

COMUNICATO STAMPA

Fondi immobiliari: raggiunti i 3 mld di euro di patrimonio, in crescita del 12% nel primo semestre 2002. Sono 17.200 i nuovi sottoscrittori di fondi operativi dopo il 1 gennaio 2002.

Ai risparmiatori italiani piacciono sempre di più i fondi immobiliari, lo testimoniano i dati riferiti al primo semestre 2002. Nei primi sei mesi di quest'anno il patrimonio di questi fondi è cresciuto del 12% (a fine 2001 era pari a 2.686 mln di euro), attestandosi a 3.008,2 mln di euro. L'investimento complessivo in immobili si è invece portato a 1.701,8 mln di euro. Il numero dei sottoscrittori di fondi di nuova istituzione ha raggiunto, nel periodo preso a riferimento dal rapporto, le 17.217 unità.

Una delle caratteristiche di questi fondi che incontra il gradimento dei risparmiatori è la possibilità di investire piccole somme nel "mattone". In questo modo è possibile partecipare ai risultati economici di iniziative assunte in campo immobiliare e beneficiare, nel contempo, dei vantaggi propri della gestione professionale di patrimoni e della diversificazione del rischio. Fattori questi che, in periodi di turbolenze finanziarie come gli attuali, possono risultare importanti e che, nel prossimo futuro, sono destinati a far crescere ulteriormente i fondi immobiliari.

Sempre più alta la percentuale delle attività dei fondi investita in immobili o diritti reali immobiliari, nel primo semestre di quest'anno è stata pari al 55,7%, contro il 54,5% della fine del 2001.

Gli immobili che compongono i portafogli dei fondi sono prevalentemente concentrati nel nord ovest (46,4%) e nel centro (40,3%). Nel nord est è localizzato invece il 12,3% degli immobili, mentre al sud e nelle isole si trova solo l'1% del patrimonio immobiliare dei fondi.

Analizzando le destinazioni d'uso degli immobili si evince che, anche tra i fondi immobiliari, si stanno facendo strada le finalità etiche. Alcuni fondi stanno valutando, ad esempio, l'acquisizione di immobili da adibire a Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA). La destinazione ad uso ufficio, per gli immobili che compongono il portafoglio dei fondi, rimane comunque quella prevalente. Va anche sottolineato che, al fine di incrementarne la redditività, una parte degli immobili acquistati dai fondi è interessata da piani di recupero.

Milano, 8 agosto 2002

FONDI IMMOBILIARI CHIUSI: dati aggiornati al 31 luglio 2002

Caratteristiche dei soggetti istitutori				Caratteristiche del fondo											
Data di richiamo degli impegni	Denominazione fondo	Società di gestione	Gruppo di appartenenza*	Durata	Informazioni sul patrimonio del fondo e sul numero di partecipanti alla data di istituzione				Clientela	Modalità di distribuzione / accumulazione dei proventi	Obiettivo di rendimento per la ripartizione del risultato netto indicato nel regolamento	Data prima valorizzazione	Data prima quotazione	Mercato di quotazione	Asset allocation immobiliare obiettivo per tipologia di immobili
					Numero quote	Valore iniziale delle quote (in euro)	Patrimonio complessivo (in milioni di euro)	Numero di partecipanti							
15/02/99	VALORE IMMOBILIARE GLOBALE	DEUTSCHE BANK FONDIMMOBILIARI SGR	DEUTSCHE BANK	15 anni	30.850	5.164,57	159,3	6.214	Retail e investitori istituzionali	Dal 5 anno a distribuzione dei proventi (prima solo in via straordinaria)	5% annuo composto	30/06/99	29/11/99	MTA	Uffici 50%-Retail 25%-Logistica 25%
09/12/99	SECURFONDO	BENI STABILI GESTIONI SGR	BENI STABILI	15 anni	60.000	2.500,00	150,0	3.555	Retail e investitori istituzionali	Ad accumulazione e distribuzione dei proventi	4,5% annuo semplice	31/12/99	05/02/01	MTA	Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari prevalentemente di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale.
09/12/99	UNICREDITO IMMOBILIARE UNO	UNICREDIT FONDI SGRPA	UNICREDITO ITALIANO	15 anni	160.000	2.500,00	400,0	24.986	Retail e investitori istituzionali	A distribuzione dei proventi	5% annuo composto	31/12/99	04/06/01	MTA	Industr. e logistico min 10% - max 20%; Comm.le min 35% - max 45%; Terziario min 25% - max 35%
19/05/00	BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE	BNL FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO	10 anni	122.000	2.500,00	305,0	20.741	Retail e investitori istituzionali	A distribuzione dei proventi	Tasso Inflazione + 3% (rendimento annuo composto)	30/06/00	02/01/02	MTA	n.d.
17/06/00	POLIS	POLIS FONDI IMMOBILIARI DI BANCHE POPOLARI SGRpA	POLIS	12 anni	129.000	2.000,00	258,0	16.080	Retail e investitori istituzionali	Ad accumulazione e con facoltà di distribuzione dei proventi	5% annuo composto	30/06/00	20/04/01	MTA	Imm. terz. min.40% - max 60%; Imm. comm. min.10% - max 25%; Imm. logistica max 15%; Imm.alberghiero max 15%; altro max 20%
06/07/00	PIRAMIDE GLOBALE	DEUTSCHE BANK FONDIMMOBILIARI SGR	DEUTSCHE BANK	15 anni	125.000	2.000,00	250,0	8.205	Retail e investitori istituzionali	Ad accumulazione dei proventi	5% annuo composto	31/12/00	-	-	Uffici 45%-Retail 25%-Logistica 10%-Hotel 10%-Altro 10%
01/03/01*	FONDO ALPHA	FONDI IMMOBILIARI ITALIANI	CAPITALIA	15 anni	103.875	2.500,00	259,7	-	Retail e investitori istituzionali al collocamento	Ad accumulazione e distribuzione dei proventi	Indice c.I. BTP MTS + 0,75%	30/06/01	04/07/02	MTA	Uffici min. 70% - max 80%; Terziario (escluso uffici) min. 30% - max 40%
31/03/01	NEXTRA SVILUPPO IMMOBILIARE	NEXTRA INVESTMENT MANAGEMENT SGR	INTESABCI	15 anni	66.679	2.500,00	166,7	18.496	Retail e investitori istituzionali	A distribuzione dei proventi	-	30/06/01	03/06/02	MTA	Superfici commerciali min 15% - max 25%; Uffici centrali min 10% - max 20%; Uffici non centrali min 15% - max 25%; Edifici industriali/logistica min 15% - max 25%; Immobili turistico e ricreativi min 20% - max 30%
11/10/01	NEXTRA IMMOBILIARE EUROPA	NEXTRA INVESTMENT MANAGEMENT SGR	INTESABCI	15 anni	84.853	2.500,00	212,1	18.306	Retail e investitori istituzionali	Ad accumulazione dei proventi	ISTAT + 3%	31/12/01	-	-	Superfici commerciali min 20% - max 50%; Uffici centrali/non centrali min 40% - max 80%; Edifici industriali/logistica min 15% - max 20%; Immobili turistico e ricreativi min 5% - max 10%
10/12/01	MICHELANGELO	SORGENTE SGR	SORGENTE	8 anni	1.050	100.000,00	105,0	n.d.	Fondo riservato ad investitori qualificati	A distribuzione dei proventi	6,5% annuo composto	31/12/01	-	-	Imm. a uso terziario a reddito min 50% - max 70%; Imm. a uso terziario da restaurare e locare min 15% - max 30%; Imm. a uso ufficio e/o abitazione da restaurare e vendere min 0% - max 5%
19/12/01	PORTFOLIO IMMOBILIARE CRESCITA	BNL FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO	7 anni	69.200	2.500,00	173,0	12.291	Retail e investitori istituzionali	Ad accumulazione dei proventi	7,5% annuo composto	31/12/01	-	-	n.d.
01/03/02	INVESTIETICO	BIPIEMME REAL ESTATE SGR	BANCA POPOLARE DI MILANO	10 anni	61.504	2.500,00	153,8	14.366	Retail e investitori istituzionali	A distribuzione dei proventi	5% annuo composto	30/06/02	-	-	n.d.
14/06/02	IMMOBILIUM 2001	BENI STABILI GESTIONI SGR	BENI STABILI	15 anni	26.000	5.000,00	130,0	2.851	Retail e investitori istituzionali	Ad accumulazione e distribuzione dei proventi	5% annuo semplice	28/06/02	-	-	Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari prevalentemente di utilizzo terziario, direzionale e commerciale, nonché alberghiero, universitario, museale e di ricerca.
-	INVEST REAL SECURITY	BENI STABILI GESTIONI SGR	BENI STABILI	15 anni	30.000	5.000,00	150,0	-	Retail e investitori istituzionali	Ad accumulazione e distribuzione dei proventi	5% annuo semplice	In collocamento dal 15 luglio 2002 al 15 novembre 2002			Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari nei settori terziario, in centri commerciali e logistici, in alberghi.

*Per le Società che non hanno il gruppo di appartenenza viene riportato il nome della Società

*Fondo ad apporto; Data in cui il patrimonio è stato apportato

RAPPORTO SEMESTRALE SUI FONDI IMMOBILIARI CHIUSI: dati aggiornati al 30 giugno 2002

Dati identificativi del fondo				Informazioni sul valore del patrimonio e delle quote a fine giugno			Informazioni sui proventi distribuiti			Altre informazioni		Informazioni sulla movimentazione nel semestre del portafoglio immobiliare (in milioni di euro)		Asset allocation reale							
Nome del Fondo	Data di richiamo degli impegni	Numero quote	Valore iniziale delle quote (in euro)	Giorno di calcolo	Patrimonio complessivo (in milioni di euro)	Valore delle singole quote (in euro)	Data di distribuzione del provento	Valore del provento distribuito pro quota	Rimborsi effettuati nel semestre	Acquisizioni I semestre 2002	Dismissioni I semestre 2002	Investimento complessivo in immobili a fine giugno (in milioni di euro)	Indebitamento complessivo a fine giugno (in milioni di euro)	Valore delle attività a fine giugno (in milioni di euro)	Composizione delle attività (in %)			Destinazione d'uso (in %)		Area geografica (in %)	
VALORE IMMOBILIARE GLOBALE	15/02/99	30.850	5.164,57	30/06/02	175,0	5.674,000	28/02/02	210,00	-	0,0	0,0	133,8	0,0	176,8	Immobili e diritti reali	76,0%	Uffici 80% - Logistica 20%	Nord Ovest	82,0%		
															Partecipazioni	0,0%			Nord Est	0,0%	
															Val. mobiliari e liquidità	11,0%			Centro	18,0%	
															Altro	13,0%			Sud e Isole	0,0%	
SECURFONDO	09/12/99	60.000	2.500,00	28/06/02	165,3	2.754,440	25/04/02	163,30	-	0,0	0,0	147,9	11,7	194,6	Immobili e diritti reali	76,0%	Uffici e commerciale 92% - Residenza alberghiera 8%	Nord Ovest	44,0%		
															Partecipazioni	2,1%			Nord Est	19,0%	
															Val. mobiliari e liquidità	10,2%			Centro	31,0%	
															Altro	11,7%			Sud e Isole	6,0%	
UNICREDITO IMMOBILIARE UNO	09/12/99	160.000	2.500,00	28/06/02	422,1	2.638,369	stacco cedola 18/03/02 pagamento 21/03/02	62,00	-	0,0	0,0	220,9	3,5	449,9	Immobili e diritti reali	59,0%	Uffici 61% - Commerciale, case di riposo 19% - Industriale, logistica 7% - Partecipazione in soc. immobiliare 7% - altro 6%	Nord Ovest	33,0%		
															Partecipazioni	4,8%			Nord Est	14,0%	
															Val. mobiliari e liquidità	28,3%			Centro	53,0%	
															Altro	8,0%			Sud e Isole	0,0%	
BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE	19/05/00	122.000	2.500,00	30/06/02	334,2	2.739,990	28/03/02	95,00	-	0,0	0,0	311,6	25,0	362,6	Immobili e diritti reali	85,9%	Uffici 57% - Commerciale 28% - Logistica 15%	Nord Ovest	40,0%		
															Partecipazioni	0,0%			Nord Est	39,0%	
															Val. mobiliari e liquidità	5,0%			Centro	21,0%	
															Altro	7,8%			Estero	0,0%	
POLIS	17/06/00	129.000	2.000,00	30/06/02	282,3	2.188,659	-	-	-	42,8	0,0	225,5	0,0	289,9	Immobili e diritti reali	77,8%	Uffici/Direzionali 70% - Commerciale 16% - Alberghiero 8% - Logistica 6%	Nord Ovest	70,0%		
															Partecipazioni	0,0%			Nord Est	0,0%	
															Val. mobiliari e liquidità	12,9%			Centro	30,0%	
															Altro	9,3%			Sud e Isole	0,0%	
PIRAMIDE GLOBALE	06/07/00	125.000	2.000,00	30/06/02	269,5	2.156,000	-	-	-	44,6	0,0	156,7	0,0	295,7	Immobili e diritti reali	53,0%	Uffici 68%-Hotel 20%-Retail 12%	Nord Ovest	80,0%		
															Partecipazioni	0,0%			Nord Est	0,0%	
															Val. mobiliari e liquidità	36,0%			Centro	20,0%	
															Altro	11,0%			Sud e Isole	0,0%	
FONDO ALPHA*	01/03/01*	103.875	2.500,00	30/06/02	388,7	3.741,619	-	-	-	0,0	20,1**	315,1	0,0	404,4	Immobili e diritti reali	78,0%	Uffici 88% - Commerciale 8% - Logistico 4%	Nord Ovest	26,0%		
															Partecipazioni	0,0%			Nord Est	0,0%	
															Val. mobiliari e liquidità	18,5%			Centro	74,0%	
															Altro	3,5%			Sud e Isole	0,0%	
NEXTRA SVILUPPO IMMOBILIARE	31/03/01	66.679	2.500,00	30/06/02	178,3	2.673,860	-	-	-	0,0	0,0	91,1	0,0	179,5	Immobili e diritti reali	50,8%	Superfici commerciali 21,5% - Uffici non centrali 78,5%	Nord Ovest	56,7%		
															Partecipazioni	0,0%			Nord Est	21,8%	
															Val. mobiliari e liquidità	38,8%			Centro	21,8%	
															Altro	10,4%			Sud e Isole	0,0%	
NEXTRA IMMOBILIARE EUROPA	11/10/01	84.853	2.500,00	28/06/02	212,9	2.508,713	-	-	-	0,0	0,0	18,6	0,0	216,3	Immobili e diritti reali	8,6%	Superfici commerciali 100%	Nord Ovest	0,0%		
															Partecipazioni	9,6%			Nord Est	47,0%	
															Val. mobiliari e liquidità	76,9%			Centro	0,0%	
															Altro	4,9%			Sud e Isole	53,0%	
MICHELANGELO	10/12/01	1.050	100.000,00	30/06/02	119,9	114.194,000	-	-	-	21,4	0,0	21,4	0,0	120,5	Immobili e diritti reali	22,2%	Direzionale 100%	Nord Ovest	0,0%		
															Partecipazioni	9,9%			Nord Est	0,0%	
															Val. mobiliari e liquidità	28,9%			Centro	100,0%	
															Altro	39,1%			Sud e Isole	0,0%	
PORTFOLIO IMMOBILIARE CRESCITA	19/12/01	69.200	2.500,00	30/06/02	176,1	2.545,990	-	-	-	63,7	0,0	59,2	0,0	177,4	Immobili e diritti reali	35,9%	Uffici 100%	Nord Ovest	0,0%		
															Partecipazioni	0,0%			Nord Est	0,0%	
															Val. mobiliari e liquidità	56,2%			Centro	100,0%	
															Altro	7,9%			Sud e Isole	0,0%	
INVESTIETICO	01/03/02	61.504	2.500,00	30/06/02	153,9	2.503,031	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	154,0	Immobili e diritti reali	0,0%	Il fondo è operativo solo dal 01/03/02. Al momento sono all'esame acquisizione di immobili adibiti a RSA collocati nel Nord Ovest	Nord Ovest	0,0%		
															Partecipazioni	0,0%			Nord Est	0,0%	
															Val. mobiliari e liquidità	100,0%			Centro	0,0%	
															Altro	0,0%			Sud e Isole	0,0%	
IMMOBILIUM 2001	14/06/02	26.000	5.000,00	28/06/02	129,9	4.997,290	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0	130,0	Immobili e diritti reali	0,0%	Il fondo è operativo solo dal 14/06/02	Nord Ovest	0,0%		
															Partecipazioni	0,0%			Nord Est	0,0%	
															Val. mobiliari e liquidità	100,0%			Centro	0,0%	
															Altro	0,0%			Sud e Isole	0,0%	
TOTALE	-	-	-	30/06/02	3.008,2	-	-	-	-	172,5	20,1**	1.701,8	40,2	3.151,6	Immobili e diritti reali	55,7%	-	Nord Ovest	46,4%		
															Partecipazioni	1,9%			Nord Est	12,3%	
															Val. mobiliari e liquidità	33,6%			Centro	40,3%	
															Altro	8,7%			Sud e Isole	1,1%	

* Fondo ad apporto; Data in cui il patrimonio è stato apportato

** Il valore è comprensivo della plusvalenza da alienazione

