istat + 1%	
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione annuale dei proventi	
- Valore iniziale del fondo	Sottoscritto: 20.000.000 euro ^(*)	
- N° iniziale quote emesse	30	
- Valore unitario iniziale delle quote	100.000 euro	
- Lotto minimo di acquisto	N° 1 minimo quote	
- N° quote emesse al 31.12.2017	30	
- N° quote emesse al 30.06.2018	70	
- N° quote emesse al 31.12.2018	70	
- N° quote emesse al 30.06.2019	70	
- N° quote emesse al 31.12.2019	70	
- N° quote emesse al 30.06.2020	70	
- Commissione di gestione	0,50%	
- Quotazione	Non prevista	
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	2.841.644 euro	
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	6.796.564 euro	
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	6.838.176 euro	
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	6.821.054 euro	
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	6.786.785 euro	
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	6.896.516 euro	
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	0,00 euro	
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	2.330.000 euro	
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	5.830.000 euro	
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	5.840.000 euro	
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	5.800.000 euro	
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	5.920.000 euro	

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Giovanni Quaglia
- Direttore Generale	Oronzo Perrini
- Direttore Fondi Immobiliari	Fabrizio Ravicino
- Fund Manager	Stefano Di Noia
- N° dipendenti Sgr	22

(Continua)

(Segue)

NOTE

- Politiche di investimento

La gestione del Comparto è principalmente indirizzata all'investimento in iniziative volte alla valorizzazione del territorio e con finalità sociali.

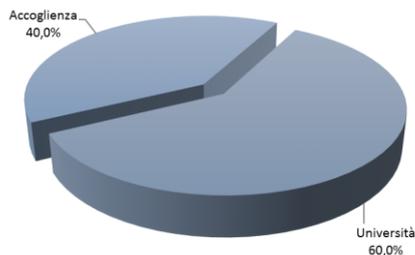
Il patrimonio del Comparto è investito, in misura non inferiore ai due/terzi del valore complessivo del Comparto stesso, in beni immobili e/o diritti reali immobiliari, utilizzati con finalità sociali quali, a titolo esemplificativo, scuole, università, asili, case di riposo, residenze sanitarie per anziani, musei, biblioteche, ospedali, altri edifici - pubblici o privati - aventi analoghe destinazioni (sedi della Croce Rossa, sedi o altri locali impiegati da enti no profit, strutture dedicate ad impieghi sanitari e similari), impianti di produzione energetica, progetti di rigenerazione urbana e/o di riqualificazione di aree e iniziative sociali destinate alle persone, quali, a titolo esemplificativo, cinema o centri di aggregazione, ovvero in beni immobili e/o diritti reali immobiliari riconvertibili a tali utilizzi (c.d. Investimenti con finalità sociali).

Il patrimonio del Comparto può essere investito, in misura residua - e comunque non superiore ad un/terzo del valore complessivo del Comparto stesso - in beni immobili e/o diritti reali immobiliari, anche diversi dagli Investimenti con finalità sociali (c.d. Investimenti Value Added), e comunque coerenti con le finalità sociali del Fondo.

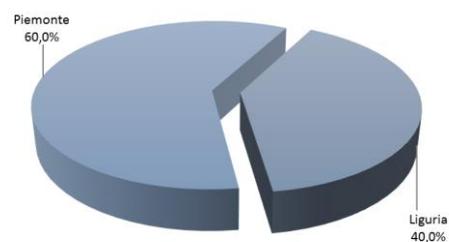
2 immobili

- Immobili in portafoglio

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio (per numero)

Università: 1 immobile
Accoglienza: 1 immobile

- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio (per numero)

Piemonte: 60,0%
Liguria: 40,0%

- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2019
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2020

- 0 (zero)
- 1,03%

(Continua)

**SOCIAL & HUMAN PURPOSE 2**

(Segue)

- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2019	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2020	0 (zero)

⁽¹⁾ Dato comprensivo degli impegni sottoscritti e non richiamati

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

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Polis Fondi Sgrpa
- Azionisti	La compagine societaria è composta da: - sei Banche popolari (UBI Banca, Banca Popolare dell'Emilia Romagna, Banca Popolare di Sondrio, Banca Popolare di Vicenza con una partecipazione paritetica del 19,6% ciascuna; Sanfelice 1893 Banca Popolare e Banca Valsabbina con una partecipazione del 9,8%) - Unione Fiduciaria, con una partecipazione del 2%
- Tipo di fondo	Fondo speculativo di tipo chiuso a raccolta e ad apporto
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	3 novembre 2006 - Trasformazione da Fondo ordinario a Fondo speculativo dal 1 febbraio 2008
- Data richiamo degli impegni/Operatività	19 dicembre 2006
- Durata totale del fondo	8 anni
- Data di scadenza prevista	Fondo in liquidazione dal 28 febbraio 2012
- Rendimento obiettivo	Pari al 25% annuo composto
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	Facoltà di procedere a distribuzione dei proventi
- N° iniziale quote emesse	54
- Valore unitario iniziale delle quote	25.000 euro (per effetto della trasformazione in fondo speculativo, a partire dal 1 febbraio 2008, il valore unitario della quota è divenuto di 500.000 euro)
- N° quote emesse al 31.12.2014	54
- N° quote emesse al 30.06.2015	54
- N° quote emesse al 31.12.2015	54
- N° quote emesse al 30.06.2016	54
- N° quote emesse al 31.12.2016	54
- N° quote emesse al 30.06.2017	54
- N° quote emesse al 31.12.2017	54
- N° quote emesse al 30.06.2018	54
- N° quote emesse al 31.12.2018	54
- N° quote emesse al 30.06.2019	54
- N° quote emesse al 31.12.2019	54
- N° quote emesse al 30.06.2020	54
- Valore di apporto	8.525.000 euro
- Valore iniziale del fondo	9.675.000 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	-2.372.407 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	-4.944.647 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	-5.200.032 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	-5.366.842 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	-5.605.352 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	-5.697.250 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	-6.457.115 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	-6.587.850 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	-8.739.305 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	-9.015.691 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	323.839 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	281.597 euro

(Continua)

(Segue)

- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	20.030.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	14.770.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	13.400.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	13.400.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	13.400.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	13.400.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	13.400.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	13.400.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	13.200.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	13.200.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	0 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	0 euro

MANAGEMENT SGR

- Presidente	Roberto Ruozi
- Amministratore Delegato	Paolo Berlanda
- Direttore fondi	Vincenzo Mangalaviti
- Fund Manager	Carmelo Galluccio
- Property Management	Esterno
- N° dipendenti Sgr	28

NOTE

- Immobili in portafoglio	0
---------------------------	---

° Già Fondo Tergeste

* SO.R.E.O. I dal 01/02/2009: acronimo di Sopaf Real Estate Opportunity I, in liquidazione dal 28/02/2012

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	REAM SGR S.p.A.
- Azionisti	<ul style="list-style-type: none"> - Fondazione Cassa di Risparmio di Asti 30,437% - Fondazione Cassa di Risparmio di Torino 30,437% - Compagnia di San Paolo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Vercelli 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo 9,496% - Fondazione Cassa di Risparmio di Fossano 5,000% - Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria 5,000% - Fondazione Sviluppo e Crescita CRT 0,638%
- Gruppo di appartenenza	Società indipendente
- Tipo di fondo	Chiuso - Misto
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	22 aprile 2010
- Data di apporto	22 giugno 2011
- Data richiamo degli impegni/Operatività	22 giugno 2011
- Durata totale del fondo	15 anni dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione
- Data di scadenza prevista	22 giugno 2026, eventualmente prorogabile fino al 22 giugno 2029, oltre ad ulteriori 3 anni per ricorso a grazia
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione semestrale dei proventi
- Valore di apporto degli immobili	31.200.000 euro
- Valore iniziale del fondo	55.200.000 euro
- Lotto minimo di acquisto	N° 1 minimo quote
- Valore unitario iniziale delle quote	50.000 euro
- N° quote emesse al 31.12.2014	1.200
- N° quote emesse al 30.06.2015	1.200
- N° quote emesse al 31.12.2015	1.200
- N° quote emesse al 30.06.2016	1.200
- N° quote emesse al 31.12.2016	1.200
- N° quote emesse al 30.06.2017	1.200
- N° quote emesse al 31.12.2017	1.200
- N° quote emesse al 30.06.2018	1.200
- N° quote emesse al 31.12.2018	1.200
- N° quote emesse al 30.06.2019	1.200
- N° quote emesse al 31.12.2019	1.200
- N° quote emesse al 30.06.2020	1.200
- Quotazione	Non prevista
- Commissione di gestione	0,4% annuo del Valore Complessivo delle Attività
- Commissione per attività di sviluppo (Development Fee)	3,5% del valore delle opere di ristrutturazione
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	53.151.356 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	53.858.368 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	52.553.072 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	52.889.693 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	52.995.458 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	53.477.308 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	53.623.103 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	54.040.502 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	61.440.216 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	40.404.376 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	41.118.286 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	39.719.836 euro

(Continua)

(Segue)

- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	51.150.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	52.350.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	53.590.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	42.620.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	42.950.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	43.750.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	52.810.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	53.150.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	60.550.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	34.400.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	34.600.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	34.600.000 euro

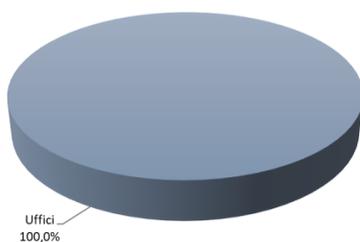
MANAGEMENT SGR

- Presidente	Giovanni Quaglia
- Direttore Generale	Oronzo Perrini
- Direttore Fondi Immobiliari	Fabrizio Ravicino
- Fund Manager	Alessia Magnetti
- N° dipendenti Sgr	22

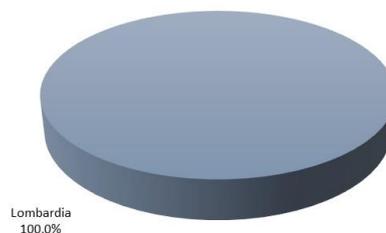
NOTE

- Politiche di investimento	Scopo del Fondo è l'impiego di capitali nell'investimento tipico (come di seguito definito) e la gestione professionale del patrimonio dello stesso, anche mediante la realizzazione di operazioni di valorizzazione e sviluppo, al fine di aumentare nel tempo il valore delle quote e ripartire tra i partecipanti il risultato netto derivante dalla gestione e dallo smobilizzo degli investimenti
- Investimento tipico	Investimento tipico: il patrimonio del Fondo potrà essere investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo stesso, in beni immobili e diritti reali immobiliari, nonché in partecipazioni in società immobiliari
- Immobili in portafoglio	3 immobili

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



(Continua)

(Segue)

- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio (per <u>numero</u>)	Uffici: 3 immobili
- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio (per <u>numero</u>)	Lombardia: 100%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2014	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2015	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2015	0,09%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2016	1,99%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	8,85%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	8,29%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	6,54%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	6,16%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2019	0 (zero)
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2020	1,03%
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2014	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2015	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2015	50.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2016	850.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2016	3.800.000 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2017	3.626.872 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017	3.452.070 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018	3.275.577 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2019	0 (zero)
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2020	0 (zero)



TITANIA

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	REAM SGR S.p.A.
- Azionisti	- Fondazione Cassa di Risparmio di Asti 30,437%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Torino 30,437%
	- Compagnia di San Paolo 9,496%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Vercelli 9,496%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo 9,496%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Fossano 5,000%
	- Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria 5,000%
	- Fondazione Sviluppo e Crescita CRT 0,638%
- Gruppo di appartenenza	Società indipendente
- Tipo di fondo	Chiuso - ad apporto privato
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori qualificati
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	5 marzo 2009
- Data di apporto	22 dicembre 2009
- Data richiamo degli impegni/Operatività	22 dicembre 2009
- Durata totale del fondo	15 anni dalla data di avvio dell'operatività
- Data di scadenza prevista	Da regolamento prevista al 22 dicembre 2024. Il Fondo è stato posto in liquidazione in data 21 dicembre 2012
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione annuale dei proventi
- Valore di apporto degli immobili	35.080.900 euro
- Valore iniziale del fondo	35.700.000 euro
- N° iniziale quote emesse	352
- Lotto minimo di acquisto	N° 1 minimo quote
- Valore unitario iniziale delle quote	100.000 euro
- N° quote emesse al 31.12.2014	352
- N° quote emesse al 30.06.2015	352
- N° quote emesse al 31.12.2015	352
- N° quote emesse al 30.06.2016	352
- N° quote emesse al 31.12.2016	352
- N° quote emesse al 30.06.2017	352
- N° quote emesse al 31.12.2017	352
- N° quote emesse al 30.06.2018	352
- N° quote emesse al 31.12.2018	352
- N° quote emesse al 30.06.2019	352
- N° quote emesse al 31.12.2019	352
- N° quote emesse al 30.06.2020	352
- Quotazione	Non prevista
- Commissione di gestione	0,4% annuo del Valore Complessivo delle Attività ⁽¹⁾ . Se entro 18 mesi dall'avvio dell'operatività il totale attivo non supera la soglia di 100 mln di euro, la commissione verrà elevata da quel momento allo 0,50%
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	8.415.781 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	7.335.882 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	5.116.882 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	5.008.640 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	5.099.020 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	4.870.403 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	4.445.085 euro

(Continua)

(Segue)

- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	4.367.022 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	3.805.403 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	3.616.936 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	3.385.252 euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	3.134.927 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	11.604.000 ⁽¹⁾ euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	10.734.000 ⁽¹⁾ euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	7.785.000 ⁽¹⁾ euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	7.775.000 ⁽¹⁾ euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	7.965.000 ⁽¹⁾ euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	7.815.000 ⁽¹⁾ euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	7.495.000 ⁽¹⁾ euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	7.510.000 ⁽¹⁾ euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	7.050.000 ⁽¹⁾ euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	6.940.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	6.470.000 euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	6.320.000 euro

MANAGEMENT SGR

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

Giovanni Quaglia
Oronzo Perrini
Fabrizio Ravicino
Stefano Di Noia
22

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

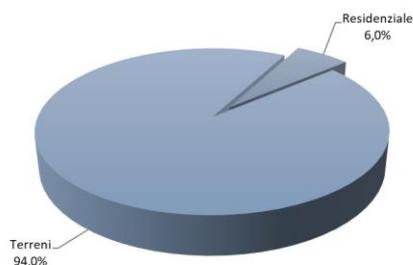
- Investimento tipico

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

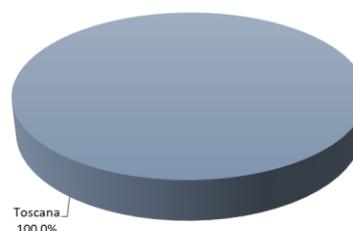
- Immobili in portafoglio

1 immobili e una partecipazione

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



(Continua)

(Segue)

- Distribuzione settoriale immobili in portafoglio (per <u>numero</u>)	- Terreni: 94,0%
	- Residenziale: 6,0%
- Distribuzione territoriale immobili in portafoglio (per <u>numero</u>)	Toscana: 100%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2014	25,8%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2015	30,1%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2015	49,1%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2016	50,3%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2016	48,3%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2017	23,3%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2017	24,8%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2018	25,2%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2018	27,4%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2019	28,28%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 31.12.2019	2,97%
- Ricorso alla leva finanziaria (%) al 30.06.2020	3,16%
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2014	2.017.936 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2015	2.040.105 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2015	1.797.501 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2016	1.793.799 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2016	1.798.474 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2017	1.830.211 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2017	1.862.945 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2018	1.895.586 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2018	1.929.209 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2019	1.962.923 euro
- Finanziamenti ricevuti al 31.12.2019	1.996.195 euro
- Finanziamenti ricevuti al 30.06.2020	2.007.221 euro

⁽¹⁾ Tale ammontare comprende il valore degli immobili in cui il Fondo investe sia direttamente che indirettamente tramite partecipazioni di controllo in società immobiliari



TOSCANINI

DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO

- Società di gestione	Generali Real Estate S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio
- Azionisti	Generali (100%)
- Gruppo di appartenenza	Gruppo Generali
- Tipo di fondo	Ad apporto privato di beni immobili
- Informazioni relative al collocamento	Riservato a investitori istituzionali
- Data di autorizzazione fondo da parte della Banca d'Italia	29 novembre 2005
- Data di apporto	12 dicembre 2005
- Data richiamo degli impegni/Operatività	12 dicembre 2005
- Durata totale del fondo	25 anni
- Data di scadenza prevista	31 dicembre 2030 (prorogabile per eventuale periodo di grazia di 3 anni)
- Distribuzione/accumulazione dei proventi	A distribuzione annuale dei proventi
- Quotazione	Non quotato
- N° iniziale quote emesse	44,100
- Valore unitario iniziale delle quote	500.000,000 euro
- N° quote emesse al 30.06.2014	792,702
- N° quote emesse al 31.12.2014	792,702
- N° quote emesse al 30.06.2015	792,702
- N° quote emesse al 31.12.2015	1.220,520
- N° quote emesse al 30.06.2016	2.611,551
- N° quote emesse al 31.12.2016	2.611,551
- N° quote emesse al 30.06.2017	2.744,139
- N° quote emesse al 31.12.2017	2.744,139
- N° quote emesse al 30.06.2018	2.744,139
- N° quote emesse al 31.12.2018	2.744,139
- N° quote emesse al 30.06.2019	2.744,139
- N° quote emesse al 31.12.2019	2.744,139
- N° quote emesse al 30.06.2020	2.798,863
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2014	247,887 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2014	248,689 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2015	244,745 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2015	368,396 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2016	738,119 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2016	704,586 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2017	740,013 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2017	723,748 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2018	725,570 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2018	672,185 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2019	669,856 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 31.12.2019	660,278 mln di euro
- Valore netto patrimoniale (Nav) al 30.06.2020	661,126 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2014	241,053 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2014	240,009 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2015	238,729 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2015	342,877 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2016	698,536 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2016	681,505 mln di euro

(Continua)



TOSCANINI

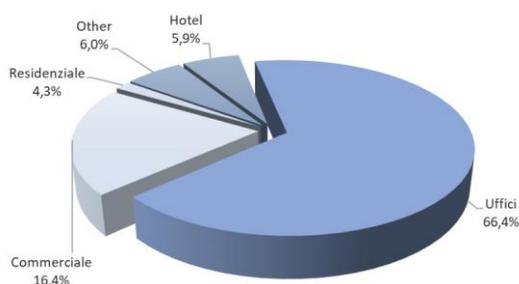
(Segue)

- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2017	726,620 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2017	698,397 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2018	650,145 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2018	633,694 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2019	637,585 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 31.12.2019	627,355 mln di euro
- Valore degli asset immobiliari al 30.06.2020	631,044 mln di euro

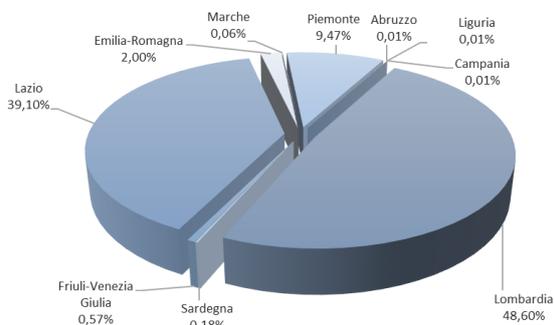
MANAGEMENT SGR

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

DISTRIBUZIONE SETTORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI PER VALORE



- Politiche di investimento

- Dal 1° maggio 2016 ha avuto efficacia il progetto di fusione per incorporazione del Fondo Cimarosa nel Fondo Toscanini
- La politica di gestione del portafoglio immobiliare del Fondo ha come obiettivo la creazione di valore attraverso la valorizzazione e dismissione di immobili appartenenti ai comparti residenziale, terziario/uffici e alberghiero; è possibile effettuare nuovi investimenti con profilo di rischio/rendimento value added adeguati alle caratteristiche del Fondo.

6. L'INDUSTRIA DEI FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA

6.1. Il settore nel suo complesso

Il comparto dei fondi immobiliari italiani continua a crescere in modo sostenuto; il suo peso sul resto dei veicoli europei supera l'undici per cento.

Sulla base dei dati delle semestrali e delle indicazioni dei gestori, il Nav a fine 2020 potrebbe sfiorare gli 85 miliardi di euro, con un incremento del 3,9 per cento rispetto ai dodici mesi precedenti.

Il patrimonio immobiliare detenuto direttamente dai 518 fondi attivi potrebbe raggiungere i 95 miliardi di euro, con un incremento del 3,8 per cento rispetto al 2019. Le previsioni per il 2021 sono per un incremento di Nav e patrimonio di oltre il cinque per cento; con valori a cifra tonda per il patrimonio e un numero di veicoli in crescita di dodici unità.

L'indebitamento del sistema fondi è pari a 37,6 miliardi di euro con un'incidenza del 39,5 per cento sul patrimonio.

La performance (Roe), pur rappresentando la media di realtà molto diversificate, è registrata in crescita all'1,7 per cento.

L'asset allocation globale è sostanzialmente stabile. In crescita il residenziale e la logistica, in lieve contrazione gli uffici, più evidente la battuta d'arresto del commerciale poco resiliente a un contesto di mercato in rapido e incerto divenire.

Le prospettive per il 2021, sulla base delle indicazioni raccolte tra le Sgr, sono di incremento delle masse gestite e di diversificazione dei portafogli rispetto alla composizione attuale.

Tavola 62 I FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA (FONDI RETAIL E RISERVATI)

Mln di euro, 31 dicembre di ogni anno

Descrizione	2015	2016	2017	2018	2019	2020 °	2021*
N° fondi operativi ¹	425	440	458	483	505	518	530
Nav ²	50.200	60.000	68.100	74.000	81.400	84.600	89.000
Patrimonio immobiliare detenuto direttamente	57.300	66.900	74.600	82.500	91.500	95.000	100.000
Indebitamento esercitato ³	28.500	31.800	30.800	32.700	34.400	37.600	
Performance (Roe) ⁴ (val. %)	0,5	0,2	0,4	1,2	1,5	1,7	

1) Fondi autorizzati dalla Banca d'Italia che hanno concluso il collocamento

2) Valore del patrimonio netto dei fondi al 31 dicembre di ogni anno

3) Finanziamenti effettivamente ricevuti (stima)

4) Roe dei fondi retail e di un campione di fondi riservati

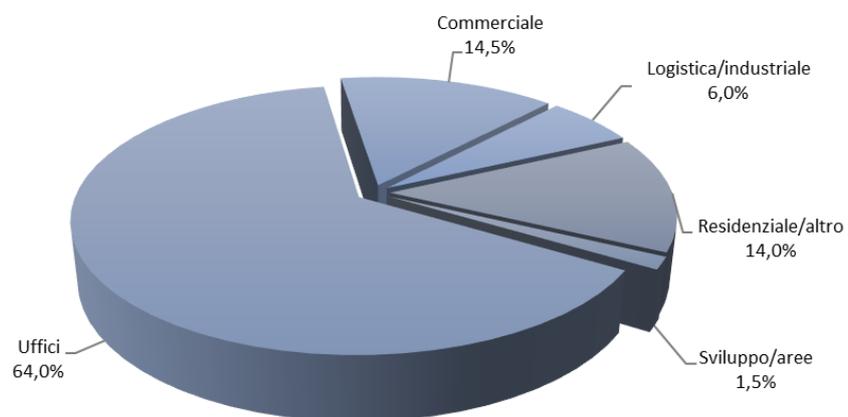
**nuova serie

°Stima

*Previsione

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola 63 ASSET ALLOCATION DEI FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA
Valori % al 30 giugno 2020



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

6.2. L'EVOLUZIONE DEL SISTEMA

EXECUTIVE SUMMARY

PREMESSA

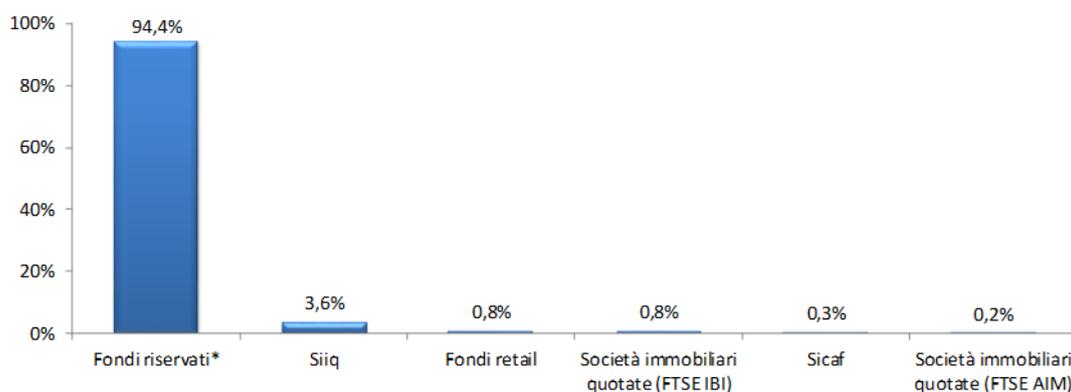
L'industria immobiliare finanziarizzata è costituita da una pluralità di strumenti. Il patrimonio immobiliare totale si attesta su un valore di circa 100 miliardi di euro, alla data del 30 giugno 2020 (82 miliardi di euro circa al 30 giugno 2019).

Tra i diversi strumenti di investimento si annoverano:

- Fondi immobiliari destinati ad investitori istituzionali (c.d. “fondi riservati”)
- Siiq (Società di investimento immobiliari quotate)¹;
- Fondi immobiliari destinati al pubblico retail (c.d. “fondi retail”)
- Società immobiliari quotate (FTSE IBI)²;
- Sicaf (Società di investimento per azioni a capitale fisso);
- Società immobiliari quotate (FTSE AIM).³

Di seguito si riportano i grafici rappresentativi del peso percentuale esercitato da ciascuno degli strumenti di investimento appena citati al complessivo valore del patrimonio immobiliare dell'industria al 30 giugno 2020, ed al 30 giugno 2019:

Ripartizione del patrimonio al 30 giugno 2020
100 miliardi di euro



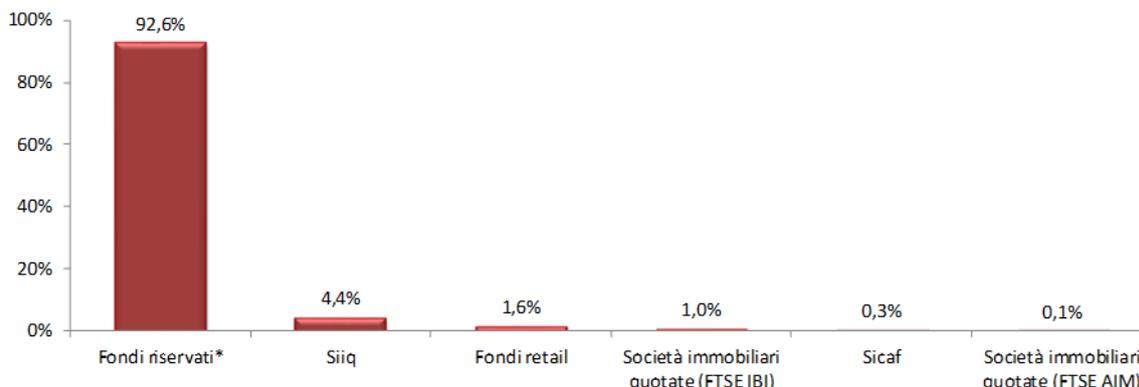
* Stima SCENARI IMMOBILIARI®

¹ Sono state analizzate le SIIQ presenti all'interno del settore FTSE Italia Beni Immobili (Aedes Siiq Spa, IGD - Immobiliare grande distribuzione Siiq Spa, Restart Siiq Spa, Coima Res Siiq Spa, Nova Re Siiq Spa).

² Sono state analizzate le società immobiliari quotate alla Borsa di Milano e presenti all'interno del settore FTSE Italia Beni Immobili più rappresentative dell'industria (Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa, Compagnia Immobiliare Azionaria Spa, Gabetti Spa, Risanamento Spa).

³ Sono state analizzate le società immobiliare quotate alla Borsa di Milano e presenti all'interno del settore FTSE AIM Italia (Mercato Alternativo del Capitale), prendendo come riferimento le società operanti nel settore dello sviluppo immobiliare (Abitare In Spa, Clean BNB Spa, Invest Spa).

Ripartizione del patrimonio al 30 giugno 2019
82 miliardi di euro



* Stima SCENARI IMMOBILIARI®

DATI PATRIMONIALI

Di seguito si dà evidenza dei volumi dell'industria immobiliare finanziarizzata evidenziando i risultati al primo semestre 2020 ed al primo semestre 2019 in termini di patrimonio immobiliare, indebitamento e Nav.

I dati patrimoniali

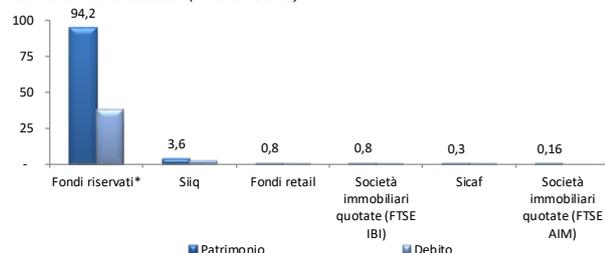
Valori in mld di euro al 30 giugno di ogni anno

Descrizione	1		2		3		4		5		6		Totale industria		
	Fondi riservati*	Siiq	Fondi retail	Società Imm. Quot. (FTSE IBI)	Sicaf	Società Imm. Quot. (FTSE AIM)	Fondi riservati*	Siiq	Fondi retail	Società Imm. Quot. (FTSE IBI)	Sicaf	Società Imm. Quot. (FTSE AIM)	giu 19	giu 20	Var%
Totale attivo	nd	nd	4,0	4,1	1,6	0,9	1,3	1,1	0,3	0,3	0,1	0,2	na	na	na
- di cui patrimonio immobiliare	75,7	94,2	3,6	3,6	1,3	0,8	0,8	0,8	0,3	0,3	0,11	0,16	81,7	99,8	22,1%
Totale passivo	nd	nd	1,9	2,1	0,3	0,1	1,1	0,9	0,1	0,1	0,1	0,2	na	na	na
- di cui indebitamento LT	28,8	37,5	1,8	1,9	0,2	0,1	0,6	0,5	0,1	0,1	0,03	0,00	31,5	40,1	27,5%
Nav	67,2	83,8	2,1	2,0	1,3	0,8	0,3	0,2	0,1	0,2	0,1	0,1	71,0	87,0	22,6%

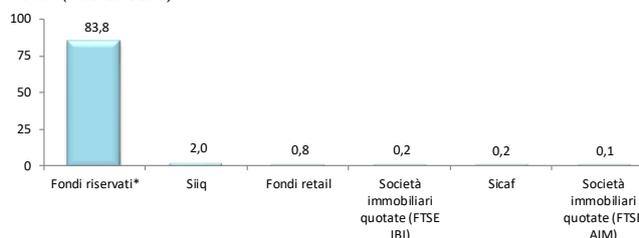
* Stima SCENARI IMMOBILIARI®

La ripartizione del patrimonio immobiliare, dell'indebitamento e del Nav, fra i diversi strumenti di investimento analizzati, viene di seguito rappresentata graficamente, a far data al 30 giugno 2020.

Patrimonio e debito (Mld di euro)



Nav (Mld di euro)



* Stima SCENARI IMMOBILIARI®

DATI RELATIVI AL MERCATO FINANZIARIO

La capitalizzazione

Per quanto riguarda l'analisi della capitalizzazione in Borsa occorre sottolineare che la stessa è riservata ai soli Fondi Retail, alle Siiq e alle Società immobiliari quotate (FTSE IBI e FTSE AIM). I Fondi Riservati non partecipano alla presente analisi in quanto non quotati, in Borsa.

La capitalizzazione complessiva dell'industria immobiliare finanziarizzata si attesta a circa 1,4 miliardi di euro (registrando un decremento di 34 punti percentuali circa rispetto al primo semestre 2019).

Considerato che la pandemia ha generato un clima di incertezza che ha spinto gli investitori verso forme di investimento più cautelative, anche nel settore dell'industria immobiliare finanziarizzata ha generato una diminuzione della capitalizzazione di borsa.

Le variazioni della capitalizzazione intervenute nel periodo considerato (primo semestre 2019 - primo semestre 2020) evidenziano come 4 su 5 degli strumenti di investimento analizzati potrebbero aver subito gli effetti della pandemia:

- I Fondi Retail presentano una variazione della capitalizzazione del -51%;
- Le Siiq, segnalano variazione negativa di circa 34 punti percentuali;
- Le Società immobiliari quotate (AIM) mostrano una variazione negativa di circa il 6%.

La capitalizzazione nel periodo considerato si distribuisce come segue:

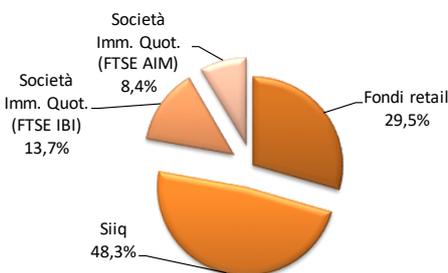
La capitalizzazione del settore immobiliare finanziarizzato italiano

Valori in mld di euro al 30 giugno di ogni anno

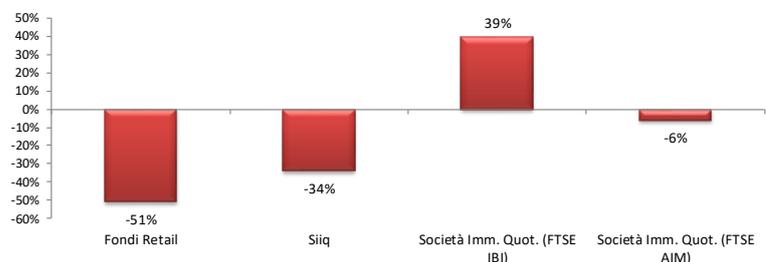
Descrizione	1		2		3		4		5		Totale		
	Fondi riservati	Fondi retail	Siiq	Società Imm. Quot. (FTSE IBI)	Società Imm. Quot. (FTSE AIM)	Var%							
Capitalizzazione	na	giu - 19 giu - 20	giu - 19 giu - 20	giu - 19 giu - 20	giu - 19 giu - 20	giu - 19 giu - 20	giu - 19 giu - 20	giu - 19 giu - 20	giu - 19 giu - 20	giu - 19 giu - 20	Var%		
		0,8 0,4	1,0 0,7	0,1 0,2	0,1 0,1			2,1 1,4			-34%		

Di seguito si graficizza la distribuzione della capitalizzazione, fra i vari strumenti di investimento analizzati, e si dà evidenza delle variazioni percentuali intervenute sulla capitalizzazione nel corso del periodo preso in esame (primo semestre 2020 - primo semestre 2019).

Ripartizione della capitalizzazione



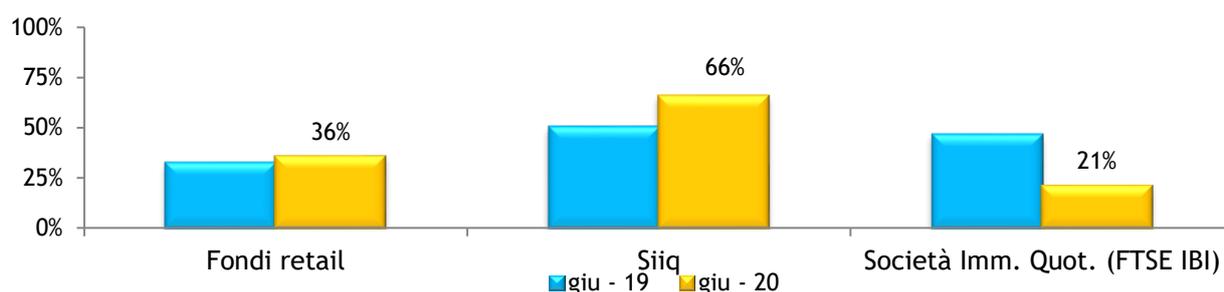
Variazione capitalizzazione (giu-20 / giu-19)



Sconto sul Nav

Al fine di dare una rappresentazione della variazione che interviene tra il valore netto contabile di una quota risultante dal bilancio di esercizio, ed il valore della stessa quota negoziata presso il mercato di Borsa si precisa che tale variazione si determina come complemento a 1 del rapporto tra capitalizzazione in borsa degli strumenti dell'industria, ed il Net Asset Value degli strumenti medesimi, si riporta la tabella seguente:

Descrizione	1		2		3		4		5	
	Fondi riservati		Fondi retail		Siiq		Società Imm. Quot. (FTSE IBI)		Società Imm. Quot. (FTSE AIM)	
			giu - 19	giu - 20	giu - 19	giu - 20	giu - 19	giu - 20	giu - 19	giu - 20
Sconto sul Nav	na		32%	36%	50%	66%	46%	21%	n.s.	n.s.



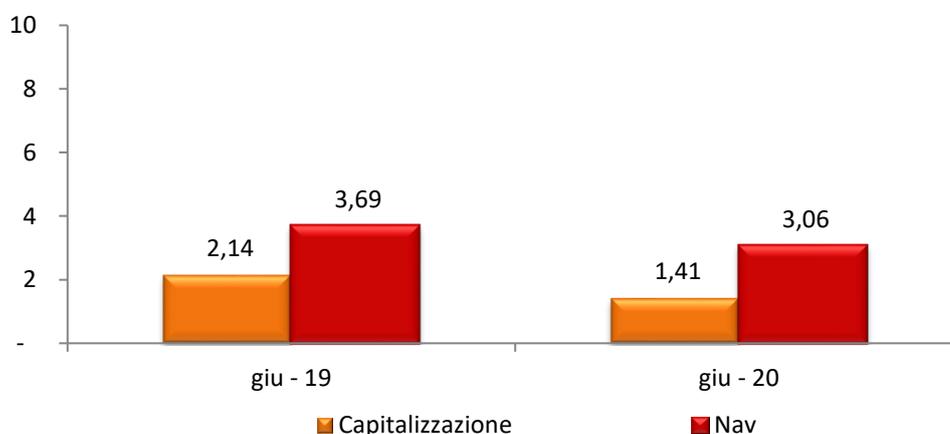
Da quanto appena esposto emergono le seguenti variazioni intervenute tra il primo semestre 2019 ed il primo semestre 2020:

- uno sconto sul Nav per i Fondi Retail pressoché in linea rispetto al semestre del precedente esercizio;
- una diminuzione dello sconto per le società immobiliari quotate (FTSE IBI) rispetto al 30 giugno 2019;
- un aumento dello sconto per le SIIQ, rispetto allo stesso periodo preso in esame nel 2019.

Il trend della capitalizzazione e del Nav, considerando i soli Fondi Retail, le Siiq e le Società immobiliari quotate (FTSE IBI e FTSE AIM), nell'arco temporale analizzato, viene di seguito esposto:

Nav e capitalizzazione a confronto

Valori in mld di euro al 30 giugno di ogni anno



Ratios Patrimoniali

Dal punto di vista patrimoniale, i principali rapporti, elaborati al termine del primo semestre 2020, fanno emergere quanto segue:

- il rapporto debito LT sul valore del patrimonio immobiliare si attesta ad un valore medio di circa il 39%;
- l'incidenza del valore del patrimonio immobiliare sul totale attivo registra un dato medio di circa 85 punti percentuali.

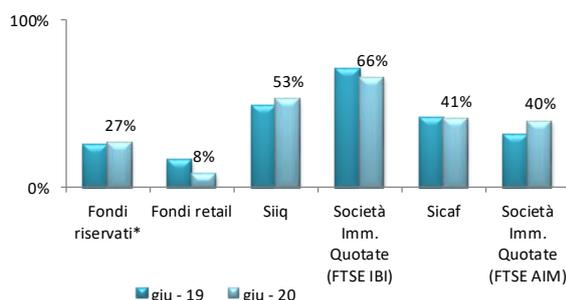
Si dà rappresentazione dettagliata dei rapporti intercorrenti tra le voci di stato patrimoniale, come sopra descritti, per ciascuno degli strumenti di investimento analizzati.

Principali ratios patrimoniali

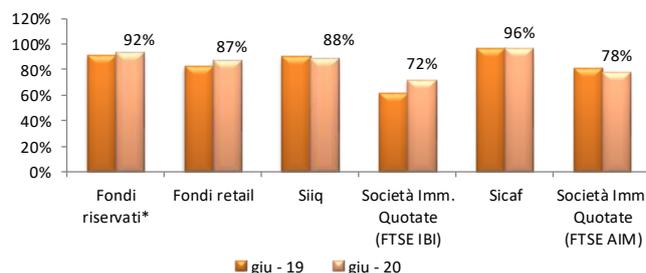
Descrizione	Fondi riservati*		Fondi retail		Siiq		Società Imm. Quotate (FTSE IBI)		Sicaf		Società Imm. Quotate (FTSE AIM)		Media	
	giu - 19	giu - 20	giu - 19	giu - 20	giu - 19	giu - 20	giu - 19	giu - 20	giu - 19	giu - 20	giu - 19	giu - 20	giu - 19	giu - 20
Debito LT / patrim. Imm.re	26%	27%	16%	8%	49%	53%	71%	66%	42%	41%	31%	40%	39%	39%
Patr. Imm.re / attivo	91%	92%	83%	87%	89%	88%	61%	72%	96%	96%	80%	78%	83%	85%

* dati riferiti ad un campione di fondi istituzionali rappresentanti circa il 10 per cento del Nav stimato da **SCENARI IMMOBILIARI**[®]

Rapporto debito LT su patrimonio immobiliare



Rapporto patrimonio immobiliare su totale attivo



DATI ECONOMICI

Sotto il profilo economico i dati analizzati al 30 giugno 2020 si riferiscono alle Siiq, alle Società immobiliari quotate (FTSE IBI e FTSE AIM) ed alla Sicaf, considerato che i Fondi Retail e Fondi Riservati, non hanno l'obbligo della redazione del conto economico ai fini della relazione semestrale.

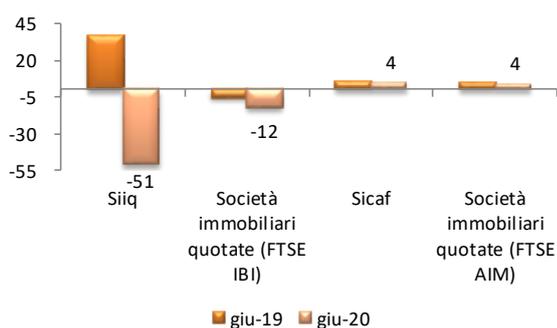
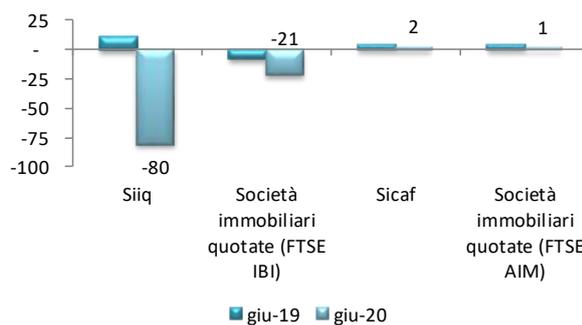
Nel settore del Real Estate l'impatto della pandemia ha generato effetti di ampia portata sostanzianti in particolare nella chiusura dei cantieri, nel rallentamento delle transazioni e nelle richieste di riduzione del canone di locazione presentate dai conduttori.

L'Ebit al 30 giugno 2020 riflette quanto premesso, cioè un risultato operativo complessivo, al netto delle imposte e degli oneri finanziari, negativo di circa 55 milioni di euro, rispetto ad un risultato operativo complessivo positivo di circa 43 milioni di euro registrato nello stesso periodo dell'anno precedente. Anche i risultati di esercizio semestrali rispecchiano quanto affermato in precedenza, ossia una perdita di esercizio di circa 98 milioni di euro al 30 giugno 2020 a fronte di utile di esercizio di circa 11 milioni di euro al 30 giugno 2019.

Dati economici

Valori in mln di euro al 30 giugno di ogni anno

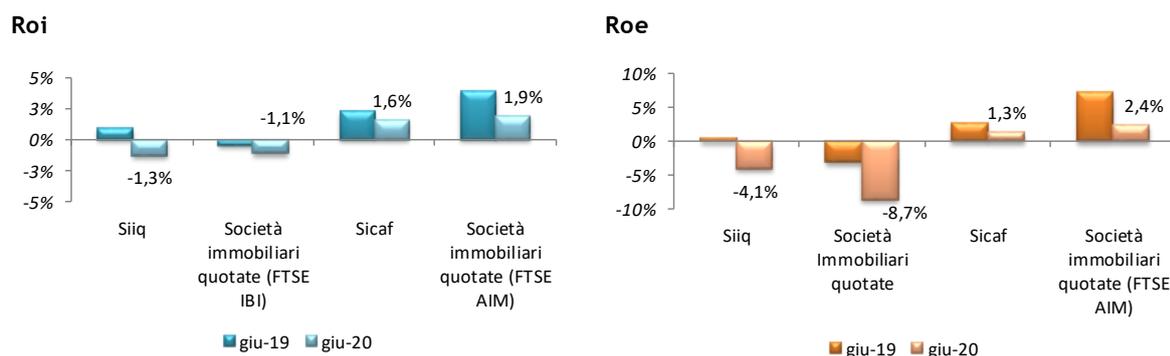
Descrizione	Fondi riservati	Fondi retail	Siiq		Società Imm. Quotate (FTSE IBI)		Sicaf		Società Imm. Quotate (FTSE AIM)		Totale	
			giu-19	giu-20	giu-19	giu-20	giu-19	giu-20	giu-19	giu-20	giu-19	giu-20
			Ricavi da locazione	na	na	112	111	nd	nd	5	6	22
Ebitda	na	na	72	74	nd	nd	6	5	12	14	na	na
Ebit			37	51	-6	-12	6	4	5	4	43	-55
Utile / Perdita			11	80	-8	-21	4	2	4	1	11	-98

Ebit

Utile

Ratios economici

Il rapporto tra reddito operativo e totale attivo (ROI), ed il rapporto tra risultato di esercizio e patrimonio netto (ROE) sono riportati nella tabella sottoesposta, dettagliando i risultati per ciascuno degli strumenti analizzati:

Descrizione	Fondi riservati	Fondi retail	Siiq		Società immobiliari quotate		Sicaf		Società Imm. Quotate (FTSE AIM)	
			giu-19	giu-20	giu-19	giu-20	giu-19	giu-20	giu-19	giu-20
			ROI	nd	nd	0,9%	-1,3%	-0,4%	-1,1%	2,3%
ROE			0,5%	-4,1%	-3,1%	-8,7%	2,7%	1,3%	7,1%	2,4%

Di seguito se ne fornisce una rappresentazione grafica:



Come conseguenza della riduzione del reddito operativo e del risultato d'esercizio, sia il ROI che il ROE alla fine del primo semestre 2020 fanno registrare un forte decremento rispetto al primo semestre 2019. Complessivamente, infatti, il ROI passa da 3,8 punti percentuali, del primo semestre 2019, ad un valore di 1,9 punti percentuali al 30 giugno 2020. Il ROE passa dal 7,1% del 30 giugno 2019 al 2,4% del 30 giugno 2020.

6.3. L'industria dei fondi immobiliari Retail in Italia

FONDI
RETAIL

I FONDI RETAIL ITALIANI AL 30 GIUGNO 2020

Nome del Fondo / Sgr	Informazioni di carattere generale sui fondi Retail						Informazioni sullo Stato Patrimoniale (mln di euro)				Informazioni sul mercato finanziario (mln di euro)		
	data di richiamo degli impegni	Proroga / Grazia	durata residua	Tipo fondo	Collocamento	Destinazione prevalente immobili	N. quote	Patrimonio immobiliare	Totale attivo	Finanziamenti + altre passività	Nav Totale	Capitalizz.	Sconto sul nav
10 Bnp Paribas (Reim-Sgr) Immobiliare Dinamico	20/04/2005	3	3,5	raccolta	retail	Misto	1.454.927	169	187	5	182	92	49%
12 Dea Capital (ex Idea Fimit Sgr)	01/03/2001	15	10	app pub.	retail + inv. Qual.	Uffici	103.875	159	190	6	184	94	49%
13 Atlantic 1	01/06/2006	9	2,5	app.priv.	retail + inv. Qual.	Uffici	521.520	217	238	12	226	118	48%
19 Polis Fondi	18/06/2000	6	0,5	raccolta	retail + inv. Qual.	Uffici	129.000	3	7	2	6	4	30%
21 Castello	15/02/1999	8	2,5	raccolta	retail + inv. Qual.	Misto	30.850	18	20	0,1	20	17	15%
22 Torre-Sgr	09/12/1999	6	0,5	raccolta	retail + inv. Qual.	Misto	160.000	-	24	2	21	20	8%
23 UniCredito Immobiliare Uno	25/01/2014	0	2,5	raccolta	retail	Commerciale	57.746	194	207	66	140	71	49%
Durata media residua (anni)			3,1										
Totale fondi Retail							759	873	93	779	416		36%

FONDI RETAIL INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Al 30 giugno 2020 i fondi destinati al pubblico retail sono 7. In relazione a detti fondi, di seguito si riportano le informazioni più rilevanti:

- le attuali SGR che gestiscono i fondi destinati al pubblico retail sono 5;
- i fondi attualmente quotati alla Borsa di Milano sono 7;
- la durata media residua dei fondi retail si attesta a circa 3,1 anni;
- Circa l'86% dei fondi ancora attivi si è avvalso dell'esercizio della proroga e/o del periodo di grazia.

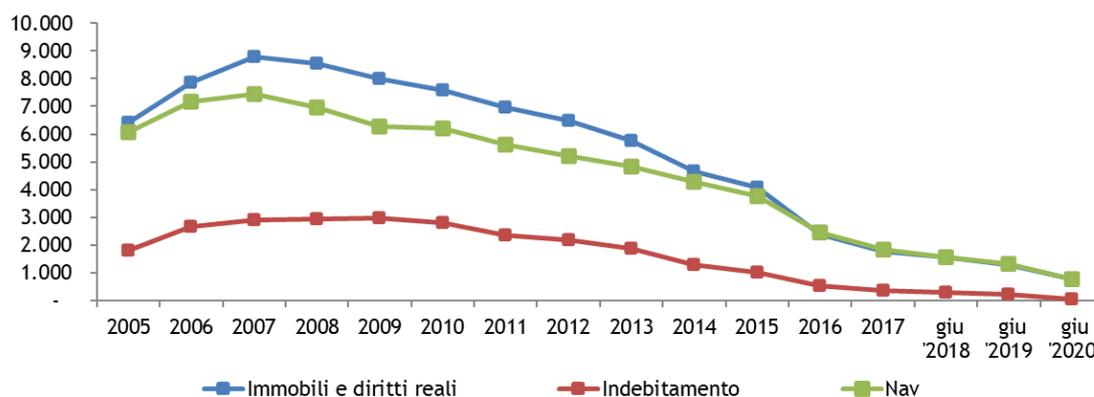
FONDI RETAIL PRINCIPALI DATI DELL'INDUSTRIA (FINANZIARI E PATRIMONIALI) AL 30 GIUGNO 2020 CON EVIDENZA DEGLI SCOSTAMENTI RISPETTO AL 30 GIUGNO 2019

Dati finanziari:

- il patrimonio immobiliare di proprietà dai fondi retail, al 30 giugno 2020, si attesta a circa 0,8 miliardi di euro, con una riduzione di circa il 42% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Come già evidenziato nei precedenti rapporti, la causa di tale riduzione è riconducibile alle attività di smobilizzo degli immobili in portafoglio attuata dai fondi retail, in quanto prossimi alla scadenza. La durata residua, infatti, si aggira attorno ai 3,1 anni, la quale include l'esercizio di proroga straordinaria o del cd periodo di grazia deliberato dai Consigli di Amministrazione;
- l'indebitamento è passato da circa 0,2 miliardi del primo semestre 2019 a circa 0,1 miliardi di euro al 30 giugno 2020. Tale riduzione, di circa 64 punti percentuali, trova motivazione nell'approssimarsi della chiusura dei fondi retail;
- il Nav si è attestato a circa 0,8 miliardi di euro a far data al 30 giugno 2020, con una riduzione del 41% rispetto al medesimo periodo dell'anno 2019;
- la capitalizzazione ha fatto registrare un valore di circa 0,4 miliardi di euro, rispetto ad un valore di 0,8 miliardi di euro alla fine del semestre dell'anno precedente;
- lo sconto sul Nav è risultato mediamente del 36%, rispetto a circa il 32% del primo semestre 2019.

FONDI RETAIL PRINCIPALI AGGREGATI PATRIMONIALI DAL 2005 AL 30 GIUGNO 2020

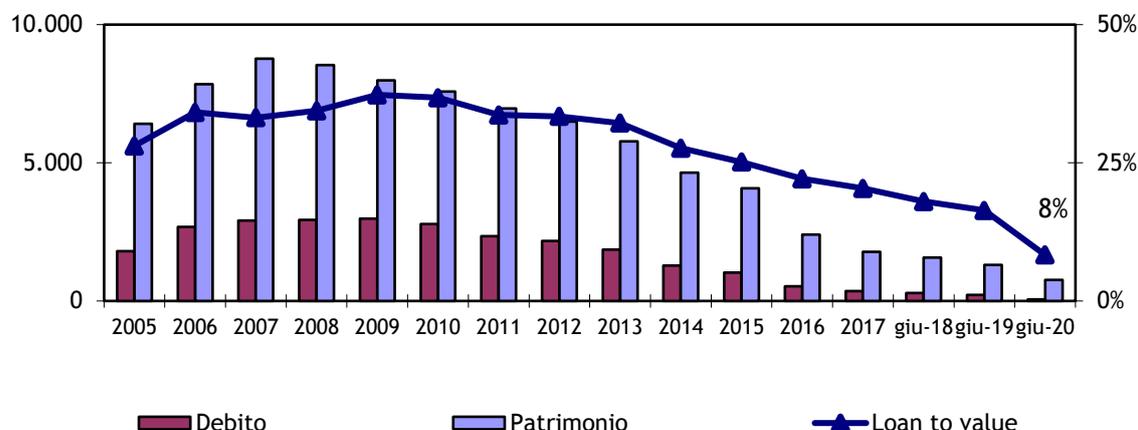
(Mln di euro)



**FONDI
RETAIL**

L'INDEBITAMENTO E IL PATRIMONIO: LOAN TO VALUE DAL 2005 AL 30 GIUGNO 2020

(Mln di euro)



**FONDI
RETAIL**

LE PERFORMANCE PER SETTORI

Fondi ad apporto al 30 giugno 2020

Settori	n° fondi	Irr (%)	Dividend Yield (%)*	Sconto su Nav (%)	Capit.ne (€/mln)
Uffici	1	5,4%	4,7%	48,3%	212
Totale	1				212

Fondi ad apporto: andamenti settoriali dal 2005 al 30 giugno 2020

Uffici	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	giu - 18	giu - 19	giu - 20
IRR	20,1	20,6	21,6	17,5	14,2	12,9	11,5	10,4	9,6	8,7	8,2	7,6	6,9	6,5	5,5	5,4
Dividend Yield*	ndr	10,9	9,9	12,5	14,8	6,3	9,7	4,7	3,2	3,4	10,6	10,0	9,9	7,6	4,3	4,7

Fondi a raccolta al 30 giugno 2020

Settori	n° fondi	Irr (%)	Dividend Yield (%)*	Sconto su Nav (%)	Capit.ne (€/mln)
Uffici	1	0,62	6,07	15,1	4
Commerciale	1	0,92	ndr	49,3	71
Misto	3	0,44	3,52	18,1	129
Totale	5				204

Fondi a raccolta: andamenti settoriali dal 2005 al 30 giugno 2020

Uffici	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	giu - 18	giu - 19	giu - 20
IRR	6,2	5,8	6,2	4,9	3,9	3,8	3,2	2,7	2,3	2,0	1,3	1,0	2,0	1,8	1,4	0,6
Dividend Yield*	ndr	5,2	4,8	5,5	4,3	3,7	4,3	3,7	4,4	2,4	1,01	2,5	3,7	0,04	4,01	6,07

Commerciale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	giu - 18	giu - 19	giu - 20
IRR	5,5	10,8	8,4	4,9	3,1	1,8	1,4	-0,2	-0,3	-0,6	-3,2	-7,3	1,4	1,4	1,6	0,9
Dividend Yield*	ndr	3,9	3,0	2,5	4,5	4,4	4,8	5,2	5,6	15,0	ndr	4,5	ndr	ndr	ndr	ndr

Misto	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	giu - 18	giu - 19	giu - 20
IRR	4,9	5,6	5,2	3,8	2,7	2,3	2,2	1,3	0,9	0,5	0,8	-0,3	0,2	0,5	-0,5	-0,4
Dividend Yield*	ndr	5,0	4,7	4,4	3,7	3,2	2,8	4,7	4,0	3,6	0,6	1,7	2,8	0,03	2,95	3,52

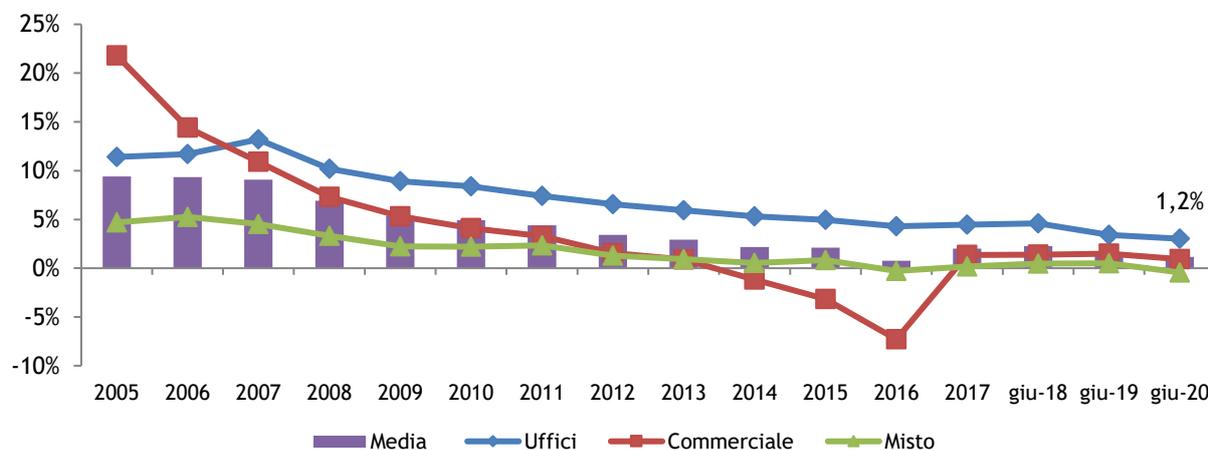
* (rapporto tra dividendo distribuito al 30 giugno 2019 ed il valore della quota al netto dei rimborsi effettuati fino al 30 giugno 2020)

ndr = non distribuito

na = non applicabile

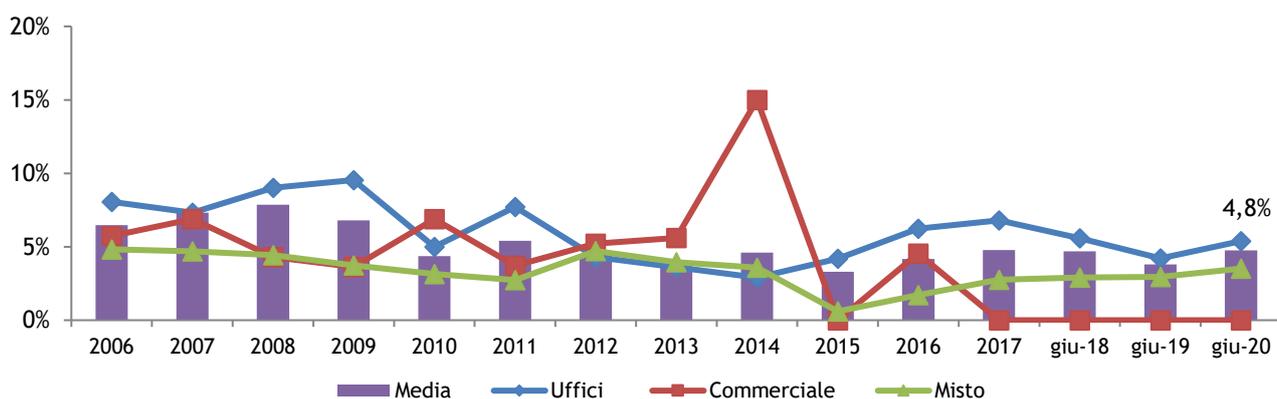
FONDI RETAIL IRR PER SETTORI RISPETTO ALLA MEDIA DEI FONDI RETAIL DAL 2005 AL 30 GIUGNO 2020

L'Internal rate return, al 30 giugno 2020, si attesta su un valore pari a 1,2 punti percentuali, in termini di media del comparto, in diminuzione rispetto al dato registrato al 30 giugno 2019 (pari a 1,4 punti percentuali).



FONDI RETAIL DIVIDEND YIELD CUMULATO MEDIO PER SETTORI RISPETTO ALLA MEDIA DEI FONDI RETAIL DAL 2006 AL 30 GIUGNO 2020
(Mln di euro)

Al 30 giugno 2020 prosegue il trend registrato nel primo semestre 2019, ossia la propensione ad effettuare maggiori rimborsi rispetto alla distribuzione di proventi. Di seguito si riporta graficamente il trend del Dividend Yield cumulato medio per i diversi settori immobiliari in cui investono i fondi retail, e viene riportata anche la media del comparto.



**FONDI
RETAIL**

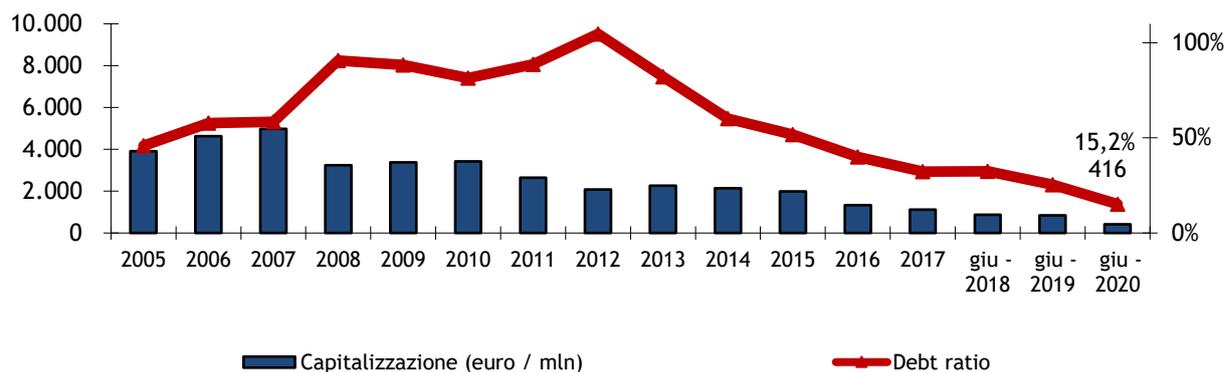
IL MERCATO FINANZIARIO: LA CAPITALIZZAZIONE E LO SCONTO SUL NAV DAL 2005 AL 30 GIUGNO 2020

(Mln di euro)



**FONDI
RETAIL**

IL MERCATO FINANZIARIO: L'INCIDENZA DEL DEBITO SULLA CAPITALIZZAZIONE* DAL 2005 AL 30 GIUGNO 2020



* L'incidenza del debito sulla capitalizzazione è rappresentato dall'indice Debt ratio (rapporto tra debito e capitalizzazione)

6.4. L'industria dei fondi immobiliari riservati in Italia

**FONDI
RISERVATI**

DATI GENERALI

Il presente capitolo tratta dell'industria dei Fondi immobiliari riservati ad investitori istituzionali, di cui verranno riepilogati i dati di sintesi, emersi dall'analisi effettuata su un campione rappresentativo circa l'11,5% del patrimonio immobiliare e circa il 10,3% del Nav totale stimato da Scenari Immobiliari alla data del 30 giugno 2020.

**FONDI
RISERVATI**

DATI PATRIMONIALI

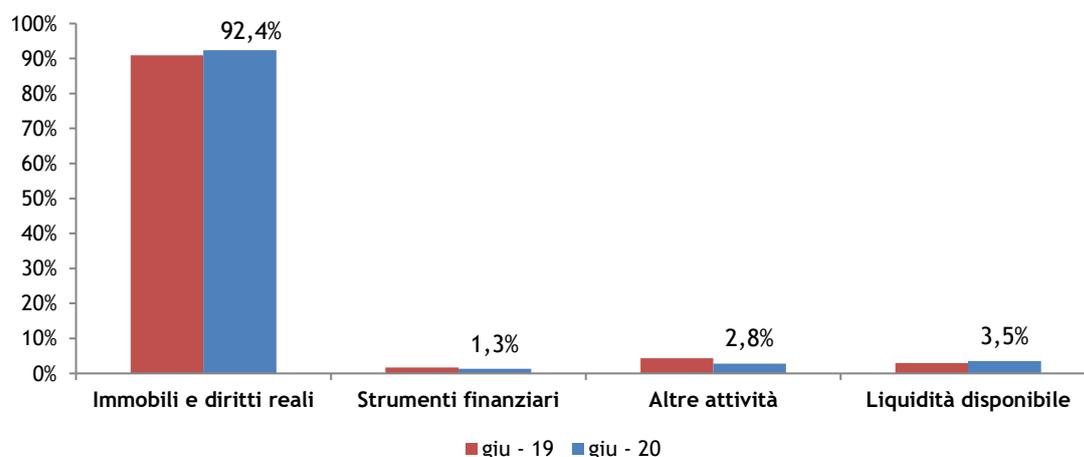
Dall'analisi della situazione patrimoniale al 30 giugno 2020 si rilevano i seguenti risultati:

- il valore degli immobili e dei diritti reali pesa il 92,4% sul totale dell'attivo patrimoniale, in aumento rispetto al 90,9% registrato il primo semestre 2019;
- il totale delle poste patrimoniali inerenti gli strumenti finanziari, le altre attività e le disponibilità liquide, pesa 7,6 punti percentuali sul totale attivo, in diminuzione dell'1,5% rispetto al primo semestre 2019;
- il loan to value, indicativo del rapporto tra finanziamenti ricevuti ed il valore del patrimonio, si attesta su un valore pari al 27% al 30 giugno 2020, in aumento rispetto al 30 giugno 2019 (26%);
- il peso percentuale dei finanziamenti ricevuti sul totale passivo al 30 giugno 2020 è pari all'89%, in aumento rispetto al 30 giugno 2019 (84%).

Di seguito si dà rappresentazione grafica delle componenti patrimoniali attive al 30 giugno 2020, confrontandole con le poste patrimoniali attive al 30 giugno 2019:

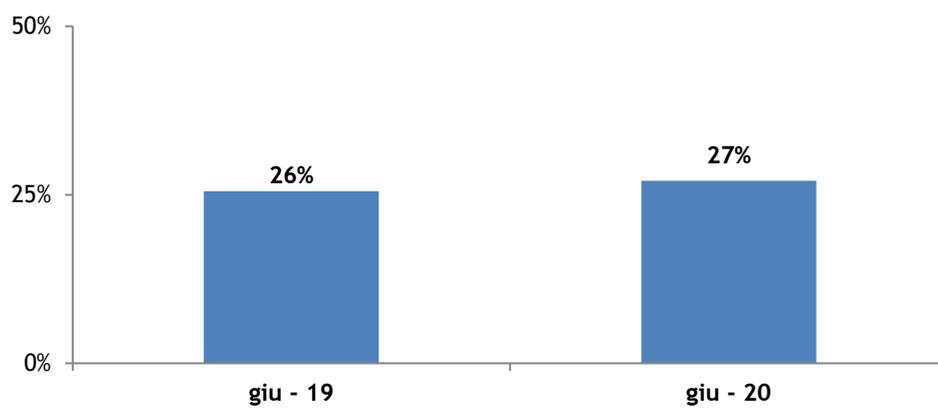
**FONDI
RISERVATI**

COMPOSIZIONE DELL'ATTIVO (CONFRONTO GIU'20 / GIU'19)



Nel grafico che segue si riporta il loan to value registrato al 30 giugno 2020, comparato allo stesso dato registrato al 30 giugno 2019:

FONDI RISERVATI	LOAN TO VALUE (CONFRONTO GIU'20 / GIU'19)
----------------------------	--



6.5. L'industria delle Siiq in Italia

SIIQ INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Le Società di Investimento Immobiliari Quotate oggetto dell'analisi svolta nel presente capitolo sono le seguenti:

- Igd SIIQ Spa;
- Coima Res Spa SIIQ;
- Aedes SIIQ Spa;
- Novare SIIQ Spa;
- Restart SIIQ Spa.

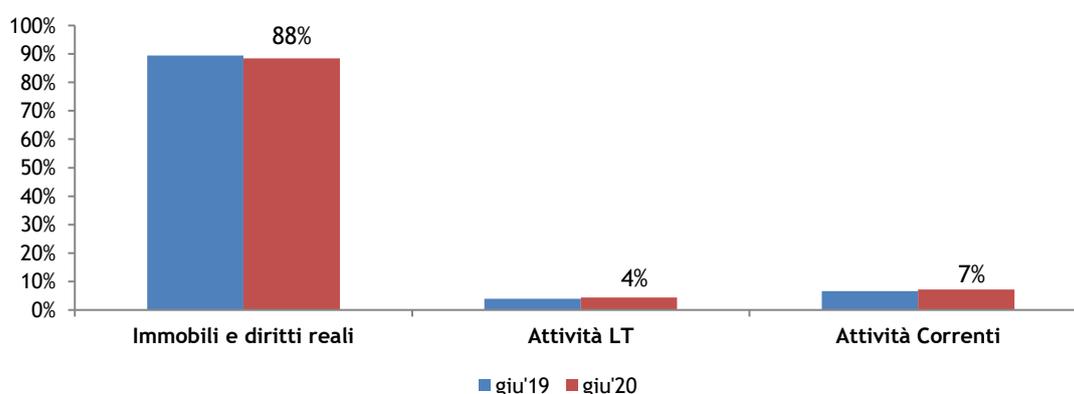
SIIQ DATI PATRIMONIALI

Di seguito si riportano i principali dati patrimoniali emersi dall'analisi⁴:

- il patrimonio immobiliare al 30 giugno 2020 si è attestato a circa 3,6 miliardi di euro, in linea con il primo semestre dell'anno precedente;
- l'indebitamento di lungo termine è di circa 1,8 miliardi di euro, in leggero aumento rispetto al 30 giugno 2019 (circa 1,7 miliardi di euro);
- il patrimonio netto si è attestato su un valore di circa 1,9 miliardi di euro, in lieve diminuzione rispetto allo stesso dato del primo semestre dell'anno precedente (2,0 miliardi di euro).

Di seguito si dà rappresentazione grafica delle poste patrimoniali sopra riportate, evidenziando il peso di ciascuna voce descritta sul totale attivo:

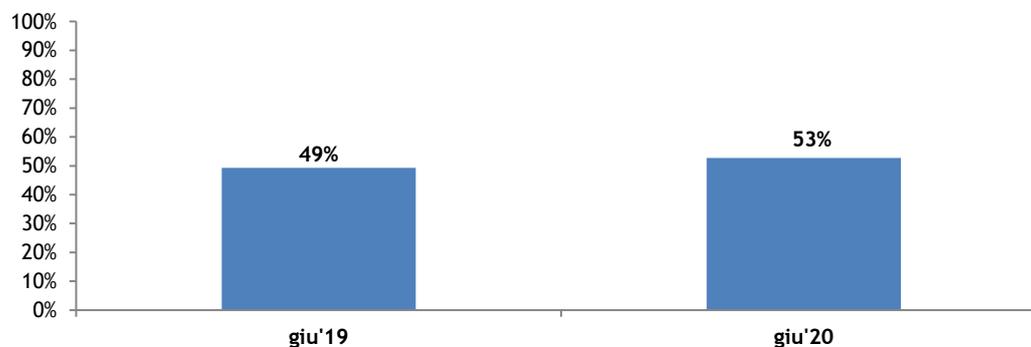
SIIQ COMPOSIZIONE DELL'ATTIVO (CONFRONTO GIU'20 / GIU'19)



⁴ Dati elaborati sulla base dei bilanci consolidati al 30 giugno 2020

Il grafico esposto nel prosieguo rappresenta il cd Loan to value, ovvero il rapporto tra i finanziamenti ricevuti ed il patrimonio al 30 giugno 2020, confrontato con lo stesso rapporto al 30 giugno 2019:

SIIQ LOAN TO VALUE (CONFRONTO GIU'20 / GIU'19)



SIIQ DATI RELATIVI AL MERCATO FINANZIARIO

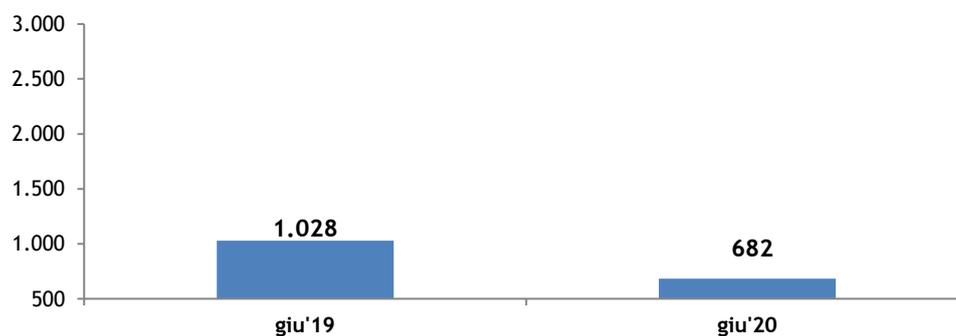
Capitalizzazione e sconto sul Nav, al 30 giugno 2020, si sono attestati sui seguenti risultati:

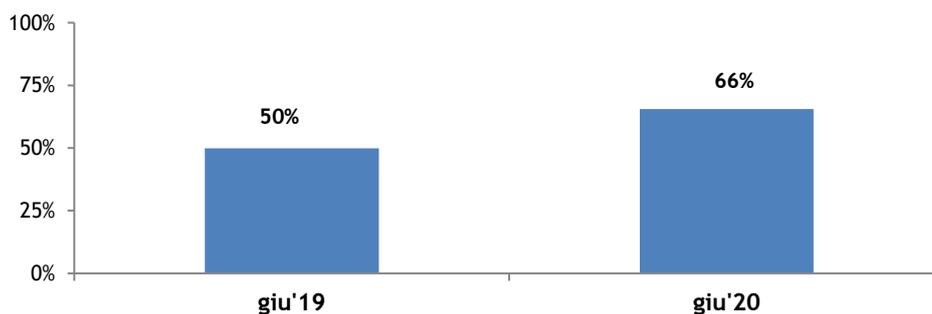
- la capitalizzazione complessiva si attesta a circa 0,7 miliardi di euro (1,0 miliardi di euro al 30 giugno 2019);
- uno sconto sul Nav del 66% (nel primo semestre 2019 pari al 50%).

Si riporta di seguito il grafico di quanto appena esposto, ossia capitalizzazione e sconto sul Nav:

SIIQ CAPITALIZZAZIONE

(Mld di euro)



SIIQ SCONTO SUL NAV**SIIQ** DATI ECONOMICI

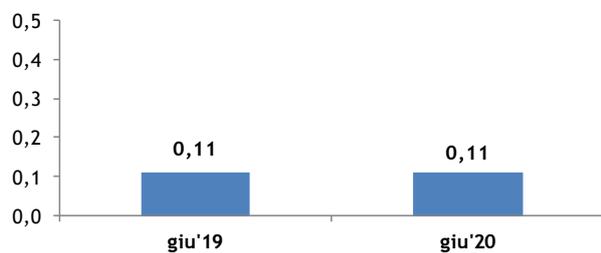
I risultati dell'analisi dei dati economici registrati dalle SIIQ, al 30 giugno 2020, possono essere così sintetizzati:

- ricavi per circa 0,11 miliardi di euro, in linea col primo semestre dell'anno precedente;
- Ebitda circa 0,07 miliardi di euro, in linea con lo stesso dato al 30 giugno 2019;
- Ebit negativo di circa 0,05 mld di euro, ammontava a circa 0,04 miliardi al 30 giugno 2019;
- ROI negativo pari a 1,25% (ROI pari a 0,93% al 30 giugno dell'anno precedente);
- Cap rate (Redditività da locazione) 3,1%, in linea col primo semestre dell'anno precedente.

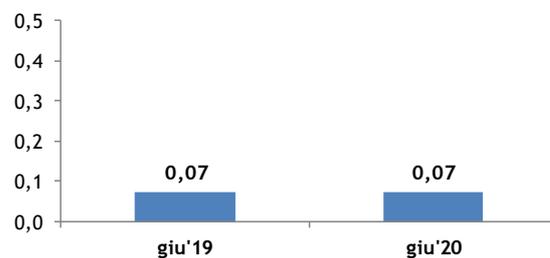
SIIQ PRINCIPALI AGGREGATI ECONOMICI (CONFRONTO GIU'20 / GIU'19)

(Valori in mln di euro)

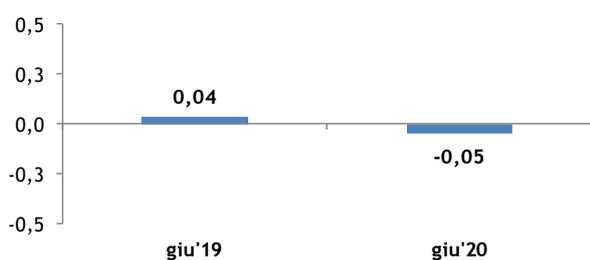
Ricavi



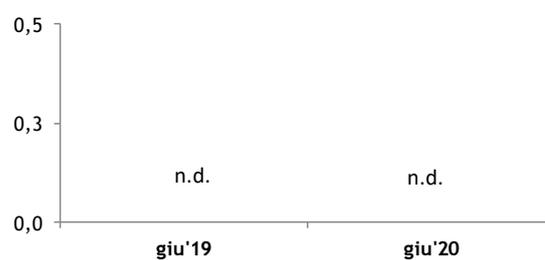
Ebitda



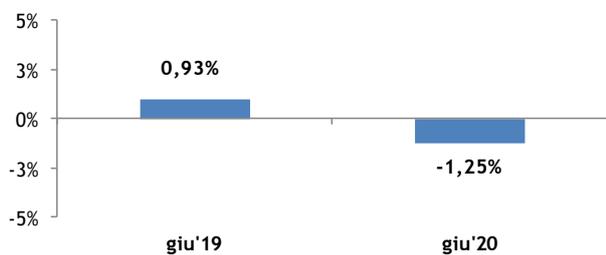
Ebit



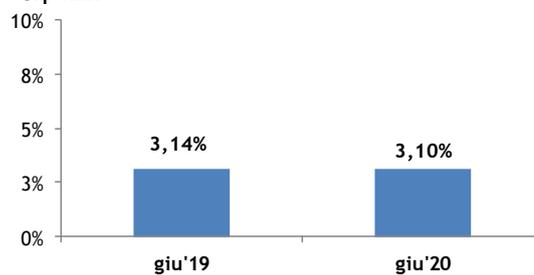
FFO



ROI



Cap Rate



6.6. L'industria delle Società immobiliari quotate in Italia (IBI)

SOCIETÀ IMMOBILIARI QUOTATE

DATI GENERALI

Nel presente capitolo sono descritte le risultanze dell'analisi delle Società immobiliari quotate alla Borsa di Milano, presenti nel settore FTSE Italia Beni Immobili, più in particolare delle società immobiliari di seguito elencate:

- Brioschi Sviluppo Immobiliare Spa;
- Compagnia Immobiliare Azionaria Spa;
- Gabetti Spa;
- Risanamento SpA.

SOCIETÀ IMMOBILIARI QUOTATE

DATI PATRIMONIALI

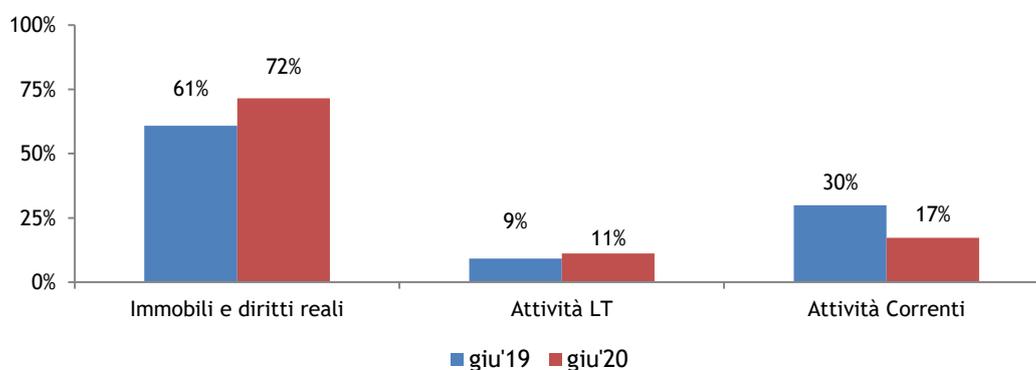
Di seguito si riportano i risultati registrati dal punto di vista patrimoniale, dalle società immobiliari sopra elencate, al 30 giugno 2020:⁵

- Il patrimonio immobiliare si è attestato a circa 0,8 miliardi di euro, in linea rispetto al 30 giugno 2019;
- l'indebitamento è stato di circa 0,52 miliardi di euro, a fronte di circa 0,57 miliardi di euro registrati il primo semestre dell'esercizio 2019;
- il patrimonio netto complessivo si è attestato a circa 0,26 miliardi di euro, in linea rispetto al 30 giugno 2019 (0,25).

Si riporta, di seguito, un grafico rappresentativo delle principali voci di stato patrimoniale. I valori sono riportati in termini di peso percentuale sul totale attivo, al primo semestre 2020 ed al primo semestre 2019, per dare evidenza delle variazioni intervenute nel periodo considerato.

SOCIETÀ IMMOBILIARI QUOTATE

COMPOSIZIONE DELL'ATTIVO (CONFRONTO GIU'20 / GIU'19)

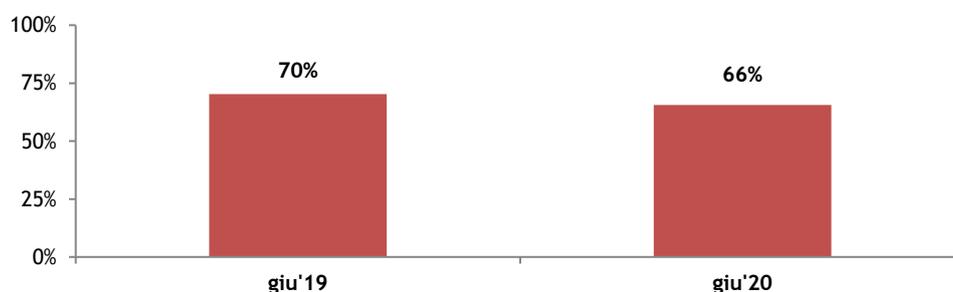


⁵ Dati elaborati sulla base dei bilanci consolidati al 30 giugno 2020

Il grafico che segue, rappresenta il peso percentuale dell'indebitamento rispetto al patrimonio, al 30 giugno 2020 confrontato con il dato registrato al 30 giugno 2019:

**SOCIETÀ IMMOBILIARI
QUOTATE**

LOAN TO VALUE (CONFRONTO GIU'20 / GIU'19)



**SOCIETÀ IMMOBILIARI
QUOTATE**

DATI RELATIVI AL MERCATO FINANZIARIO

Con riferimento al mercato finanziario, le Società immobiliari quotate, al 30 giugno 2020 hanno registrato i seguenti risultati:

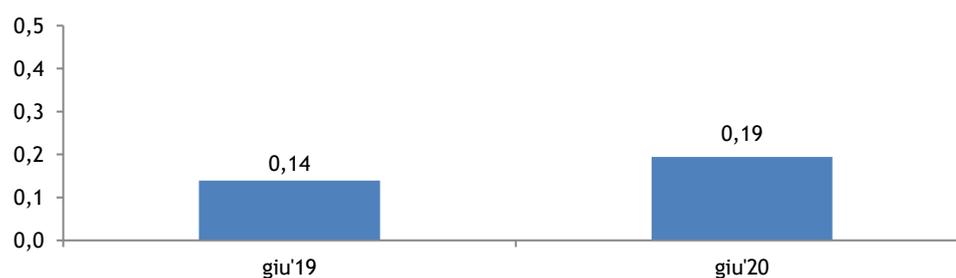
- capitalizzazione di 0,19 miliardi di euro circa, in aumento rispetto al primo semestre 2019, di circa 39 punti percentuali;
- sconto sul Nav pari al 21% (46% al 30 giugno 2019).

Di seguito vengono riportati i grafici che sintetizzano i risultati sopra descritti:

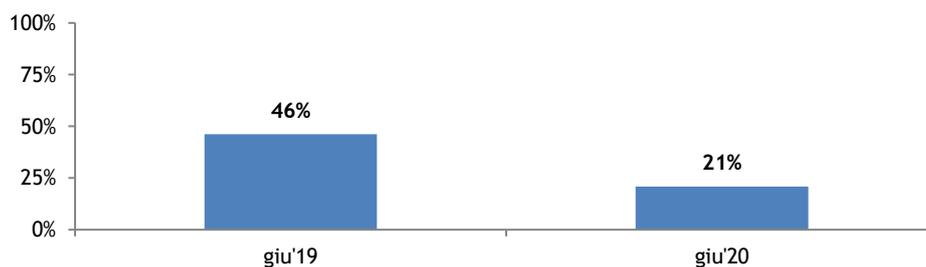
**SOCIETÀ IMMOBILIARI
QUOTATE**

CAPITALIZZAZIONE

(Valori in mld di euro)



SOCIETÀ IMMOBILIARI QUOTATE **SCONTO SUL NAV**



SOCIETÀ IMMOBILIARI QUOTATE **DATI ECONOMICI**

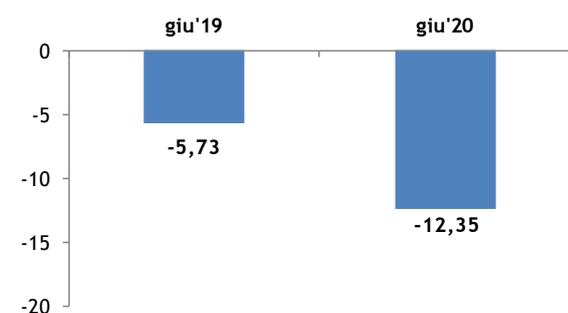
Di seguito sono sintetizzati i risultati conseguiti dalle Società immobiliari quotate, dal punto di vista economico, a far data al 30 giugno 2020:

- Ebit negativo per circa 12 milioni di euro, rispetto ad un Ebit negativo di circa 6 milioni di euro, registrato nel primo semestre 2019;
- Perdita di esercizio di circa 21 milioni di euro (perdita di circa 8 milioni di euro al 30 giugno 2019);
- ROI negativo pari a 1,1% (-0,4% nel primo semestre 2019).

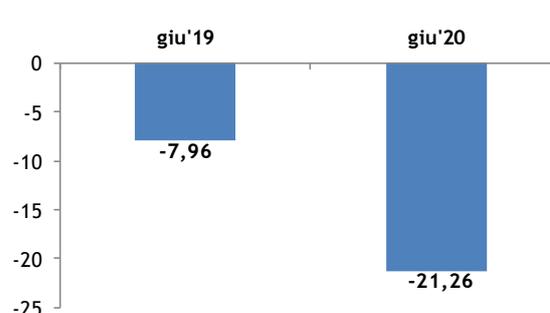
SOCIETÀ IMMOBILIARI QUOTATE **PRINCIPALI AGGREGATI ECONOMICI (CONFRONTO GIU'20 / GIU'19)**

(Mln di euro)

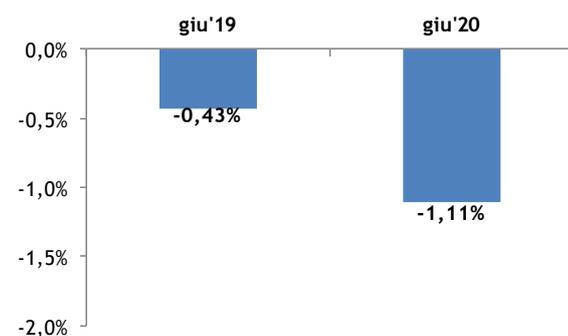
Ebit (milioni di euro)



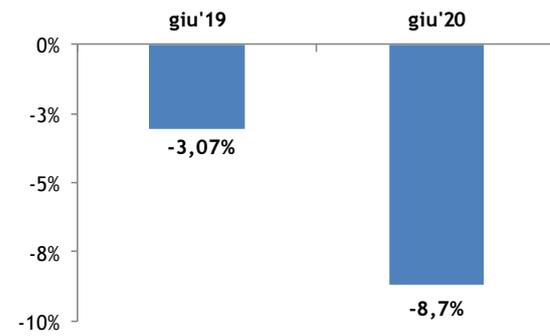
Utile/perdita (milioni di euro)



Roi



Roe



6.7. L'industria delle Società Immobiliari quotate in Italia (AIM)

**SOCIETÀ IMMOBILIARI
QUOTATE**

DATI GENERALI

Nell'ambito di analisi delle Società immobiliari quotate, le società presenti nel segmento AIM (Alternative Investment Market) Italia, che operano nel settore dello sviluppo del mercato immobiliare hanno assunto maggiore rilevanza:

- ~ Abitare In Spa;
- ~ Clean BNB Spa;
- ~ Invest Spa.

**SOCIETÀ IMMOBILIARI
QUOTATE**

DATI PATRIMONIALI

Si sintetizzano, di seguito, i risultati delle Società Immobiliari quotate in Borsa all'indice FTSE AIM, registrati nel corso del primo semestre 2020:

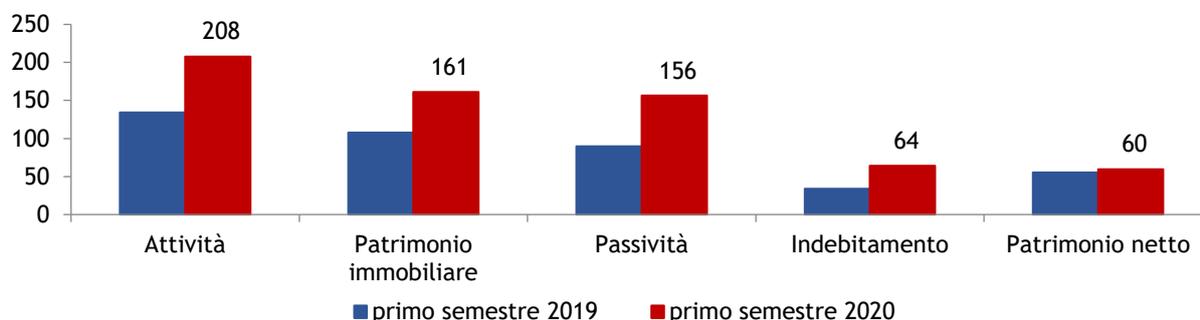
- Totale attivo: circa 208 milioni di euro (circa 134 milioni di euro nello stesso periodo dell'anno 2019);
- Immobilizzazioni materiali e rimanenze: circa 161 milioni di euro (circa 108 milioni di euro nel 2019);
- Indebitamento: circa 64 milioni di euro (circa 34 milioni di euro nel 2019);
- Patrimonio netto: circa 60 milioni di euro (circa 55 milioni di euro nel 2019).

Quanto appena sintetizzato, si riporta graficamente di seguito:

**SOCIETÀ IMMOBILIARI
QUOTATE**

COMPOSIZIONE PATRIMONIALE (CONFRONTO GIU' 20 / GIU' 19)

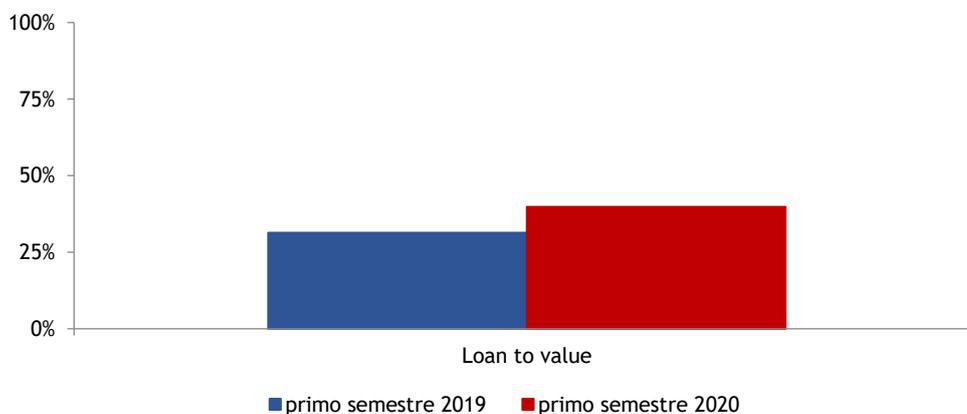
(Valori in mln di euro)



**SOCIETÀ IMMOBILIARI
QUOTATE**

LOAN TO VALUE (CONFRONTO GIU'20 / GIU'19)

Il loan to value rappresentativo del rapporto fra debito e patrimonio (indebitamento/immobilizzazioni materiali), si attesta nel primo semestre 2020 a circa 40 punti percentuali, circa 31 punti percentuali nel primo semestre dell'anno precedente, come rappresentato nel grafico sottostante:

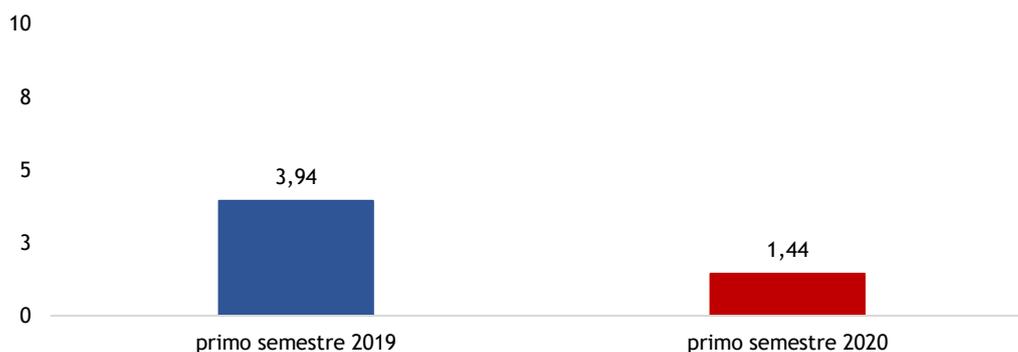


**SOCIETÀ IMMOBILIARI
QUOTATE**

DATI ECONOMICI

Il risultato d'esercizio⁶ conseguito nel primo semestre 2020 fa registrare un dato di circa 1,4 milioni di euro, lo stesso dato, nel semestre del periodo precedente ha si è attestato su un valore di circa 3,9 milioni di euro.

Di seguito si riporta graficamente il risultato d'esercizio registrato nel 2020 e nel 2019:



⁶ I dati si riferiscono a bilanci al 31/03/2020, 30/06/2020, 30/06/2020.

7. LE STRATEGIE POST COVID-19 MESSE IN ATTO DALLE SGR

Dal 2017 il Rapporto è arricchito dai risultati del questionario proposto alle società facenti parte del gruppo di lavoro, attraverso il quale avere evidenza delle percezioni circa l'andamento attuale e le previsioni future per il mercato immobiliare nazionale e i fondi immobiliari e le ricadute derivanti dai maggiori cambiamenti in atto sia a livello politico-economico che nello specifico settore immobiliare. All'attuale edizione hanno collaborato la quasi totalità delle Sgr.

TEMPI DIFFICILI POSATI SU UN PASSATO POSITIVO

Relativamente alla valutazione della situazione economica che si è venuta a delineare una volta superati gli effetti immediati del lockdown, due terzi delle Sgr intervistate ritiene che l'attività economica italiana si sia complessivamente indebolita in modo più marcato (33 per cento) o meno marcato (33 per cento), per il 22 per cento è lievemente migliorata, mentre l'undici per cento ha osservato una relativa stabilità.

Per quanto riguarda le aspettative sulla seconda metà del 2020, il 44 per cento del campione si aspetta che l'assetto economico peggiorerà in misura più rilevante (44 per cento) o più lieve (44 per cento). La restante parte si aspetta invece una sostanziale stabilità.

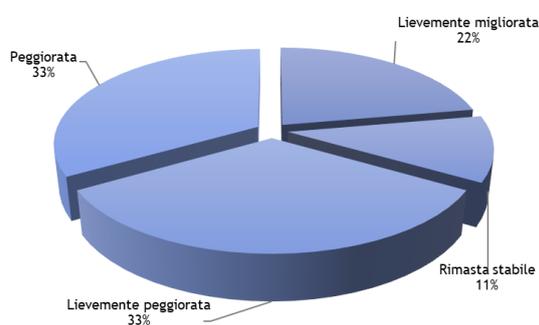
L'opinione sull'economia espressa dalle Sgr è sostanzialmente in linea rispetto a quanto espresso nella precedente rilevazione sulla configurazione dell'anno in corso: un peggioramento della situazione economica era infatti atteso dalla metà dei rispondenti, mentre il venti per cento delle società si aspettava un lieve miglioramento dell'andamento dell'economia nazionale.

CAUTO OTTIMISMO PER IL MEDIO PERIODO

Le previsioni per il medio periodo sono cautamente più ottimiste: benché la situazione di incertezza attuale non permetta ad un terzo delle società interpellate di formulare previsioni chiare sul futuro andamento economico, la restante parte ritiene probabile che ci sarà entro i prossimi cinque anni un recupero dei livelli del 2019. Tra queste, il campione si divide parimenti tra chi ritiene che gli effetti della crisi sanitaria saranno più prolungati nel tempo (ripresa a "U") chi prevede un recupero più repentino (ripresa a "V").

Tavola 64 PRIMO SEMESTRE 2020

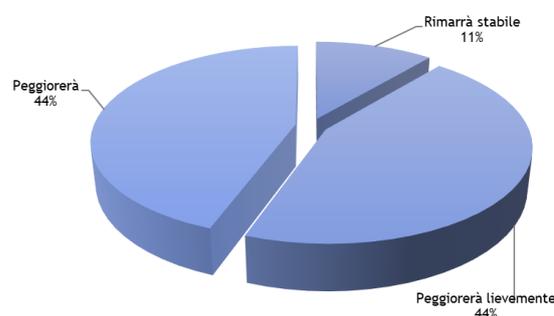
Nel I semestre 2020, superati gli effetti immediati del lockdown, l'economia italiana è:



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola 65 PREVISIONI SUL SECONDO SEMESTRE 2020

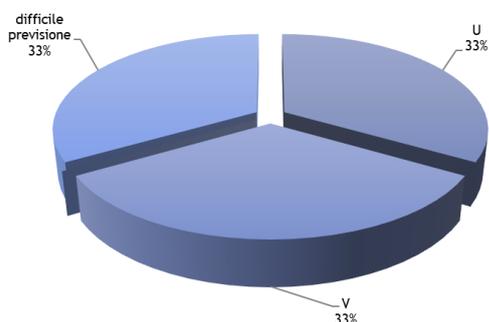
Nel II semestre 2020, alla luce del protrarsi dell'emergenza sanitaria in corso, l'assetto economico:



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola 66 PREVISIONE MEDIO PERIODO (3-5 ANNI)

Le performance del sistema previste



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

L'INDUSTRIA IMMOBILIARE ITALIANA

La seconda sezione del questionario ha affrontato i temi specifici dell'industria immobiliare e della sua possibile evoluzione a seguito della crisi sanitaria.

Per quanto riguarda i risultati raggiunti dall'industria immobiliare nel primo semestre 2020, l'analisi dei dati raccolti evidenzia che, in linea con l'andamento dell'attività economica, per la maggior parte delle Sgr (56 per cento) il peggioramento percepito è stato lieve, le altre intervistate si dividono equamente tra quelle che hanno registrato un marcato peggioramento e quelle per cui i risultati sono rimasti stabili.

Nella seconda parte dell'anno, il 44 per cento del campione si aspetta che il comparto immobiliare subirà un peggioramento delle performance, il 22 per cento prevede un peggioramento lieve. La stessa percentuale ritiene che la performance del comparto rimarrà stabile, e l'undici per cento prevede un leggero miglioramento. Tali aspettative dimostrano come le Sgr si aspettino che l'industria immobiliare avrà nel 2020 una performance leggermente migliore rispetto a quella dell'economia nel suo complesso.

PREVISIONI A 3-5 ANNI CHE SCONTANO LE INCERTEZZE SULLO STATO DELL'ECONOMIA

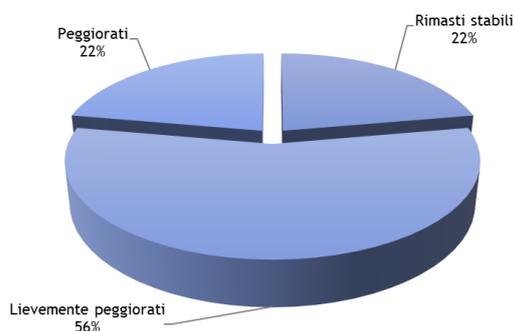
Nel valutare l'andamento dell'industria immobiliare su un orizzonte temporale più lungo non c'è una visione prevalente tra le Sgr rispondenti. Tuttavia, rispetto alla rilevazione precedente diminuisce la percentuale delle società che prevedevano un peggioramento (che passa dal 56 per cento al 33 per cento), in favore di una visione di ripresa nel medio periodo, che passa dall'undici per cento al 33 per cento.

Più nel dettaglio, la conformazione della ripresa sarà "a V" per un terzo delle rispondenti, ci sarà un recupero più lento (a "U") per il 22 per cento e solo l'undici per cento prevede che nel prossimo quinquennio l'industria immobiliare vedrà un secondo periodo negativo dopo un iniziale miglioramento (ripresa a "W").

In ambito immobiliare gli argomenti di maggior criticità evidenziati dagli operatori riguardano, analogamente alla rilevazione precedente, il mantenimento del valore degli immobili alla luce di un possibile aumento della pressione sui canoni, l'accelerazione delle ricadute di alcuni fenomeni precedentemente in atto (e-commerce, smart working) sulle asset class di riferimento con conseguente calo del tasso di occupancy. Meno rilevanti sono risultati in questa rilevazione, invece, i temi legati alla crisi economica ed agli eventuali interventi di politica economica volti ad arginarne gli effetti.

Tavola 67 PRIMO SEMESTRE 2020

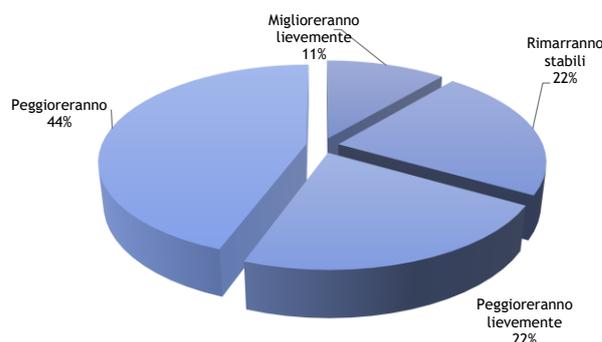
Risultati raggiunti dall'industria immobiliare



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola 68 PREVISIONI SUL SECONDO SEMESTRE 2020

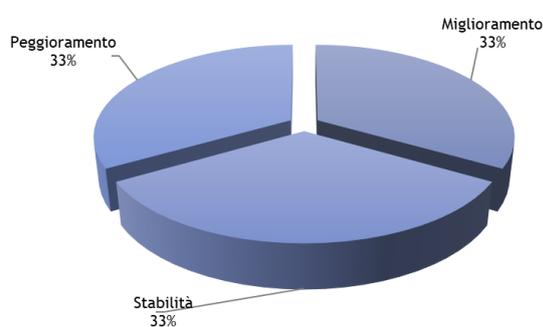
I risultati previsti per l'industria immobiliare:



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola 69 PREVISIONE MEDIO PERIODO (3-5 ANNI)

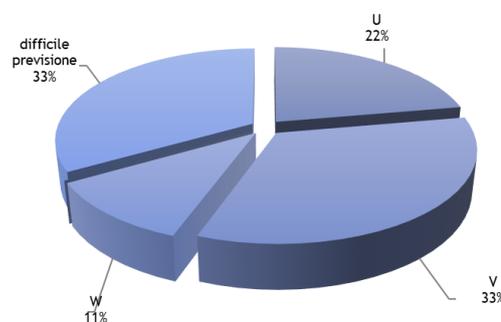
Le performance dell'industria immobiliare previste



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola 70 PREVISIONE MEDIO PERIODO (3-5 ANNI)

La forma della ripresa:



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

UNA CRISI DI OPPORTUNITÀ

Partendo dalla considerazione che la pandemia sia diventata un acceleratore di tendenze, secondo le intervistate, il Real Estate sta cogliendo le opportunità della crisi in corso rispondendo con l'attuazione di trasformazioni e valorizzazioni su tutte le asset class. In particolare: si sta intensificando l'interesse verso il settore residenziale dove si sta aumentando la flessibilità nell'utilizzo degli spazi e la qualità dei servizi offerti in risposta alle mutate esigenze dei fruitori finali; il settore logistico sta vedendo una sempre maggiore valorizzazione grazie alla digitalizzazione dovuta alla crescita dell'e-commerce; Il ricorso allo smart working sta spingendo da un lato verso un recupero di interesse in location secondarie e dall'altro sta favorendo lo sviluppo di nuovi prodotti (ad esempio hotel ibridi). Infine, anche asset class alternative come Rsa, Senior living e Social housing stanno mostrando il loro potenziale.

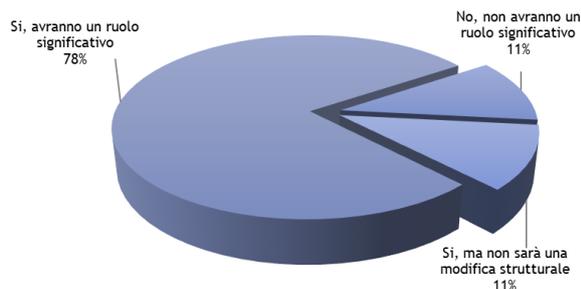
In termini di opportunità di investimento, per oltre il settanta per cento delle società del campione, questo momento di incertezza sta rendendo l'asset class immobiliare meno rischioso, e quindi più attrattivo, per nuovi soggetti. Si tratta in particolare di piccoli risparmiatori o di soggetti privati, i quali sono attratti dal mercato immobiliare come alternativa più profittevole rispetto al mercato obbligazionario. In generale prevale la volontà di investire in tipologie di immobili di qualità o di cercare opportunità di investimento immobiliari tra quelle asset class che, a seguito di un re-pricing a ribasso, sono divenute più appetibili.

Questo nuovo afflusso di capitali, però, non viene considerato sufficiente a colmare il calo generalizzato degli investimenti nel settore immobiliare causato dalla crisi sanitaria: c'è preoccupazione che questa tendenza sarà contrastata dalle difficoltà economiche in cui incorreranno le famiglie in conseguenza del raggiungimento della fase più recessiva ciclo economico.

Le nuove esigenze dettate dal periodo di lockdown avranno un ruolo significativo per la quasi totalità delle Sgr intervistate. Il 78 per cento ritiene che questo cambiamento sarà strutturale, mentre solo l'undici per cento lo reputa legato esclusivamente al periodo della crisi sanitaria. Rispetto alla precedente rilevazione, è aumentata la quota di operatori per cui i nuovi trend in atto rimarranno in essere anche una volta cessata la crisi sanitaria. Il comparto maggiormente interessato sarà quello del terziario dove si velocizzerà la tendenza di adeguamento degli spazi in ottica di una maggiore efficienza lavorativa, in conseguenza del ricorso allo smart working. Anche logistica, residenziale e comparto sanitario vedranno nell'arco dei prossimi tre anni mutare propria struttura per rimanere attrattivi e competitivi.

Tavola 71 OFFERTA IMMOBILIARE

Emergere delle nuove esigenze come elementi strutturali



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Infine, c'è unanimità tra le intervistate nel ritenere che in ottica di rendere l'offerta immobiliare più attrattiva, gli incentivi per la riqualificazione degli immobili residenziali (bonus ristrutturazione, ecobonus e superbonus 110 per cento) siano determinanti per avviare un imponente piano di messa in sicurezza ed efficientamento energetico degli edifici, dando respiro al settore delle costruzioni e, anche se in misura minore, al mondo degli investitori istituzionali e del risparmio gestito.

ANDAMENTO STABILE DELLE ATTIVITÀ

La prima parte del 2020 ha visto le società posizionarsi prevalentemente in stabilità (56 per cento); la restante parte si divide tra chi ha evidenziato una diminuzione (22 per cento) e chi un aumento delle attività (22 per cento).

La pandemia non ha avuto un impatto rilevante nelle scelte di investimento effettuate per il 44 per cento delle Sgr, permettendo la conclusione di operazioni già previste in pipeline anche durante il periodo di lockdown. Per le società per cui la pandemia ha influito sulle scelte in misura modesta (circa un terzo) la risposta è stata di implementare una strategia di maggiore stabilizzazione del portafoglio e di incrementare gli investimenti nella logistica. Per le società che hanno subito un impatto più rilevante (22 per cento), si è proceduto a focalizzare l'attenzione sugli asset di proprietà e ad attuare politiche di revisione dei canoni.

Proprio in conseguenza di quest'ultimo aspetto, secondo le intervistate, ci sarà una possibile riduzione della riscossione dei canoni nel breve periodo e un aumento della vacancy nel medio-lungo periodo. Le conseguenze sui portafogli, soprattutto in casi di morosità persistenti, porteranno a una riduzione di introiti, maggiori costi e a un disallineamento delle performance del fondo. Tra le diverse misure per tutelare la solidità gestionale dei portafogli immobiliari, le Sgr hanno avviato intensi confronti tra i conduttori e la proprietà al fine di trovare soluzioni sostenibili (dilazioni di pagamento, rinegoziazione canoni). Qualora questa situazione di difficoltà dovesse perdurare, si arriverebbe a implementare soluzioni di turnover rent o, nel caso di nuove locazioni, o di innalzamento degli incentivi al fine di aiutare l'avviamento dell'attività. Altre possibili strategie riguardano il valutare possibili riconversioni d'uso degli immobili in portafoglio.

In generale per ottenere un modello ed una struttura di business più resilienti a possibili crisi future, una maggiore diversificazione delle attività sembra essere la chiave per la quasi totalità del campione. C'è, inoltre, l'intensione di migliorare la gestione dei conduttori attraverso il miglioramento del processo di selezione degli inquilini e del monitoraggio della tenancy, introducendo maggiore flessibilità nella negoziazione per adeguare gli immobili alle esigenze degli inquilini. Non manca il riferimento a ridefinire le strategie di gestione in funzione dei trend emergenti, migliorando la qualità del prodotto sottostante attraverso politiche Esg attive.

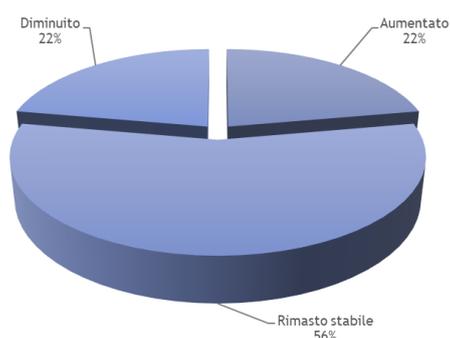
Per il prossimo triennio, le previsioni sono più ottimistiche rispetto a quanto emerso nella precedente rilevazione. La maggior parte delle Sgr (67 per cento) prevede una crescita delle attività, con un aumento di 33 punti, il 22 per cento prevede stabilità e l'undici per cento una diminuzione.

Per la totalità delle Sgr interpellate, l'industria del patrimonio immobiliare gestito e la professionalizzazione della filiera possono rappresentare un driver importante per la ripartenza del settore.

A differenza delle aspettative espresse a metà anno, quando i due terzi dei gestori prevedeva una continuazione dell'attuale assetto, adesso il 78 per cento delle società intervistate si aspetta processi di fusione e solo il 22 per cento prevede una continuazione dell'attuale assetto.

Tavola 72 SGR

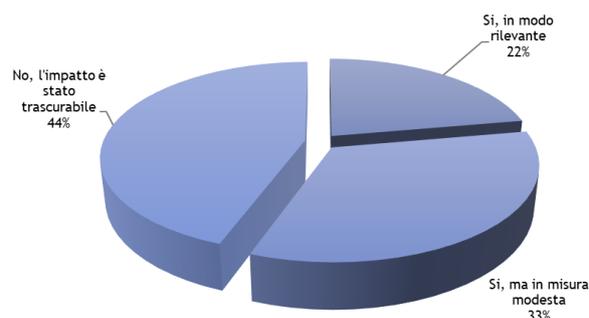
Andamento dell'attività nel I semestre 2020



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola 73 SGR

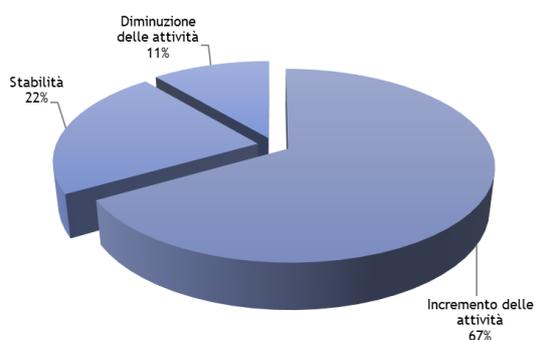
La pandemia ha influenzato le scelte di investimento:



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola 74 SGR

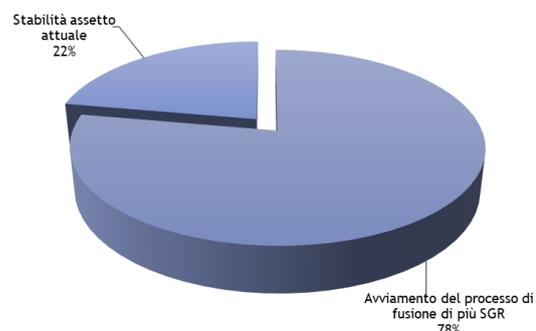
Previsioni per il prossimo triennio



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola 75 SGR

Previsioni per il futuro



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

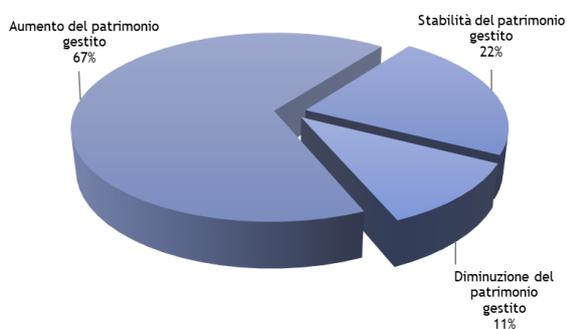
PREVISIONI DI INCREMENTO DEL PATRIMONIO GESTITO NEL MEDIO PERIODO

Nell'ultima parte, è stato chiesto di fare una previsione per il prossimo triennio rispetto alle aspettative per i fondi immobiliari.

La maggioranza delle Sgr intervistate conferma le aspettative di un sensibile incremento del patrimonio gestito (67 per cento), in lieve calo rispetto all'anno precedente (78 per cento). Le società che prevedono una stabilità sono passate dall'undici al 22 per cento, mentre è rimasta stabile la quota dei gestori che prospetta un decremento del patrimonio gestito (undici per cento).

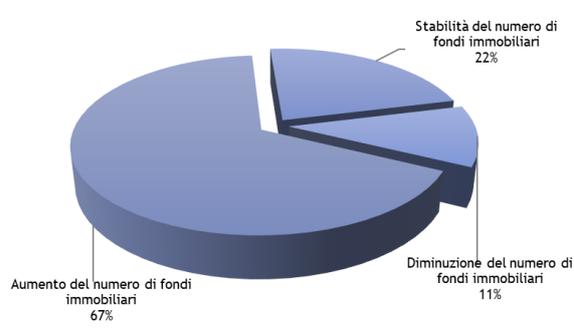
Analogamente a quanto espresso per il patrimonio, una parte molto rilevante delle società (67 per cento) ritiene che ci sarà un incremento del numero dei fondi gestiti. Tale quota è in lieve calo rispetto alla rilevazione precedente. Il 22 per cento si aspetta una sostanziale stabilità, mentre, per la prima volta dal 2019 l'undici per cento delle Sgr evidenzia la possibilità di diminuzione degli stessi.

Tavola 76 FONDI IMMOBILIARI
Previsione per il prossimo triennio



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

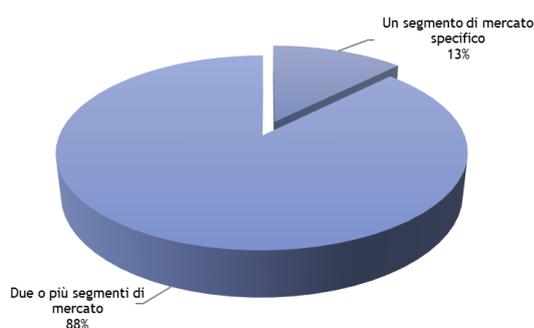
Tavola 77 FONDI IMMOBILIARI
Previsione per il prossimo triennio



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

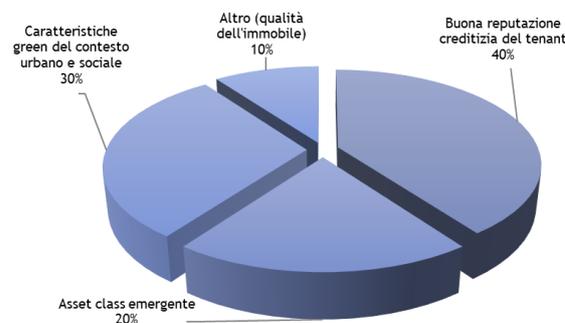
In merito ai mercati verso i quali le Sgr ritengono di dover orientare gli investimenti, anche per questa edizione, la maggior parte dei gestori (88 per cento) si aspetta di dover investire in almeno due segmenti di mercato. I maggiori driver degli investimenti saranno rappresentati principalmente dalla buona reputazione creditizia del tenant (40 per cento) e dalle caratteristiche green del contesto urbano e sociale (30 per cento). Si evidenzia che in questa seconda rilevazione del 2020 a differenza della precedente è la reputazione del tenant che prevale sulle caratteristiche green del contesto urbano come primo driver di investimento.

Tavola 78 FONDI IMMOBILIARI
Tipologia dei mercati dove orientare l'incremento dei fondi



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

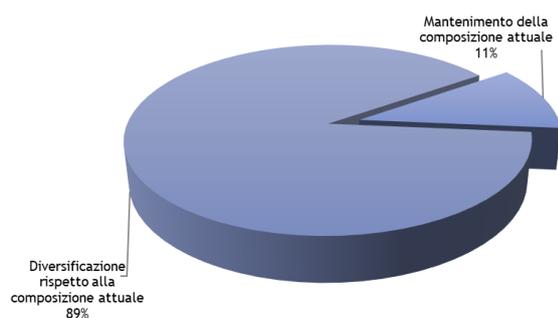
Tavola 79 FONDI IMMOBILIARI
Driver degli investimenti



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

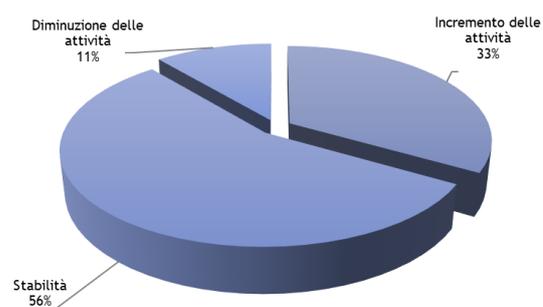
Aumenta l'attesa da parte delle Sgr di una diversificazione del portafoglio dei fondi, che passa dal 78 per cento all' 89 per cento. In aumento anche la previsione di un incremento di attività verso l'estero, manifestata dal 33 per cento delle Sgr, rispetto all'undici per cento della precedente rilevazione.

Tavola 80 FONDI IMMOBILIARI
Composizione del portafoglio nel prossimo quinquennio



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Tavola 81 FONDI IMMOBILIARI
Previsione attività all'estero nel prossimo triennio



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

APPENDICE 1

Glossario

ANALISI FONDAMENTALE

Costituisce l'analisi del valore intrinseco delle quote di un fondo immobiliare, attraverso lo studio dello stato patrimoniale, del conto economico e l'elaborazione degli indici più rappresentativi dell'andamento economico-finanziario.

ANALISI ORIZZONTALE

Rappresenta l'analisi nel tempo dei principali valori del fondo (Nav, valore di Borsa) al fine di evidenziarne gli scostamenti registrati nel tempo.

ASSET ALLOCATION (STRATEGIA)

Costituisce l'attività di un gestore di patrimoni e consiste nella ripartizione del portafoglio tra i vari strumenti finanziari o investimenti immobiliari.

La strategia descrive gli obiettivi di asset allocation perseguiti nell'allocation delle risorse finanziarie o immobiliari possedute. Traccia i comportamenti che il fondo intende adottare per la realizzazione delle proprie finalità.

COLLOCAMENTO

È l'attività attraverso cui viene offerto al pubblico uno strumento finanziario. Qualifica, pertanto, la clientela di riferimento del fondo, in funzione alla destinazione del collocamento delle quote se ad investitori qualificati o al pubblico indistinto

CRESCITA PERCENTUALE DEL RISULTATO LORDO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA

Esprime la variazione che ha subito il risultato della gestione caratteristica rispetto all'esercizio precedente.

DATA DI RICHIAMO DEGLI IMPEGNI

È la data in cui è terminata la fase di raccolta delle sottoscrizioni ed identifica l'inizio della vita operativa del fondo.

DISTRIBUZIONE DIVIDENDI

Spiega le caratteristiche del fondo con riferimento alle politiche di distribuzione dei proventi; ad esempio: a distribuzione e/o ad accumulo.

DIVIDEND YIELD DI COMPETENZA DELL'ESERCIZIO

Esprime una misura della redditività della quota come rapporto tra il provento di competenza dell'anno di rilevazione dell'indice e l'investimento iniziale, al netto degli eventuali rimborsi di competenza.

DIVIDEND YIELD DELL'ESERCIZIO (PER CASSA)

Esprime una misura della redditività della quota come rapporto tra il provento distribuito nell'anno di rilevazione dell'indice e l'investimento iniziale, al netto degli eventuali rimborsi distribuiti nel medesimo anno

DIVIDEND YIELD CUMULATO (PER CASSA)

Esprime una misura della redditività della quota come rapporto tra tutti i proventi distribuiti dall'inizio di operatività del fondo e l'investimento iniziale, al netto di tutti gli eventuali rimborsi, distribuiti nel medesimo periodo.

DIVIDEND YIELD CUMULATO MEDIO

Esprime una misura della redditività della quota come rapporto del dividend yield cumulato (per cassa) e il periodo di attività del fondo (durata del fondo calcolata dalla data di richiamo degli impegni fino all'esercizio in esame).

DURATA DEL FONDO

È la durata complessiva del fondo, stabilita dal regolamento. Il termine della scadenza può essere prorogato, su richiesta della Sgr alla Banca d'Italia, per un periodo non superiore ai tre anni per il completamento dello smobilizzo degli investimenti.

ESPERTI INDIPENDENTI

Persone fisiche o giuridiche, incaricate dalla Società di gestione del risparmio di effettuare ogni sei mesi la stima del portafoglio immobiliare del fondo. Le modalità e i criteri da adottare per la valutazione dei singoli immobili sono regolamentate dalla Banca d'Italia.

FONDI AD APPORTO

La sottoscrizione delle quote avviene mediante conferimento di beni da parte dell'apportante; il valore del fondo viene attribuito, in sede di apporto, sulla base delle stime effettuate dagli esperti indipendenti. Tale categoria di fondi è denominata ad apporto pubblico o privato in funzione della qualificazione giuridica dell'apportante.

La fase di collocamento, offerta pubblica di vendita, è entro 18 mesi dalla data di pubblicazione del prospetto (che deve essere preventivamente approvato dalla banca d'Italia entro 4 mesi). In questa tipologia di fondi avviene prima l'investimento immobiliare e successivamente il collocamento delle quote. Tale circostanza consente all'investitore di conoscere in anticipo l'elenco dei beni immobili costituenti il fondo.

FONDI A RACCOLTA

Il patrimonio del fondo viene raccolto mediante una o più emissioni di quote (stabilite dal regolamento) di eguale valore unitario. In tale categoria di fondi l'investimento immobiliare è successivo alla fase di collocamento delle quote. L'investitore non conosce pertanto, a differenza dei fondi ad apporto, l'elenco degli immobili costituenti il proprio investimento.

FONDI RISERVATI

La normativa consente che le Sgr possano istituire fondi aperti o chiusi, la cui partecipazione, è riservata ad investitori qualificati. Nel regolamento del fondo deve essere specificato a quali categorie di investitori il fondo è riservato.

FONDI SPECULATIVI

Si tratta di fondi per i quali è consentito alle Sgr, in deroga a quanto stabilito dalle norme di contenimento del rischio stabilite dalla Banca d'Italia, di investire in beni diversi da quelli indicati dalla legge.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Margine che rappresenta la dinamica dei ricavi e dei costi monetari originati dalla gestione immobiliare. Tale indicatore è calcolato nella seguente modalità:

- A) risultato della gestione dei beni immobili -/+
- B) (-) plus/(+) minusvalenze da valutazione su immobili -/+
- C) (-) plus (+) minusvalenze da realizzo -
- D) oneri di gestione del fondo.

GRADO DI CAPITALIZZAZIONE

E' il rapporto tra la capitalizzazione e l'indebitamento ed esprime quante volte il debito è rappresentato nel valore di borsa del Fondo.

GROSS YIELD

Esprime la redditività lorda degli immobili locati come rapporto tra il valore del canone di locazione annuo (indicato nel bilancio alla voce B1: "Canoni di locazione ed altri proventi") ed il costo storico di acquisto degli immobili.

GRUPPO DI APPARTENENZA

Identifica il gruppo di riferimento al quale la Sgr appartiene.

INTERNAL RATE OF RETURN (IRR) POTENZIALE

Esprime il tasso interno di rendimento del sottoscrittore e viene determinato equiparando il flusso di cassa negativo, rappresentato dall'esborso iniziale investito nelle quote del fondo, al flusso di cassa positivo, dato dalla sommatoria dei dividendi distribuiti più il Terminal value dell'investimento (identificato con il Nav). Così determinato, il Terminal value rappresenta un flusso di cassa potenziale, in quanto esprime un valore della quota non ancora disponibile per il sottoscrittore. Ai fini dei nostri calcoli si fa presente: a) i flussi vengono considerati puntualmente alla data della loro effettiva manifestazione finanziaria (data di incasso del provento da parte del sottoscrittore delle quote); b) la determinazione dell'Irr non prende in considerazione i costi e le commissioni d'ingresso applicati dal fondo al momento della sottoscrizione.

INVESTIMENTO MEDIO

Esprime il valore medio degli investimenti operati dal fondo in immobili direttamente posseduti. È determinato dal rapporto tra il patrimonio complessivo dei fondi immobiliare ed il loro numero.

LEVERAGE DA ESERCITARE (LEVERAGE ESERCITABILE - LEVERAGE ESERCITATO)

Esprime la misura di quanto il fondo possa ancora utilizzare la leva finanziaria, ricorrendo al capitale di debito. Tale valore viene indicato come differenza tra il leverage esercitabile ed il leverage esercitato.

LEVERAGE ESERCITABILE

Esprime la misura dell'indebitamento massimo a cui la società può attingere per finanziare i propri investimenti ed è determinato da: 60 per cento del valore dei beni immobili (lett. B stato patrimoniale); 60 per cento delle partecipazioni in società immobiliari (lett. A1 ed A2 stato patrimoniale) e 20% degli altri beni (le rimanenti categorie dello stato patrimoniale non comprese nelle precedenti voci).

LEVERAGE ESERCITATO

Esprime l'ammontare complessivo dei finanziamenti ricevuti a titolo di debiti a m-l termine.

LEVA FINANZIARIA

Esprime il rapporto tra l'esposizione e il valore patrimoniale del fondo.

MANAGEMENT SGR

La tabella riporta informazioni relative all'organizzazione della Sgr.

MARGINE DI COPERTURA DELL'INDEBITAMENTO

Esprime la capacità del risultato lordo della gestione caratteristica di coprire gli oneri finanziari.

NAV (NET ASSET VALUE)

Costituisce la differenza tra l'attivo e il passivo di bilancio di un fondo immobiliare. La valutazione del patrimonio immobiliare è fatta semestralmente sulla base di stime di valore fornite da esperti indipendenti (periti esterni) incaricati dal fondo medesimo. La valutazione è fatta sugli immobili singoli e il valore finale sarà il risultato della sommatoria delle singole stime.

NUMERO QUOTE

Numero delle quote complessivamente emesse dal fondo.

OICR (ORGANISMI DI INVESTIMENTO COLLETTIVO DEL RISPARMIO)

Sono costituiti da:

- fondi comuni di investimento. Rappresentano patrimoni collettivi costituiti con i capitali raccolti da una pluralità di risparmiatori, ciascuno dei quali, detiene un numero di quote proporzionali all'importo versato
- Sicav. Sono società di investimento a capitale variabile, dotate di personalità giuridica propria, il cui patrimonio è rappresentato da azioni anziché da quote.

In entrambi i casi la gestione del patrimonio del fondo è affidata ad un gestore ma il patrimonio che costituisce il fondo è separato sia da quello dei singoli partecipanti che da quello della società di gestione.

OPERATIONS

Descrive le principali operazioni svolte nel corso dell'esercizio, con particolare riferimento alle acquisizioni e dismissioni operate sugli asset immobiliari.

PATRIMONIO IMMOBILIARE DIRETTO

Rappresenta il valore degli immobili detenuti direttamente dal fondo.

PATRIMONIO IMMOBILIARE INDIRETTO

Rappresenta il valore degli immobili detenuti tramite le partecipazioni di controllo.

PERFORMANCE DELLA QUOTA

Esprime la variazione del valore netto contabile della quota, rispetto al collocamento, al netto e al lordo dei dividendi distribuiti e per intervalli temporali di un anno (nel primo anno di attività tale intervallo potrebbe essere inferiore ma mai minore di tre mesi)

PLUSVALENZE REALIZZATE

Costituiscono il valore conseguito a seguito della dismissione di uno o più asset immobiliari come differenza tra il ricavo di vendita e l'ultima valutazione effettuata dagli esperti indipendenti.

PLUSVALENZA NON REALIZZATA

Costituisce la differenza tra il valore di mercato degli immobili, come attribuito dagli esperti indipendenti su base semestrale, e il valore del semestre precedente.

QUOTAZIONE (DATA DI AMMISSIONE)

Indica la data di ammissione delle quote del fondo alla contrattazione presso Borsa Italiana spa. La richiesta di quotazione è obbligatoria per i fondi chiusi i quali prevedono che l'ammontare minimo della sottoscrizione sia inferiore ad euro venticinquemila; in tal caso, la richiesta di ammissione delle quote alla negoziazione, deve essere effettuata dalla Sgr entro ventiquattro mesi dalla chiusura dell'offerta.

QUOTAZIONE (PREZZO DI BORSA)

Prezzo puntuale di Borsa di una quota del fondo, come valore registrato nell'ultimo giorno di contrattazione del semestre considerato.

REDDITIVITÀ MEDIA LORDA DA LOCAZIONI

Esprime la redditività degli immobili dati in locazione come rapporto tra il valore dei canoni di locazione indicato nel bilancio alla voce B1: "Canoni di locazione ed altri proventi" e la semisomma del valore degli immobili ad inizio e fine esercizio.

RENDIMENTO OBIETTIVO

Identifica gli obiettivi di rendimento previsti nel regolamento del fondo.

RISPARMIO GESTITO

È il mercato dove si incontra la domanda delle persone od enti, che hanno l'esigenza di impiegare il proprio risparmio in investimenti redditizi, e l'offerta di servizi, da parte di società di gestione del risparmio o di altri intermediari, rivolta a tale scopo.

ROA (RETURN ON ASSET)

Esprime una misura sintetica della redditività ottenuta per effetto degli investimenti operati nell'area di gestione caratteristica ed è determinato dal rapporto tra risultato lordo gestione caratteristica e totale delle attività.

ROE (RETURN ON EQUITY)

Esprime una misura sintetica della remuneratività del fondo in un singolo esercizio di gestione ed è dato dal rapporto tra utile conseguito e valore netto del fondo all'inizio dell'esercizio.

SCONTO SU NAV (SCARTO FRA QUOTAZIONE E VALORE DEL PATRIMONIO)

Esprime una misura del differenziale fra il valore netto contabile di una quota risultante dal rendiconto ed il prezzo della stessa quota negoziata presso il mercato di Borsa.

SGR (SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO)

Società di diritto italiano a cui è riservata la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio. L'attività delle Sgr è regolata da provvedimenti legislativi e normativi e vigilata dagli organi di controllo (Banca d'Italia, Consob, ministero dell'Economia e delle Finanze).

TASSO DI INDEBITAMENTO RISPETTO AL TOTALE DELL'ATTIVO

Esprime, in percentuale, la capacità di remunerare i debiti totali tramite eventuale smobilizzo del fondo al valore di mercato della quota. Esso è dato dal rapporto tra i debiti totali e il totale dell'attivo.

TASSO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Rappresenta il rapporto tra il valore degli immobili locati (anche parzialmente) e il valore complessivo degli immobili detenuti dal fondo.

UCG (UNREALIZED CAPITAL GAIN)

Vedi plusvalenze non realizzate

VALORE DI BORSA DELLA QUOTA

È il prezzo a cui ogni giorno le quote del fondo vengono scambiate alla Borsa di Milano e riflette quindi la valorizzazione del fondo sul mercato finanziario.

VALORE CONTABILE DELLA QUOTA

Rappresenta il valore di bilancio della quota come differenza tra l'attivo e il passivo. Tale valore, dipendendo principalmente dalle valutazioni semestrali effettuate dagli esperti indipendenti, riflette la valorizzazione del fondo sul mercato immobiliare.

VALORE INIZIALE DELLE QUOTE

Valore delle quote alla data del collocamento (nel caso dei fondi a raccolta); valore della quota con riferimento alla valutazione iniziale nella fase di offerta pubblica di vendita (fondi ad apporto).

APPENDICE 2

Recapiti

SCENARI IMMOBILIARI

www.scenari-immobiliari.it

Sede centrale Viale Liegi, 14
00198 Roma

Tel. 06.85.58.802
Fax 06.84.24.15.36
E-mail roma@scenari-immobiliari.it

STUDIO CASADEI

Sede Via Orvieto, 14/I
00040 Pomezia (Roma)

Centralino 06.97.27.96.56
Fax 06.97.27.98.89

Analisti
Francesca Spano f.spano@studiocasadei.it

SCENARI IMMOBILIARI[®]
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

Viale Liegi, 14 - 00198 Roma - Tel. 06.8558802
Via Benedetto Marcello, 63 - 20124 Milano - Tel. 02.33100705
roma@scenari-immobiliari.it - milano@scenari-immobiliari.it
www.scenari-immobiliari.it