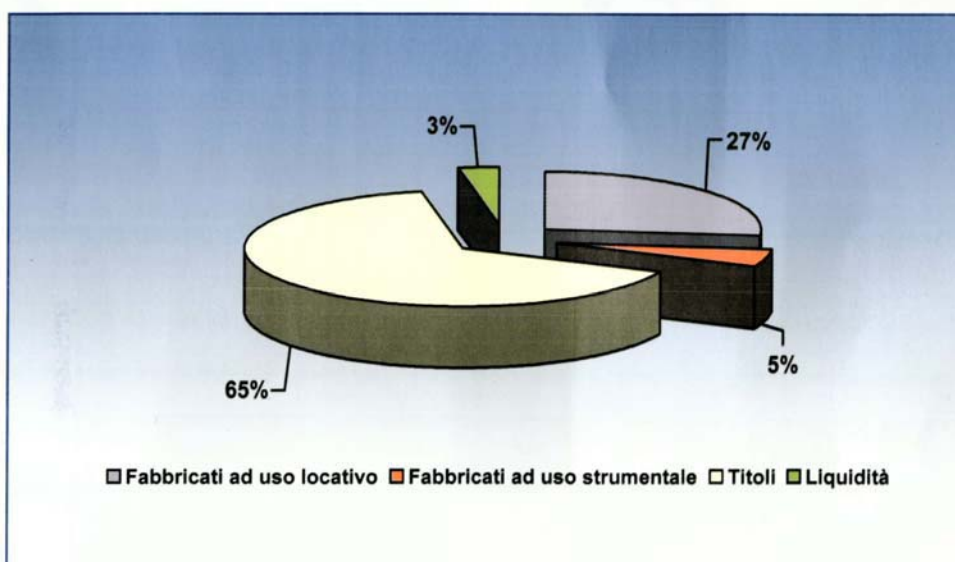


PAGINA BIANCA

Composizione degli investimenti al 31 dicembre 2004

DESCRIZIONE	Valore di bilancio (euro)	Comp %
Fabbricati ad uso locativo	78.155.751,00	27%
Fabbricati ad uso strumentale	14.340.769,00	5%
Titoli	191.432.045,00	65%
Liquidità	9.032.584,00	3%
Totale	292.961.149,00	100%



Patrimonio Immobiliare dell'EPMI

Immobile	Città	Indirizzo	Destinazione d'uso	Note	Data di acquisto Data di vendita	Costo di Acquisto (compreso oneri notarili, imposte e intermediaz.)	Anno Capitalizzazione Man. Stdr.	Capitalizzazione Manutenzione Straordinaria	Valore di Bilancio
Palazzo Gentili	Roma	Via Sistina, 4	Locazione Commerciale		10/08/2000	14.883.924,57	2002	2.549.526,89	17.433.451,46
	Roma	Piazza Barberini, 52	Locazione Commerciale		21/03/2002	23.382.907,27			23.382.907,27
Villino Durante	Roma	Piazza della Croce Rossa, 3	SEDE - STRUMENTALE	(*)	24/07/2002	14.329.921,15	2004	10.848,00	14.340.769,15
	Roma	Piazza Barberini, 17-21	Locazione Commerciale	(*)	21/12/2002	37.339.391,90			37.339.391,90
Totale Patrimonio Immobiliare						89.936.144,89		2.560.374,89	92.496.519,78
Totale Patrimonio Immobiliare destinato alla Locazione						75.606.223,74		2.549.526,89	78.155.750,63

(*) : Immobile di interesse storico o artistico

Caratteristiche del patrimonio immobiliare

Superfici per destinazione

Destinazione	Cat. Catastale	Mq	% Comp.
Ufficio	A/10	7.255,27	69%
Non censito	BCNC	14,29	0%
Commerciale	C/1	666,3	6%
Magazzini	C/2	274,54	3%
Ufficio - Istituti di credito	D/5	1.285,90	12%
Commerciale - destinaz. Speciale	D/8	980,7	9%

Analisi del prezzo di acquisto

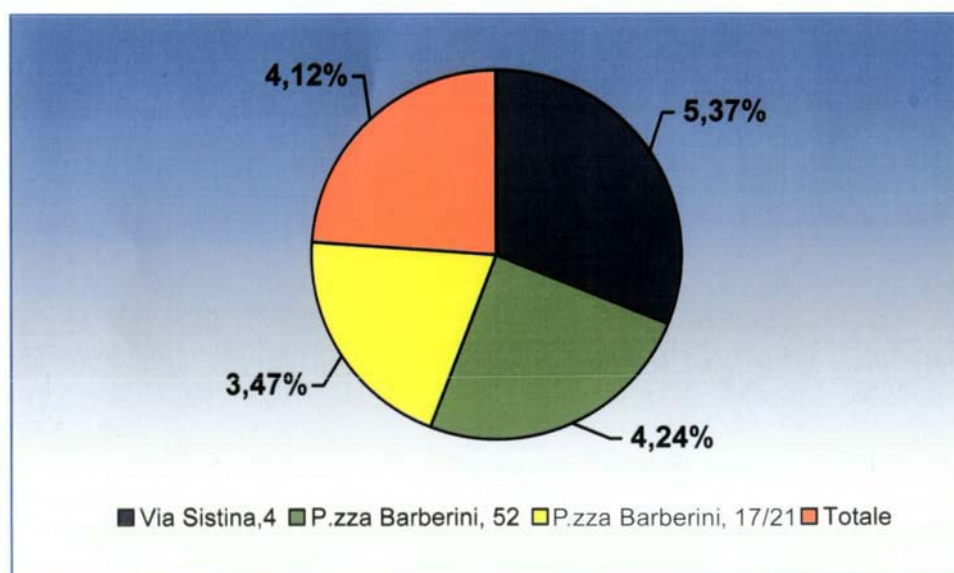
Descrizione	IMMOBILE			
	Via Sistina	Sede	Piazza Barberini, 52	Piazza Barberini, 17/21
Prezzo	12.394.965,58	13.005.108,73	21.226.430,30	34.800.000,00
Iva	2.478.993,11	1.300.510,87	0	0
Oneri notarili	9.144,18	24.301,55	33.426,28	15.493,70
Imposte	0	0	2.123.050,69	2.087.871,00
Oneri di intermediazione	0	0	0	433.824,00
Altro (cons. legale e tecnica)	821,70	0	0	2.203,20
Totali	14.883.924,57	14.329.921,15	23.382.907,27	37.339.391,90

Superfici degli immobili e quota non locata

Immobile	Mq Complessivi	Mq Sfitti	% Sfitto
Via Sistina 4 - Palazzo Gentili	1.819,89	224,78	12%
Piazza Barberini, 52	3.823,14	396,42	10%
Piazza Barberini, 17/21	3.534,17	811,58	23%

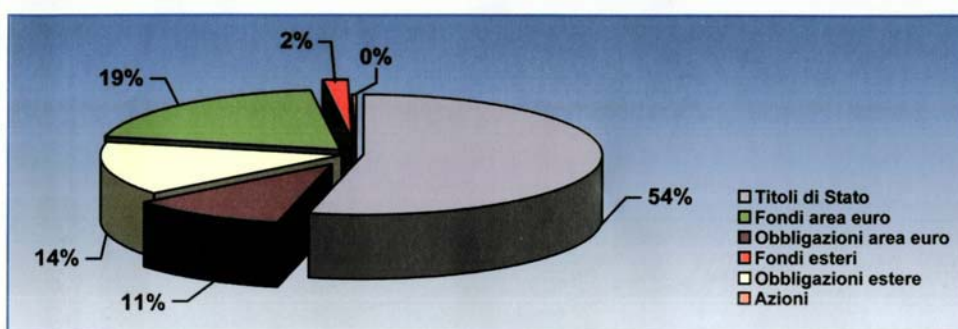
**Rendimento lordo del patrimonio immobiliare
Anno 2004**

Descrizione	IMMOBILE			Totale
	Via Sistina	P.zza Barberini, 52	P.zza Barberini, 17/21	
Costo	17.433.451,46	23.382.907,27	37.339.391,90	78.155.750,63
Cap.medio	17.433.451,46	23.382.907,27	37.339.391,90	78.155.750,63
Canoni	931.473,34	956.566,74	1.287.010,71	3.175.050,79
Addebito spese	4.789,22	33.994,96	8.511,05	47.295,23
Rendimento Lordo	936.262,56	990.561,70	1.295.521,76	3.222.346,02
Rend %	5,37%	4,24%	3,47%	4,12%



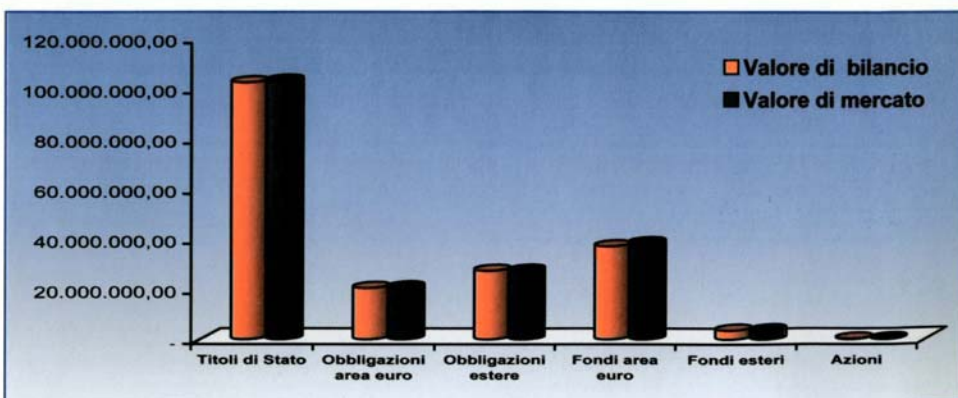
Composizione percentuale del portafoglio titoli EPPI al 31 dicembre 2004

CATEGORIA	Valore di bilancio	Comp %
Titoli di Stato	102.497.612,67	54%
Obbligazioni area euro	20.484.568,42	11%
Obbligazioni estere	27.431.163,18	14%
Fondi area euro	37.132.171,12	19%
Fondi esteri	3.615.405,17	2%
Azioni	271.125,00	0%
Totale valore portafoglio	191.432.045,56	100%



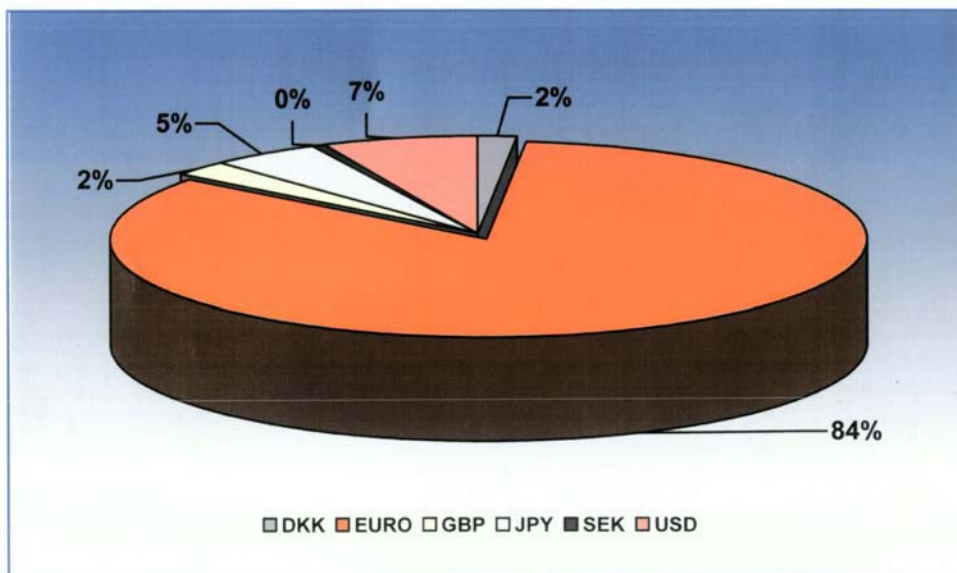
Confronto tra il valore di bilancio ed il valore ai prezzi di mercato del portafoglio titoli EPPI al 31 dicembre 2004

CATEGORIA	Valore di bilancio	Valore di mercato	Plusvalenze insite	Rendimento % al valore di bilancio	Rendimento % al valore di mercato
Titoli di Stato	102.497.612,67	103.117.636,30	620.023,63	2,79%	3,54%
Obbligazioni area euro	20.484.568,42	20.701.127,30	216.558,88	4,14%	5,26%
Obbligazioni estere	27.431.163,18	27.449.636,92	18.473,74	-3,61%	-3,53%
Fondi area euro	37.132.171,12	38.432.302,39	1.300.131,27	5,84%	10,05%
Fondi esteri	3.615.405,17	3.699.674,85	84.269,68	-1,29%	1,49%
Azioni	271.125,00	271.125,00	-	46,89%	46,89%
Totale valore portafoglio	191.432.045,56	193.671.502,76	2.239.457,20	2,66%	4,08%



Composizione del portafoglio EPPI per divisa

DIVISA	Valore di bilancio (euro)	Comp %
DKK	3.320.546,32	2%
EURO	160.385.477,21	84%
GBP	4.659.210,72	2%
JPY	9.279.269,77	5%
SEK	881.998,51	0%
USD	12.905.543,03	7%
Totale	191.432.045,56	100%



Portafoglio titoli EPPI (valori di bilancio e di mercato)

codice ISIN	descrizione titolo	divisa	Nominale al 31/12/04	valore carico LC al 31/12/04	valore LC Mercato al 31/12/04	P/M chiusure LC globali	P/M LC Mercato Finale	cap. medio LC	Rendim. % LC dal 31/12/03 al 31/12/04
IT0003723290	BOT 12M 15/09/05	EURO	1.500.000,00	1.477.275,00	1.477.275,00	-279,00	-	257.628,13	2,16591
IT0003723308	BOT 6 MESI 31/03/05	EURO	1.800.000,00	1.790.862,43	1.791.504,00	-	641,57	173.128,20	2,45598
IT0003424485	BTP 01/02/06 2,75%	EURO	3.400.000,00	3.416.660,00	3.416.660,00	1.915,08	-	2.265.590,04	2,90192
IT0003171946	BTP 01/03/2007 4,5%	EURO	4.000.000,00	4.160.960,00	4.160.960,00	-7.320,97	-	2.418.917,36	3,95778
IT0003242747	BTP 01/08/17 5,25%	EURO	590.000,00	626.530,07	666.700,00	675,65	40.169,93	668.946,94	11,18138
IT0003535157	BTP 01/08/2034 5%	EURO	1.250.000,00	1.269.261,07	1.362.137,50	751,97	92.876,43	910.344,33	15,37711
IT0001448619	BTP 01/11/99-2010 5,	EURO	470.000,00	482.280,54	525.554,00	-	43.273,46	482.280,54	14,33751
IT0001273363	BTP 11/98-1/5/09 4,5	EURO	4.860.000,00	5.099.277,26	5.149.558,80	-	50.281,54	1.944.831,58	6,82604
IT0003288864	BTP 15 MAG 05 4,5%	EURO	740.000,00	746.378,80	746.378,80	-14.558,45	-	760.844,20	2,47931
IT0003231146	BTP 15/07/05 4%	EURO	3.500.000,00	3.530.450,00	3.530.450,00	-54.508,15	-	3.582.538,53	2,50395
IT0003532097	BTP 15/09/08 3,5%	EURO	4.500.000,00	4.501.113,11	4.594.680,00	15.744,17	93.566,89	4.488.692,86	5,39207
IT0003271019	BTP 15/10/2007 5%	EURO	540.000,00	572.832,00	572.832,00	584,81	-	572.418,46	4,76945
IT0003611156	BTP 2,75% 15/01/2007	EURO	5.500.000,00	5.524.750,00	5.524.750,00	-5.025,65	-	1.304.177,41	2,31553
IT0003477111	BTP 2,75% 15/05/06	EURO	3.800.000,00	3.817.455,33	3.820.026,00	-	2.570,67	1.232.833,27	3,22988
IT0003674238	BTP 3% 01/06/2007	EURO	500.000,00	497.948,50	504.600,00	-	6.651,50	408.288,31	5,31141
IT0003719918	BTP 4,25% 01/02/2015	EURO	1.500.000,00	1.545.621,19	1.557.450,00	-	11.828,81	139.363,85	12,42680
IT0003618383	BTP 4,25% 01/08/2014	EURO	620.000,00	630.013,22	644.155,20	-	14.141,98	1.017.881,13	13,06073
IT0003644769	BTP 4,5% 01/02/2020	EURO	2.450.000,00	2.383.922,13	2.560.740,00	-	176.817,87	1.366.759,01	17,54687
IT0003088959	BTP 4,75% 15/03/2006	EURO	600.000,00	616.986,00	616.986,00	-5.343,76	-	375.852,60	3,06366
IT0001224309	BTP 5% 01/05/2008	EURO	1.500.000,00	1.595.290,84	1.602.975,00	-	7.684,16	466.278,89	6,41458
IT0003347504	CCT 01-08-2002/2009	EURO	1.900.000,00	1.912.693,77	1.916.530,00	-	3.836,23	2.224.973,18	2,35944
IT0003438212	CCT 01/02/2010	EURO	5.180.000,00	5.217.795,42	5.227.138,00	-	9.342,58	4.161.786,30	2,33972
IT0001321774	CCT 01/03/99-2006	EURO	3.000.000,00	3.007.973,11	3.010.890,00	-	2.916,89	3.010.241,14	2,30350
IT0003658009	CCT 01/05/2011	EURO	2.300.000,00	2.320.867,57	2.321.620,00	-	752,43	368.138,58	2,32112
IT0003497150	CCT 01/06/10	EURO	2.000.000,00	2.013.827,88	2.018.200,00	-	4.372,12	2.015.941,62	2,35482
IT0003384903	CCT 01/10/09	EURO	1.000.000,00	1.008.418,03	1.008.700,00	235,48	281,97	1.009.054,92	2,09913
IT0003605380	CCT 01/12/2010	EURO	3.500.000,00	3.532.150,38	3.532.200,00	-	49,62	2.936.300,91	2,12525
IT0003219711	CCT 1/1/02-1/7/09	EURO	11.350.000,00	11.436.791,76	11.448.745,00	-	11.953,24	11.521.363,89	2,34738
IT0003097109	CCT 1/4/01-08	EURO	3.000.000,00	3.022.200,00	3.022.200,00	279,17	-	2.778.516,45	2,11663
IT0003263115	CCT 1/4/02-09	EURO	2.750.000,00	2.767.026,02	2.773.100,00	-	6.073,98	2.768.998,98	2,30001
IT0003017016	CCT AGO 2007 TV	EURO	10.500.000,00	10.537.288,46	10.559.850,00	-	22.561,54	9.795.860,68	2,47576
IT0001263851	CCT OTT 2005 TV	EURO	900.000,00	902.243,33	902.376,00	-	132,67	902.868,20	2,13240
IT0003162168	CCT SET 2008 TV	EURO	2.600.000,00	2.605.263,13	2.620.280,00	-	15.016,87	2.641.586,08	2,88846
IT0003471379	CTZ 29/04/2005	EURO	5.500.000,00	5.464.360,00	5.464.360,00	-1.448,40	-	1.562.885,07	2,24885
IT0003531727	CTZ 31/08/05	EURO	2.500.000,00	2.462.846,32	2.465.075,00	-	2.228,68	1.524.902,57	2,63722
Totale TITOLI DI STATO			101.600.000,00	102.497.612,67	103.117.636,30	-68.298,05	620.023,63	82.456.834,63	3,53939

Portafoglio titoli EPPi (valori di bilancio e di mercato)

codice ISIN	descrizione titolo	divisa	Nominale al 31/12/04	valore carico LC al 31/12/04	valore LC Mercato al 31/12/04	P/M chiusure LC globali	P/M LC Mercato Finale	cap. medio LC	Rendim. % LC dal 31/12/03 al 31/12/04
XS0193710182	ASSET-BACKET EUROPEA	EURO	500.000,00	500.000,00	500.601,00	-	601,00	269.125,68	2,59693
XS0131039330	BARCLAYS 4,875% 06/0	EURO	255.000,00	256.386,54	263.695,50	-	7.308,96	256.600,85	7,54482
DE0001135176	BRD 00/31 5,5%	EURO	200.000,00	219.366,43	238.502,00	2.546,53	19.135,57	216.813,97	15,08497
DE0001135184	BRD 5 01/11	EURO	390.000,00	385.200,76	428.559,30	-	43.358,54	670.640,05	16,88175
FR0107095996	BTF ZERO COUPON 23/0	EURO	500.000,00	495.067,00	495.067,00	-4.922,82	-	14.868,43	2,31807
FR0107191449	BTF ZERO COUPON 24/1	EURO	2.100.000,00	2.058.806,40	2.058.806,40	-3.377,13	-	61.843,62	1,65805
DE0001135259	DEUTSCHLAND REP DBR	EURO	680.000,00	704.726,05	713.245,20	-	8.519,15	86.640,70	10,47907
IT0003675763	FEGRE 1 A	EURO	500.000,00	500.000,00	500.708,00	-	708,00	281.420,77	2,59455
FI0001005407	FINNISH GOV 5,375% 0	EURO	700.000,00	698.225,16	793.100,00	-	94.874,84	698.112,16	19,01703
XS0163295503	GEN ELEC 27/02/06	EURO	500.000,00	495.999,00	503.275,00	-	7.276,00	496.902,04	4,14709
FR0103840098	OAT 3,75% 01/07	EURO	630.000,00	645.516,90	645.516,90	347,69	-	643.962,04	4,07111
FR0000186199	OAT 99/09 4%	EURO	460.000,00	463.824,18	479.826,00	-	16.001,82	463.670,62	7,48289
IT0003505440	SCCI 31/07/08	EURO	6.250.000,00	6.260.300,00	6.274.375,00	-	14.075,00	5.189.778,14	2,65953
IT0003749352	SCCI 31/07/2006	EURO	2.000.000,00	1.999.600,00	1.999.600,00	-600,00	-	60.113,66	0,75188
IT0003749360	SCCI 31/07/2009	EURO	1.200.000,00	1.200.000,00	1.200.120,00	-	120,00	104.918,03	2,23530
IT0003341762	SCCI INPS FR 31/07/2	EURO	2.000.000,00	2.000.000,00	2.001.800,00	-	1.800,00	2.000.000,00	2,49964
IT0003566665	SCIC 1 A2 21/12/08	EURO	100.000,00	100.000,00	100.180,00	-	180,00	319.945,36	2,67225
IT0003566699	SCIC 1 A4 21/12/2015	EURO	500.000,00	501.550,00	503.150,00	-	1.600,00	394.662,30	2,72448
IT0003402929	SCIP TV SOC CART IMM	EURO	1.000.000,00	1.000.000,00	1.001.000,00	-	1.000,00	1.000.000,00	2,55868
Totale	OBBLIGAZIONI IN EURO		20.465.000,00	20.484.568,42	20.701.127,30	-6.005,73	216.558,88	19.451.702,96	5,25729