

SECURFONDO
NOTA ILLUSTRATIVA DELLA RELAZIONE SEMESTRALE
AL 30 GIUGNO 2005

Nel semestre appena trascorso il trend del mercato si è mantenuto positivo anche se iniziano ad affiorare spunti di riflessione. L'ammontare delle transazioni si è mantenuto elevato; circa la metà ha riguardato gli uffici mentre il resto si è concentrato sul terziario con particolare vivacità sui centri commerciali.

Gli scambi sono stati prevalentemente assorbiti da operatori domestici, pur in presenza di una significativa quota che ha visto coinvolti operatori esteri.

La buona stagione dei fondi immobiliari è proseguita con la costituzione di nuove SGR e con il collocamento di nuovi prodotti.

Il mercato è stato caratterizzato da un'elevata liquidità che, in presenza di una scarsa offerta di prodotti di qualità e di utilizzatori concentrati sulle rilocalizzazioni, sta portando ad un aumento dei valori di vendita e ad una compressione dei rendimenti.

Le transazioni mostrano comunque come l'interesse ai portafogli sia ancora significativo, come dimostrato dalle vendite da Rinascente e da BPU a Pirelli RE, da Beni Stabili a Carlyle/Operae, da Fiat Partecipazioni a Beni Stabili e da FFSS a DB Real Estate.

* * *

Nel semestre si è proceduto alla cessione di una porzione del fabbricato sito in Roma, Piazzale Flaminio, 9, per una superficie complessiva di mq 225. La vendita è avvenuta al prezzo di € 1.540.000, generando una plusvalenza lorda, rispetto al valore determinato dagli esperti indipendenti al 31 dicembre 2004, pari ad € 718.750. L'acquirente è un privato che non ha alcun legame di appartenenza con il Gruppo Beni Stabili.

* * *

Si è dato luogo alla distribuzione di un dividendo, a valere sul risultato dell'anno 2004, pari a € 200,00 per quota, equivalente all'8,0% del valore di sottoscrizione della quota stessa.

Il dividendo complessivamente distribuito con valuta 24 marzo 2005 è stato pari a € 12.000.000.

* * *

Sotto il profilo patrimoniale, il Collegio degli esperti indipendenti, pur confermando il perdurante positivo andamento del mercato immobiliare, ha ritenuto di non procedere a rivalutazioni degli immobili alla scadenza semestrale, confermando le valutazioni rese al 31 dicembre 2004, con l'eccezione del solo immobile sito in Milano, via Carducci, per il quale nel semestre sono stati ultimati lavori di ristrutturazione straordinari.

* * *

Al 30 giugno 2005 il valore complessivo netto di Securfondo è di € 189.652.886; la gestione ha evidenziato un risultato netto positivo per € 4.894.365 e il valore di ogni quota è risultato pari a € 3.160,88.

La performance del primo semestre 2005, inclusiva del provento unitario di € 200 distribuito con valuta 24 marzo 2005, è stata pari al 2,55%.

Al 30 giugno 2005, ultimo giorno di Borsa del semestre, la quotazione sul Mercato Telematico Azionario di Securfondo era di € 2.500, valore pari al prezzo di collocamento.

La Società di Gestione intende proseguire la attività di ottimizzazione del portafoglio immobiliare ed è orientata alla ricerca di opportunità di investimento che possano soddisfare i target di rendimento che il fondo si prefigge.

La Società prosegue quindi la propria ricerca secondo criteri di elevata selettività, tenendo conto dei rendimenti offerti dal mercato e concentrando l'attività di analisi su immobili localizzati nei maggiori capoluoghi di provincia.

Il Consiglio di Amministrazione

Roma, lì 28 luglio 2005

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO SECURFONDO SITUAZIONE PATRIMONIALE (Valori in Euro)				
	30-giu-05		31-dic-04	
	valore complessivo	in perc. dell'attivo	valore complessivo	in perc. dell'attivo
ATTIVITA'				
A. STRUMENTI FINANZIARI				
<u>Strumenti finanziari non quotati</u>	5.275.238,00	2,66	5.205.707,00	2,48
A1. Partecipazioni di controllo	5.275.238,00	2,66	5.205.707,00	2,48
A2. Partecipazioni di non controllo	-	-	-	-
A3. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
A4. Titoli di debito	-	-	-	-
A5. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-
<u>Strumenti finanziari quotati</u>	28.386.550,00	14,29	39.663.223,00	18,88
A6. Titoli di capitale	-	-	-	-
A7. Titoli di debito	28.386.550,00	14,29	39.663.223,00	18,88
A8. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-
<u>Strumenti finanziari derivati</u>	-	-	-	-
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. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	156.250.000,00	78,66	155.585.000,00	74,05
B1. Immobili dati in locazione	156.250.000,00	78,66	155.585.000,00	74,05
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	-	-	-
B3. Altri immobili	-	-	-	-
B4. Diritti reali immobiliari	-	-	-	-
C. CREDITI	-	-	-	-
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	-	-	-
C2. Altri	-	-	-	-
D. DEPOSITI BANCARI	-	-	-	-
D1. A vista	-	-	-	-
D2. Altri	-	-	-	-
E. ALTRI BENI (da specificare)				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	5.941.369,00	2,99	4.022.030,00	1,91
F1. Liquidità disponibile	5.941.369,00	2,99	4.022.030,00	1,91
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	-	-	-
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	-	-	-
G. ALTRE ATTIVITA'	2.790.653,00	1,40	5.621.575,00	2,68
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	-	-	-
G2. Ratei e risconti attivi	150.089,00	0,08	1.334.125,00	0,64
G3.1 Crediti di imposta - correnti	-	-	2.489,00	0,00
G3.2 Crediti di imposta - a rimborso	-	-	3.507.712,00	1,67
G4. Altre	2.640.564,00	1,33	777.249,00	0,37
TOTALE ATTIVITA'	198.643.810,00	100,00	210.097.535,00	100,00

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO SECURFONDO SITUAZIONE PATRIMONIALE (Valori in Euro)		
	30-giu-05	31-dic-04
PASSIVITA' E NETTO		
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	8.597.513,00	9.138.605,00
H1. Finanziamenti ipotecari	8.597.513,00	9.138.605,00
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	-
H3. Altri	-	-
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	-
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-	-
L1. Proventi da distribuire	-	-
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	-
M. ALTRE PASSIVITA'	393.411,00	4.176.802,00
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	69.816,00	81.724,00
M2. Debiti di imposta	26.743,00	115,00
M3. Ratei e risconti passivi	56.362,00	103.309,00
M4. Altre passività	92.137,00	3.843.027,00
M6. Debiti per depositi cauzionali su locazioni e altri	148.353,00	148.627,00
TOTALE PASSIVITA'	8.990.924,00	13.315.407,00
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	189.652.886,00	196.782.128,00
Numero delle quote in circolazione	60.000,00	60.000,00
Valore unitario delle quote	3.160,88	3.279,70
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	200,00	90,00