

## COMUNICATO STAMPA

- **APPROVATE LE RELAZIONI SEMESTRALI DI SECURFONDO, IMMOBILIUM 2001 E INVEST REAL SECURITY**

28 luglio 2006 - In data odierna il Consiglio di Amministrazione della Beni Stabili Gestioni S.p.A. – SGR ha approvato le Relazioni semestrali al 30 giugno 2006 dei fondi immobiliari chiusi SECURFONDO, IMMOBILIUM 2001 e INVEST REAL SECURITY.

Al termine dei primi sei mesi l'ammontare del patrimonio dei tre fondi risulta rispettivamente:

- Securfondo pari a 189,76 milioni di Euro, con una performance semestrale (calcolata con il metodo dietz modificato che tiene conto della effettiva data di distribuzione del provento - pagato in data 23 marzo 2006) pari al 2,47% ed un valore della quota pari a Euro 3.162,61.

Il patrimonio immobiliare del fondo è stato valutato dall'Esperto indipendente per un importo pari a 163,10 milioni di Euro con un incremento, rispetto al valore stimato al 31 dicembre 2005, dell'1,53%. Il fondo detiene liquidità per un importo pari al 14,17% delle attività.

- Immobilium 2001 pari a 149,99 milioni di Euro con una performance semestrale (calcolata con il metodo dietz modificato che tiene conto della effettiva data di distribuzione del provento - pagato in data 23 marzo 2006) pari al 2,42% ed un valore della quota pari a Euro 5.768,85.

Nel corso del primo semestre è stato acquistato un immobile ad uso uffici in Bologna. Per l'acquisto di detto immobile ed il pagamento dilazionato del prezzo dell'immobile sito in Roma – Viale America n. 351 -, acquistato in data 30 dicembre 2005, il Fondo ha usufruito delle disponibilità liquide e ha fatto ricorso alla leva finanziaria nella misura del 9,33% del valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari detenute dal fondo stesso. Il patrimonio immobiliare del fondo è stato

valutato dall'Esperto indipendente per un importo pari a 157,56 milioni di Euro con un incremento rispetto al valore stimato al 31 dicembre 2005 dello 0,28%.

- Invest Real Security pari a 152,57 milioni di Euro, con una performance semestrale (calcolata con il metodo dietz modificato che tiene conto della effettiva data di distribuzione del provento - pagato in data 23 marzo 2006), pari all'1,80% ed un valore della quota pari a Euro 2.705,19.

Nel semestre è terminata l'attività di investimento del patrimonio del fondo che ha acquistato n. 2 centri commerciali, uno in Andria (BA) e l'altro in Bologna ad un prezzo globale di 100,5 milioni di Euro. Il patrimonio immobiliare del fondo è stato valutato dall'Esperto indipendente 193,94 milioni di Euro con un incremento, rispetto al valore stimato al 31 dicembre 2005, dello 0,43%. Sono state altresì acquisite n. 2 società che gestiscono le licenze dei due centri commerciali denominate rispettivamente Andria Mongolfiera S.r.l. e Minganti S.r.l. Il fondo, al fine di acquisire gli immobili e le partecipazioni di cui sopra, ha usufruito delle disponibilità liquide del fondo e ha fatto altresì ricorso alla leva finanziaria nella misura del 28,8% del valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari detenute dal fondo stesso.

#### DATI SIGNIFICATIVI DELLE RELAZIONI SEMESTRALI AL 30 GIUGNO 2006

##### SECURFONDO

	<b>1° semestre 2006</b>	<b>1° semestre 2005</b>
Valore complessivo netto del Fondo	189.756.328	189.652.886
Risultato netto del periodo	4.712.776	4.870.759
Valore unitario della quota	3.162,61	3.160,88
Dividendo unitario distribuito nel corso del periodo	218,58	200,00
Performance di periodo	2,47%	2,59%

##### IMMOBILIUM 2001

	<b>1° semestre 2006</b>	<b>1° semestre 2005</b>
Valore complessivo netto del Fondo	149.990,014	146.212.556
Risultato netto del periodo	3.610.435	2.445.205
Valore unitario della quota	5.768,85	5.623,56
Dividendo unitario distribuito nel corso del periodo	213,76	250,00
Performance di periodo	2,42%	1,66%

## INVEST REAL SECURITY

	<b>1° semestre 2006</b>	<b>1° semestre 2005</b>
Valore complessivo netto del Fondo	152.572.933	150.554.513
Risultato netto del periodo	2.717.299	4.894.365
Valore unitario della quota	2.705,19	2.669,41
Dividendo unitario distribuito nel corso del periodo	55,53	21,00
Performance di periodo	1,80%	3,35%

La performance di periodo del fondo Invest Real Security, al termine del 1° semestre 2006, non esprime in pieno gli effetti derivanti dai canoni locativi relativi ai nuovi investimenti immobiliari che produrranno piena efficacia nel secondo semestre 2006. Il 1° semestre 2005 aveva invece beneficiato di significativi proventi derivanti dalla gestione finanziaria e dalla rivalutazione degli assets in portafoglio.

**Comunicato svolto ai sensi degli artt. 102 e 106 della Deliberazione CONSOB n.11971/99**

Roma, li 28/7/2006

Per ulteriori informazioni:  
Investor Relations Beni Stabili S.p.A.  
**Silvia Di Rosa** Tel. 06.36222319  
**Alessandra Giordano** Telef. 06-36222251  
**Michele Tenchini**, Ergon Comunicazione  
Telef. 06.42011850, Cell. 335.7819843  
[www.benistabiligestioni.it](http://www.benistabiligestioni.it)

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO SECURFONDO

SITUAZIONE PATRIMONIALE

(Valori in Euro)

	30-giu-06		31-dic-05	
	valore complessivo	in perc. dell'attivo	valore complessivo	in perc. dell'attivo
<b>ATTIVITA'</b>				
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b><u>Strumenti finanziari non quotati</u></b>	<b>5.066.936</b>	<b>2,54</b>	<b>5.580.963</b>	<b>2,68</b>
A1. Partecipazioni di controllo	5.066.936	2,54	5.580.963	2,68
A2. Partecipazioni non di controllo	-	-	-	-
A3. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
A4. Titoli di debito	-	-	-	-
A5. Parti di OICR	-	-	-	-
<b><u>Strumenti finanziari quotati</u></b>	<b>26.997.350</b>	<b>13,53</b>	<b>28.587.595</b>	<b>13,71</b>
A6. Titoli di capitale	26.997.350	13,53	28.587.595	13,71
A7. Titoli di debito	-	-	-	-
A8. Parti di OICR	-	-	-	-
<b><u>Strumenti finanziari derivati</u></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	-	-	-
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-	-	-
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-	-	-
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>163.100.000</b>	<b>81,74</b>	<b>160.643.000</b>	<b>77,02</b>
B1. Immobili dati in locazione	163.100.000	81,74	160.643.000	77,02
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	-	-	-
B3. Altri immobili	-	-	-	-
B4. Diritti reali immobiliari	-	-	-	-
<b>C. CREDITI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	-	-	-
C2. Altri	-	-	-	-
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
D1. A vista	-	-	-	-
D2. Altri	-	-	-	-
<b>E. ALTRI BENI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>1.273.606</b>	<b>0,64</b>	<b>11.353.192</b>	<b>5,44</b>
F1. Liquidità disponibile	1.273.606	0,64	11.353.192	5,44
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	-	-	-
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	-	-	-
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>3.091.368</b>	<b>1,55</b>	<b>2.415.648</b>	<b>1,16</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	-	-	-
G2. Ratei e risconti attivi	177.276	0,09	824.444	0,40
G3. Risparmio d'imposta	-	-	-	-
G4. Altre	2.914.092	1,46	1.591.204	0,76
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>199.529.260</b>	<b>100,00</b>	<b>208.580.398</b>	<b>100,00</b>

**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO SECURFONDO**  
**SITUAZIONE PATRIMONIALE**  
(Valori in Euro)

**30-giu-06**

**31-dic-05**

**PASSIVITA' E NETTO**

<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>7.499.624</b>	<b>8.048.802</b>
H1. Finanziamenti ipotecari	7.499.624	8.048.802
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	-
H3. Altri	-	-
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
L1. Proventi da distribuire	-	-
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	-
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>2.273.308</b>	<b>2.373.242</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	1.539.715	1.655.140
M2. Debiti di imposta	167.798	139.276
M3. Ratei e risconti passivi	7.552	26.756
M4. Debiti verso altri	277.744	400.080
M6. Debiti per depositi cauzionali su locazioni	280.499	151.990
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>9.772.932</b>	<b>10.422.044</b>

<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>189.756.328</b>	<b>198.158.354</b>
---	--------------------	--------------------

<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>
---	---------------	---------------

<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>3.162,61</b>	<b>3.302,64</b>
------------------------------------	-----------------	-----------------

<b>Rimborsi o proventi distribuiti per quota</b>	<b>218,58</b>	<b>200,00</b>
--	---------------	---------------

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO IMMOBILIUM 2001

SITUAZIONE PATRIMONIALE

(Valori in Euro)

	30-giu-06		31-dic-05	
	valore complessivo	in perc. dell'attivo	valore complessivo	in perc. dell'attivo
<b>ATTIVITA'</b>				
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b><u>Strumenti finanziari non quotati</u></b>	-	-	-	-
A1. Partecipazioni di controllo	-	-	-	-
A2. Partecipazioni non di controllo	-	-	-	-
A3. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
A4. Titoli di debito	-	-	-	-
A5. Parti di OICR	-	-	-	-
<b><u>Strumenti finanziari quotati</u></b>	-	-	<b>20.458.698</b>	<b>12,01</b>
A6. Titoli di capitale	-	-	-	-
A7. Titoli di debito	-	-	20.458.698,00	12,01
A8. Parti di OICR	-	-	-	-
<b><u>Strumenti finanziari derivati</u></b>	-	-	-	-
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	-	-	-
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-	-	-
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-	-	-
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>157.560.000</b>	<b>95,00</b>	<b>139.764.332</b>	<b>82,05</b>
B1. Immobili dati in locazione	157.560.000	95,00	139.764.332	82,05
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	-	-	-
B3. Altri immobili	-	-	-	-
B4. Diritti reali immobiliari	-	-	-	-
<b>C. CREDITI</b>	-	-	-	-
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	-	-	-
C2. Altri	-	-	-	-
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	-	-	-	-
D1. A vista	-	-	-	-
D2. Altri	-	-	-	-
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>2.402.798</b>	<b>1,45</b>	<b>3.640.767</b>	<b>2,14</b>
F1. Liquidità disponibile	2.402.798	1,45	3.640.767	2,14
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	-	-	-
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	-	-	-
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>5.882.433</b>	<b>3,55</b>	<b>6.481.873</b>	<b>3,81</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	-	-	-
G2. Ratei e risconti attivi	119.251	0,07	131.116	0,08
G3. Risparmio d'imposta	-	-	-	-
G4. Altre	5.763.182	3,48	6.350.757	3,73
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>165.845.231</b>	<b>100,00</b>	<b>170.345.670</b>	<b>100,00</b>

**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO IMMOBILIUM 2001**  
**SITUAZIONE PATRIMONIALE**  
(Valori in Euro)

	30-giu-06	31-dic-05
<b>PASSIVITA' E NETTO</b>		
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>14.698.041</b>	-
H1. Finanziamenti ipotecari	14.698.041	-
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	-
H3. Altri	-	-
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>	-	-
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>	-	-
L1. Proventi da distribuire	-	-
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	-
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>1.157.175</b>	<b>18.408.333</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	178.708	621.801
M2. Debiti di imposta	6.666	-
M3. Ratei e risconti passivi	688.462	28.643
M4. Debiti verso altri	125.449	17.600.000
M6. Debiti per depositi cauzionali su locazioni	157.889	157.889
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>15.855.216</b>	<b>18.408.333</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>149.990.014</b>	<b>151.937.337</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>26.000</b>	<b>26.000</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>5.768,85</b>	<b>5.843,74</b>
<b>Rimborsi o proventi distribuiti per quota</b>	<b>213,76</b>	<b>250,00</b>

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO INVEST REAL SECURITY

SITUAZIONE PATRIMONIALE

(Valori in Euro)

	30-giu-06		31-dic-05	
	valore complessivo	in perc. dell'attivo	valore complessivo	in perc. dell'attivo
<b>ATTIVITA'</b>				
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b><u>Strumenti finanziari non quotati</u></b>	<b>553.407</b>	<b>0,25</b>	-	-
A1. Partecipazioni di controllo	553.407	0,25	-	-
A2. Partecipazioni non di controllo	-	-	-	-
A3. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
A4. Titoli di debito	-	-	-	-
A5. Parti di OICR	-	-	-	-
<b><u>Strumenti finanziari quotati</u></b>	-	-	<b>43.572.392</b>	<b>28,27</b>
A6. Titoli di capitale	-	-	-	-
A7. Titoli di debito	-	-	43.572.392	28,27
A8. Parti di OICR	-	-	-	-
<b><u>Strumenti finanziari derivati</u></b>	-	-	-	-
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	-	-	-
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-	-	-
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-	-	-
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>193.940.000</b>	<b>87,02</b>	<b>93.040.000</b>	<b>60,36</b>
B1. Immobili dati in locazione	193.940.000	87,02	93.040.000	60,36
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	-	-	-
B3. Altri immobili	-	-	-	-
B4. Diritti reali immobiliari	-	-	-	-
<b>C. CREDITI</b>	-	-	-	-
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	-	-	-
C2. Altri	-	-	-	-
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	-	-	-	-
D1. A vista	-	-	-	-
D2. Altri	-	-	-	-
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>2.579.278</b>	<b>1,16</b>	<b>5.024.932</b>	<b>3,26</b>
F1. Liquidità disponibile	2.579.278	1,16	5.024.932	3,26
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	-	-	-
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	-	-	-
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>25.790.346</b>	<b>11,57</b>	<b>12.491.795</b>	<b>8,10</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	-	-	-
G2. Ratei e risconti attivi	198.620	0,09	628.655	0,41
G3. Risparmio d'imposta	-	-	-	-
G3.2 Crediti di imposta - a rimborso	13.750.000	6,17	-	-
G4. Altre	11.841.726	5,31	11.863.140	7,70
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>222.863.031</b>	<b>100,00</b>	<b>154.129.119</b>	<b>100,00</b>



**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO INVEST REAL SECURITY**  
**SITUAZIONE PATRIMONIALE**  
(Valori in Euro)

	30-giu-06	31-dic-05
<b>PASSIVITA' E NETTO</b>		
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>68.930.996</b>	-
H1. Finanziamenti ipotecari	56.000.000	-
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	-
H3. Altri	12.930.996	-
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>	-	-
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>	-	-
L1. Proventi da distribuire	-	-
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	-
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>1.359.102</b>	<b>1.141.595</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	354.464	260.328
M2. Debiti di imposta	4.804	-
M3. Ratei e risconti passivi	251.939	127.337
M4. Debiti verso altri	230	1.475
M6. Debiti per depositi cauzionali su locazioni	747.665	752.455
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>70.290.098</b>	<b>1.141.595</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>152.572.933</b>	<b>152.987.524</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>56.400</b>	<b>56.400</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>2.705,19</b>	<b>2.712,54</b>
<b>Rimborsi o proventi distribuiti per quota</b>	<b>55,53</b>	<b>21,00</b>