

COMUNICATO STAMPA
Dati sui fondi immobiliari 2° semestre 2003

Fondi immobiliari. Cresce il risparmio gestito nel "mattone", il patrimonio vola oltre i 4,3 miliardi di euro. In un anno +28%, nell'ultimo semestre una crescita superiore all'11%.

Gli italiani apprezzano sempre di più il risparmio gestito nel "mattone", lo dimostrano i dati sui fondi immobiliari aggiornati al 31 dicembre 2003. Il patrimonio si è attestato a quota 4.345,5 milioni di euro segnando una crescita del 28% rispetto alla fine del 2002 e di più dell'11% rispetto al primo semestre del 2003. La crescita annuale ha superato anche quella registrata a fine 2002, quando i fondi immobiliari erano cresciuti circa del 26%.

Dall'analisi di questi dati deriva la considerazione del peso sempre più importante che i fondi immobiliari stanno assumendo nei portafogli d'investimento dei risparmiatori italiani. Sebbene il numero di sottoscrittori non sia determinabile una volta che il fondo viene quotato in Borsa, risultano essere complessivamente oltre 230.000 i sottoscrittori che hanno acquistato questi prodotti al momento dell'avvio dei fondi stessi.

Il mercato dei fondi immobiliari dimostra di essere in continua crescita visto che nel 2003 hanno iniziato ad operare quattro nuovi fondi (di cui uno ad apporto pubblico) mentre per il 2004 è previsto l'avvio del primo fondo ad apporto privato. A fine 2003 risultano quindi operativi 18 fondi (offerta da dieci Società di gestione del risparmio) quattro dei quali sono costituiti per investitori istituzionali.

Guardando le caratteristiche degli immobili in cui complessivamente i fondi investono, sia direttamente sia indirettamente tramite partecipazioni di controllo in società immobiliari, si osserva come la maggior parte di essi sia localizzata nell'area del Nord Ovest (43,7%) sebbene risulti in crescita il peso di quelli situati nel Centro Italia, che alla fine del 1° semestre 2003 rappresentavano il 36,9%, mentre a fine anno costituivano il 39,8% dell'investimento complessivo in immobili. Il Nord Est occupa la terza posizione per aree geografiche con il 10,8% degli immobili detenuti dai fondi, ed è seguito dall'Estero (3,1%) e dall'area Sud-Isole (2,6%).

Poco più della metà degli immobili (51,1%) ha una destinazione d'uso a ufficio, il 18% è ad uso residenziale, mentre il 14,8% ha una destinazione commerciale. Il 5,2% degli immobili è adibito alla logistica, il 4,9% ad altre destinazioni, il 3,1% è rappresentato da strutture turistiche e ricreative. Le Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA) rappresentano l'1,9% degli immobili detenuti dai fondi mentre solo lo 0,9% ha una destinazione industriale.

La composizione delle attività dei fondi immobiliari attribuisce agli immobili e ai diritti reali immobiliari il peso più significativo (75,4%): il 13,4% delle attività è invece rappresentato da valori mobiliari e liquidità, il 6,9% da altri investimenti e il 4,3% da partecipazioni.

Milano, 8 aprile 2004

FONDI IMMOBILIARI CHIUSI - DICEMBRE 2003
Evoluzione del patrimonio, del numero di fondi, degli immobili e delle attività

Patrimonio e numero di fondi

	30/06/02	31/12/02	30/06/03	31/12/03
Patrimonio (in milioni di euro)	3.008,1	3.393,5	3.899,7	4.345,5
Numero di fondi operativi	13	14	16	18

Investimento complessivo in immobili per area geografica

	30/06/03		31/12/03	
	Milioni euro	In %	Milioni euro	In %
Nord Est	397,8	10,8%	441,7	10,8%
Nord Ovest	1.697,8	46,2%	1.780,2	43,7%
Centro	1.355,9	36,9%	1.622,2	39,8%
Sud e Isole	96,8	2,6%	106,1	2,6%
Estero	127,0	3,5%	125,2	3,1%
Totale	3.675,3	100,0%	4.075,3	100,0%

Investimento complessivo in immobili per destinazione d'uso

	30/06/03		31/12/03	
	Milioni euro	In %	Milioni euro	In %
Commerciale	-	-	604,5	14,8%
Industriale	-	-	36,8	0,9%
Logistica	-	-	213,3	5,2%
Residenziale	-	-	732,6	18,0%
Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA)	-	-	79,4	1,9%
Turistico/Ricreativo	-	-	124,6	3,1%
Uffici	-	-	2.082,5	51,1%
Altro	-	-	201,6	4,9%
Totale	-	-	4.075,3	100,0%

Composizione delle attività (dati da rendiconto)

	30/06/03		31/12/03	
	Milioni euro	In %	Milioni euro	In %
Immobili e diritti reali	3.464,6	74,4%	3.843,6	75,4%
Partecipazioni	207,1	4,4%	221,7	4,3%
Strumenti rappresentativi. operaz. cartolarizzazione	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Valori mobiliari e liquidità	565,8	12,1%	682,7	13,4%
Altro	420,4	9,0%	351,5	6,9%
Totale	4.658,0	100,0	5.099,5	100,0%

Fondi Immobiliari Chiusi
Dati anagrafici

Caratteristiche dei soggetti istitutori		Caratteristiche del fondo												
Gruppo / Società / Fondo	Tipo fondo	Data di richiamo degli impegni	Durata residua indicativa (in anni)*	Informazioni sul patrimonio del fondo e sul numero dei partecipanti alla data di avvio					Modalità di distribuzione / accumulazione dei proventi	Obiettivo di rendimento per la ripartizione del risultato netto^	Data prima valorizzazione	Data prima quotazione	Mercato di quotazione	Asset Allocation obiettivo per tipologia di immobili
				Num. quote	Valore iniz. quote (in euro)	Patrimonio (in milioni di euro)	Num. partecipanti	Clientela						
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO														
BNL FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.														
BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE	For	19/05/00	6	122.000	2.500	305,0	20.741	Retail e investitori istituzionali	A distribuzione dei proventi	Tasso Inflazione + 3% (rendimento annuo composto)	30/06/00	02/01/02	MTF	Il fondo investe principalmente in beni immobili ad uso uffici, commerciale, logistica
PORTFOLIO IMMOBILIARE CRESCITA	For	19/12/01	5	69.200	2.500	173,0	12.291	Retail e investitori istituzionali	Ad accumulazione dei proventi	7,5% annuo composto	31/12/01	01/07/03	MTF	Il fondo investe principalmente in beni immobili ad uso uffici, commerciale, logistica
ESTENSE - GRANDE DISTRIBUZIONE	For	10/06/03	9	82.800	2.500	207,0	6.339	Retail e investitori istituzionali	A distribuzione dei proventi	5,5% annuo composto	30/06/03			Commerciale
FONDO LAZIO	Apu	30/12/03	3	2.039	100.000	203,9	-	Investitori Istituzionali	Le caratteristiche del Fondo rendono il dato non significativo	Le caratteristiche del Fondo rendono il dato non significativo	31/12/03			Residenziale, Commerciale
BANCA FINNAT EURAMERICA														
INVESTIRE IMMOBILIARE SGR SPA														
INVESTIRE RESIDENZIALE 1	For	10/12/02	4	8.400	25.000	210,0	-	Investitori Istituzionali	A distribuzione dei proventi	8% annuo semplice	31/12/02		-	Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari nel settore residenziale, nonché commerciale e terziario
INVESTIRE RESIDENZIALE 2	For	16/06/03	4	370	500.000	185,0	-	Investitori istituzionali	A distribuzione dei proventi	8% annuo semplice	30/06/03			Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari nel settore residenziale, nonché commerciale e terziario
DEUTSCHE BANK														
DEUTSCHE BANK FONDIIMMOBILIARI SGR														
VALORE IMMOBILIARE GLOBALE	For	15/02/99	10	30.850	5.165	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	MTF	Uffici 50% - Commerciale 25% - Logistica 25%
PIRAMIDE GLOBALE	For	06/07/00	11	125.000	2.000	250,0	8.205	Retail e investitori istituzionali	Ad accumulazione dei proventi	5% annuo composto	31/12/00	26/11/02	MTF	Uffici 45% - Commerciale 25% - Logistica 10% - Hotel 10% - Altro 10%

(continua)

* Durata residua indicativa: non si tiene conto dell'eventuale periodo di grazia previsto dalla normativa e dai regolamenti di gestione dei fondi. Per i fondi in collocamento, durata complessiva prevista

^ Obiettivo di risultato minimo per il calcolo della commissione di overperformance

NOTA: Criterio di ordinamento: patrimonio gestito dal gruppo (decrescente) e data di richiamo degli impegni dei fondi (crescente)

Fondi Immobiliari Chiusi
Dati anagrafici

Caratteristiche dei soggetti istitutori		Caratteristiche del fondo												
Gruppo / Società / Fondo	Tipo fondo	Data di richiamo degli impegni	Durata residua indicativa (in anni)*	Informazioni sul patrimonio del fondo e sul numero dei partecipanti alla data di avvio					Modalità di distribuzione / accumulazione dei proventi	Obiettivo di rendimento per la ripartizione del risultato netto^	Data prima valorizzazione	Data prima quotazione	Mercato di quotazione	Asset Allocation obiettivo per tipologia di immobili
				Num. quote	Valore iniz. quote (in euro)	Patrimonio (in milioni di euro)	Num. partecipanti	Clientela						
BENI STABILI														
BENI STABILI GESTIONI														
SECURFONDO	For	09/12/99	11	60.000	2.500	150,0	3.555	Retail e investitori istituzionali	Ad accumulazione e distribuzione dei proventi	4,5% annuo semplice	31/12/99	05/02/01	MTF	Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari prevalentemente di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale
IMMOBILIUM 2001	For	14/06/02	13	26.000	5.000	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	For	29/09/03	10	56.400	2.500	141,0	20.873	Retail	Ad accumulazione per i primi due anni e distribuzione annuale a partire dalla fine del secondo anno	5% annuo semplice	31/12/03		-	Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari nei settori terziario, in centri commerciali e logistici, in alberghi.
UNICREDITO ITALIANO														
PIONEER INVESTMENT MANAGEMENT SGR p.A. UNICREDITO IMMOBILIARE UNO	For	09/12/99	11	160.000	2.500	400,0	24.986	Retail e investitori istituzionali	A distribuzione dei proventi	5% annuo composto	31/12/99	04/06/01	MTF	Uffici 36,5%; Commerciale 15,0%; Ricettivo/turistico 10,0%; RSA 10,0%; Residenziale 3,5%; Logistico/produttivo 15,0%; Altro 10,0%
GRUPPO INTESA														
NEXTRA INVESTMENT MANAGEMENT SGR NEXTRA SVILUPPO IMMOBILIARE	For	31/03/01	13	66.679	2.500	166,7	18.496	Retail e investitori istituzionali	A distribuzione dei proventi	-	30/06/01	03/06/02	MTF	Sup. commerc. min 20% - max 25%; Uffici centrali min 15% - max 20%; Uffici non centrali min 30% - max 35%; Edifici industriali/logist. min 20% - max 25%; Altro min 10% - max 15%
NEXTRA IMMOBILIARE EUROPA	For	11/10/01	13	84.853	2.500	212,1	18.306	Retail e investitori istituzionali	A distribuzione dei proventi	ISTAT + 3%	31/12/01	17/11/03	MTF	Sup. commerc. min 15% - max 20%; Uffici centrali min 30% - max 35%; Uffici non centrali min 20% - max 25%; Edifici industriali/logist. min 15% - max 20%; Altro min 10% - max 15%
CAPITALIA														
FONDI IMMOBILIARI ITALIANI SGR S.p.A. FONDO ALPHA	APu	01/03/01	11	103.875	2.500	259,7	18.476	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	MTF	Beni immobili e diritti reali immobiliari prevalentemente con destinazione di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale
FONDO BETA	APu	01/01/04	7	267.972	1.000	268,0	1	Retail e investitori istituzionali al collocamento	Ad accumulazione e distribuzione dei proventi	Variazione dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai maggiorata di 3 punti percentuali (annuo composto)				Beni immobili di qualsiasi tipo o natura, prevalentemente in edifici con destinazione di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale, residenziale, e/o in diritti reali su tale tipologia di immobili
POLIS														
POLIS FONDI SGRpA POLIS	For	17/06/00	8	129.000	2.000	258,0	16.080	Retail e investitori istituzionali	Ad accumulazione e con facoltà di distribuzione dei proventi	5% netto annuo composto	30/06/00	20/04/01	MTF	Imm. terz. min.40% - max 60%; Imm. comm. min.10% - max 25%; Imm. logistica max 20%; Imm.alberghiero max 15%

(continua)

* Durata residua indicativa: non si tiene conto dell'eventuale periodo di grazia previsto dalla normativa e dai regolamenti di gestione dei fondi. Per i fondi in collocamento, durata complessiva prevista

^ Obiettivo di risultato minimo per il calcolo della commissione di overperformance

NOTA: Criterio di ordinamento: patrimonio gestito dal gruppo (decrescente) e data di richiamo degli impegni dei fondi (crescente)

Fondi Immobiliari Chiusi
Dati anagrafici

Caratteristiche dei soggetti istitutori		Caratteristiche del fondo												
Gruppo / Società / Fondo	Tipo fondo	Data di richiamo degli impegni	Durata residua indicativa (in anni)*	Informazioni sul patrimonio del fondo e sul numero dei partecipanti alla data di avvio					Modalità di distribuzione / accumulazione dei proventi	Obiettivo di rendimento per la ripartizione del risultato netto [^]	Data prima valorizzazione	Data prima quotazione	Mercato di quotazione	Asset Allocation obiettivo per tipologia di immobili
				Num. quote	Valore iniz. quote (in euro)	Patrimonio (in milioni di euro)	Num. partecipanti	Clientela						
BANCA POPOLARE DI MILANO														
BIPIEMME REAL ESTATE														
INVESTIETICO	For	01/03/02	8	61.504	2.500	153,8	14.366	Retail	A distribuzione dei proventi	5% annuo composto	30/06/02	-	-	Prevalentemente Immobili a contenuto etico
SORGENTE														
SORGENTE SGR SPA														
MICHELANGELO	For	10/12/01	6	1.050	100.000	105,0	12	Investitori istituzionali	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 ristrutturare e vendere min 0% - max 5%
CARAVAGGIO	For	22/01/04	8	48.224	2.500	120,6	1.504	Retail e investitori istituzionali	A distribuzione dei proventi	7% annuo composto	30/06/04	-	-	immobili ad uso terziario a reddito min 60% max 80%; immobili ad uso terziario da restaurare e locare min 0 max 20%; immobili ad uso ufficio e/o abitazione da restaurare e vendere min 0% max 15%
GRUPPO MEDIOLANUM														
MEDIOLANUM GESTIONE FONDI														
MEDIOLANUM PROPERTY	For	10/01/03	14	150.000.000	1	150,0	-	Investitori qualificati	A distribuzione dei proventi	5% annuo composto	30/06/03	-	-	Beni immobili non residenziali
PIRELLI & C. REAL ESTATE														
PIRELLI & C. REAL ESTATE SGR SPA														
TECLA FONDO UFFICI	Apr	In OPV dal 26 gennaio 2004 al 1 Marzo 2004	7	646.590	500	323,3	37.396	Retail e investitori istituzionali al collocamento	A distribuzione dei proventi	5,5% medio annuo distribuito, 8% IRR a vita intera	30/06/04	04/03/04	MTF	Prevalentemente immobili uso uffici o riconvertibili a tale uso

* Durata residua indicativa: non si tiene conto dell'eventuale periodo di grazia previsto dalla normativa e dai regolamenti di gestione dei fondi. Per i fondi in collocamento, durata complessiva prevista

[^] Obiettivo di risultato minimo per il calcolo della commissione di overperformance

NOTA: Criterio di ordinamento: patrimonio gestito dal gruppo (decrescente) e data di richiamo degli impegni dei fondi (crescente)

Fondi Immobiliari Chiusi
Attività, immobili, partecipazioni, indebitamento, proventi e patrimonio

Istitutore / Fondo		Dati di stock (in milioni di euro)								Informazioni sui proventi distribuiti		Informazioni sul valore delle quote e del patrimonio al 31/12/03		
Gruppo / Società / Fondo	Totale Attività	Attività				Investimento complessivo in immobili	Indebitam. complessivo*	Indebitamento		Data di distribuzione del provento	Provento distribuito o pro quota (in euro)	Valore delle quote (in euro)	Patrimonio (in milioni di euro)	
		Immobili e diritti reali		Partecipazioni				Indebitam. da rendiconto	Grado utilizzo indebit. corrente					
		Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto									
1	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO	1.138,9	906,6	-	11,3	-	948,1	147,0	147,0			976,0		
	<i>BNL FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.</i>													
	BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE	511,8	415,8	-	11,3	-	457,4	147,0	147,0	53,8%	25/03/04	55,0	2.929,7	357,4
	PORTFOLIO IMMOBILIARE CRESCITA	203,7	164,2	-	-	-	164,2	-	-	0,0%		-	2.875,5	199,0
	ESTENSE - GRANDE DISTRIBUZIONE	217,4	159,4	-	-	-	159,4	-	-	0,0%	25/03/04	29,0	2.606,0	215,8
	FONDO LAZIO	206,1	167,3	-	-	-	167,3	-	-	0,0%		-	99.951,3	203,8
2	BANCA FINNAT EURAMERICA**	903,5	789,3	-	-	-	789,3	315,6	315,6				570,4	
	<i>INVESTIRE IMMOBILIARE SGR SPA</i>													
	INVESTIRE RESIDENZIALE 1	482,0	425,6	-	-	-	425,6	162,2	162,2	60,8%		-	36.057,0	302,9
	INVESTIRE RESIDENZIALE 2	421,5	363,7	-	-	-	363,7	153,4	153,4	66,8%		-	723.097,0	267,5
3	DEUTSCHE BANK	517,4	438,1	-	-	-	438,1	37,8	37,8				472,0	
	<i>DEUTSCHE BANK FONDIIMMOBILIARI SGR</i>													
	VALORE IMMOBILIARE GLOBALE	205,0	168,5	-	-	-	168,5	20,5	20,5	18,9%	04/03/04	160,0	5.851,2	180,5
	PIRAMIDE GLOBALE	312,4	269,6	-	-	-	269,6	17,3	17,3	10,2%	04/03/04	80,0	2.331,6	291,5
4	BENI STABILI	484,4	310,0	-	4,8	-	314,7	10,2	10,2				468,3	
	<i>BENI STABILI GESTIONI</i>													
	SECURFONDO	194,5	159,8	-	4,8	-	164,5	10,2	10,2	9,7%	08/04/04	90,0	3.033,2	182,0
	IMMOBILIUM 2001	145,7	110,2	-	-	-	110,2	-	-	0,0%		-	5.517,2	143,4
	INVEST REAL SECURITY	144,2	40,0	-	-	-	40,0	-	-	0,0%		-	2.532,9	142,9
5	UNICREDITO ITALIANO	463,0	272,9	-	21,4	-	272,9	9,7	2,5				451,7	
	<i>PIONEER INVESTMENT MANAGEMENT SGR p.A.</i>													
	UNICREDITO IMMOBILIARE UNO	463,0	272,9	-	21,4	-	272,9	9,7	2,5	1,2%	18/03/04	71,6	2.823,0	451,7
6	GRUPPO INTESA	489,2	268,1	-	82,7	-	346,0	51,1	51,1				421,8	
	<i>NEXTRA INVESTMENT MANAGEMENT SGR</i>													
	NEXTRA SVILUPPO IMMOBILIARE	262,5	203,3	-	-	-	203,3	51,1	51,1	38,2%	20/03/03	78,0	3.051,1	203,4
	NEXTRA IMMOBILIARE EUROPA	226,7	64,8	-	82,7	-	142,7	-	-	0,0%		-	2.573,4	218,4
7	CAPITALIA	471,6	434,9	-	-	-	434,9	62,9	62,9				386,3	
	<i>FONDI IMMOBILIARI ITALIANI SGR S.p.A.</i>													
	FONDO ALPHA	471,6	434,9	-	-	-	434,9	62,9	62,9	23,5%	08/03/04	228,0	3.718,5	386,3
8	POLIS	311,7	262,0	-	-	-	262,0	-	-				300,5	
	<i>POLIS FONDI SGRpA</i>													
	POLIS	311,7	262,0	-	-	-	262,0	-	-	0,0%	18/03/04	80,0	2.329,4	300,5
9	BANCA POPOLARE DI MILANO	166,0	127,8	-	-	-	127,8	-	-				162,7	
	<i>BIPIEMME REAL ESTATE</i>													
	INVESTIETICO	166,0	127,8	-	-	-	127,8	-	-	0,0%	15/03/04	10,0	2.644,7	162,7
10	SORGENTE	153,7	34,0	-	101,5	-	141,4	33,9	15,6				136,0	
	<i>SORGENTE SGR SPA</i>													
	MICHELANGELO	153,7	34,0	-	101,5	-	141,4	33,9	15,6	18,4%		-	129.479,0	136,0
TOTALE		5.099,5	3.843,6	-	221,7	-	4.075,3	668,3	642,7				4.345,5	

NOTA: Criterio di ordinamento: patrimonio gestito dal gruppo (decrescente) e data di richiamo degli impegni dei fondi (crescente)

**Dati relativi al 30 giugno 2003. Per ulteriori informazioni contattare direttamente la Società.

Fondi Immobiliari Chiusi
Movimentazione del portafoglio nel corso del semestre

	Istitutore / Fondo	Acquisizioni				Dismissioni				Conferimenti			
		Immobili		Partecipazioni		Immobili		Partecipazioni		Immobili		Partecipazioni	
		Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto	Totale	di cui in conflitto
1	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO	71,3	-	-	-	-	-	-	-	167,3	-	-	-
	<i>BNL FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.</i>												
	BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE	15,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PORTFOLIO IMMOBILIARE CRESCITA	56,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ESTENSE - GRANDE DISTRIBUZIONE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	FONDO LAZIO	-	-	-	-	-	-	-	-	167,3	-	-	-
2	BANCA FINNAT EURAMERICA**	278,2	-	-	-	26,9	-	-	-	-	-	-	-
	<i>INVESTIRE IMMOBILIARE SGR SPA</i>												
	INVESTIRE RESIDENZIALE 1	-	-	-	-	26,9	-	-	-	-	-	-	-
	INVESTIRE RESIDENZIALE 2	278,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	DEUTSCHE BANK	0,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<i>DEUTSCHE BANK FONDIIMMOBILIARI SGR</i>												
	VALORE IMMOBILIARE GLOBALE	0,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIRAMIDE GLOBALE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	BENI STABILI	67,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<i>BENI STABILI GESTIONI</i>												
	SECURFONDO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	IMMOBILIUM 2001	30,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	INVEST REAL SECURITY	37,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	UNICREDITO ITALIANO	53,8	-	-	-	48,0	-	-	-	-	-	-	-
	<i>PIONEER INVESTMENT MANAGEMENT SGR p.A.</i>												
	UNICREDITO IMMOBILIARE UNO	53,8	-	-	-	48,0	-	-	-	-	-	-	-
6	GRUPPO INTESA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<i>NEXTRA INVESTMENT MANAGEMENT SGR</i>												
	NEXTRA SVILUPPO IMMOBILIARE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	NEXTRA IMMOBILIARE EUROPA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	CAPITALIA	-	-	-	-	6,5	-	-	-	-	-	-	-
	<i>FONDI IMMOBILIARI ITALIANI SGR S.p.A.</i>												
	FONDO ALPHA	-	-	-	-	6,5	-	-	-	-	-	-	-
8	POLIS	-	-	-	-	16,1	-	-	-	-	-	-	-
	<i>POLIS FONDI SGRpA</i>												
	POLIS	-	-	-	-	16,1	-	-	-	-	-	-	-
9	BANCA POPOLARE DI MILANO	59,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<i>BIPIEMME REAL ESTATE</i>												
	INVESTIETICO	59,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	SORGENTE	-	-	8,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<i>SORGENTE SGR SPA</i>												
	MICHELANGELO	-	-	8,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TOTALE	253,4	-	8,6	-	70,6	-	-	-	167,3	-	-	-

NOTA: Criterio di ordinamento: patrimonio gestito dal gruppo (decrescente) e data di richiamo degli impegni dei fondi (crescente)

**Dati relativi al 1° semestre 2003. Per ulteriori informazioni contattare direttamente la Società.

Fondi Immobiliari Chiusi
Asset allocation immobiliare

	Gruppo / Società / Fondo	Investimento complessivo in immobili (milioni euro)	Asset Allocation obiettivo dell'investimento immobiliare per destinazione d'uso	Suddivisione per destinazione d'uso (in %)							Suddivisione per area geografica (in %)					
				Commerciale	Industriale	Logistica	Residenziale	RSA	Turistico/Ricreativo	Uffici	Altro	Nord Est	Nord Ovest	Centro	Sud e Isole	Estero
1	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO <i>BNL FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.</i>	948,1		36,9%	-	5,8%	12,3%	-	-	45,0%	-	29,7%	28,0%	37,5%	-	4,8%
	BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE	457,4	Il fondo investe principalmente in beni immobili ad uso uffici, commerciale, logistica	27,3%	-	12,0%	-	-	-	60,7%	-	26,7%	43,2%	20,2%	-	9,9%
	PORTFOLIO IMMOBILIARE CRESCITA	164,2	Il fondo investe principalmente in beni immobili ad uso uffici, commerciale, logistica	9,4%	-	-	-	-	-	90,6%	-	-	41,3%	58,7%	-	-
	ESTENSE - GRANDE DISTRIBUZIONE	159,4	Commerciale	100,0%	-	-	-	-	-	-	-	100,0%	-	-	-	-
	FONDO LAZIO	167,3	Residenziale, Commerciale	30,0%	-	-	70,0%	-	-	-	-	-	-	100,0%	-	-
2	BANCA FINNAT EURAMERICA** <i>INVESTIRE IMMOBILIARE SGR SPA</i>	789,3		3,8%	-	-	76,5%	-	-	-	19,7%	-	54,8%	45,2%	-	-
	INVESTIRE RESIDENZIALE 1	425,6	Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari nel settore residenziale, nonché commerciale e terziario	7,0%	-	-	84,0%	-	-	-	9,0%	-	55,0%	45,0%	-	-
	INVESTIRE RESIDENZIALE 2	363,7	Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari nel settore residenziale, nonché commerciale e terziario	-	-	-	67,7%	-	-	-	32,3%	-	54,6%	45,4%	-	-
3	DEUTSCHE BANK <i>DEUTSCHE BANK FONDI IMMOBILIARI SGR</i>	438,1		13,5%	-	6,5%	-	-	14,8%	54,8%	10,5%	-	73,3%	26,7%	-	-
	VALORE IMMOBILIARE GLOBALE	168,5	Uffici 50% - Commerciale 25% - Logistica 25%	19,0%	-	17,0%	-	-	-	64,0%	-	-	85,0%	15,0%	-	-
	PIRAMIDE GLOBALE	269,6	Uffici 45% - Commerciale 25% - Logistica 10% - Hotel 10% - Altro 10%	10,0%	-	-	-	-	24,0%	49,0%	17,0%	-	66,0%	34,0%	-	-
4	BENI STABILI <i>BENI STABILI GESTIONI</i>	314,7		-	-	6,7%	-	4,1%	1,5%	87,8%	-	12,6%	49,2%	33,5%	4,7%	-
	SECURFONDO	164,5	Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari prevalentemente di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale	-	-	-	-	7,8%	2,9%	89,3%	-	18,0%	43,0%	30,0%	9,0%	-
	IMMOBILIUM 2001	110,2	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.	-	-	19,0%	-	-	-	81,0%	-	9,0%	40,0%	51,0%	-	-
	INVEST REAL SECURITY	40,0	Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari nei settori terziario, in centri commerciali e logistici, in alberghi.	-	-	-	-	-	-	100,0%	-	-	100,0%	-	-	-
5	UNICREDITO ITALIANO <i>PIONEER INVESTMENT MANAGEMENT SGR p.A.</i>	272,9		23,5%	13,5%	-	4,2%	12,7%	2,8%	43,3%	-	18,3%	27,6%	30,6%	23,5%	-
	UNICREDITO IMMOBILIARE UNO	272,9	Uffici 36,5%; Commerciale 15,0%; Ricettivo/turistico 10,0%; RSA 10,0%; Residenziale 3,5%; Logistico/produttivo 15,0%; Altro 10,0%	23,5%	13,5%	-	4,2%	12,7%	2,8%	43,3%	-	18,3%	27,6%	30,6%	23,5%	-
6	GRUPPO INTESA <i>NEXTRA INVESTMENT MANAGEMENT SGR</i>	346,0		15,2%	-	9,2%	-	-	7,6%	67,9%	-	14,8%	47,7%	6,5%	7,9%	23,1%
	NEXTRA SVILUPPO IMMOBILIARE	203,3	Sup. commerc. min 20% - max 25%; Uffici centrali min 15% - max 20%; Uffici non centrali min 30% - max 35%; Edifici industriali/logist. min 20% - max 25%; Altro min 10% - max 15%	16,0%	-	8,0%	-	-	13,0%	63,0%	-	15,3%	60,2%	11,1%	13,4%	-
	NEXTRA IMMOBILIARE EUROPA	142,7	Sup. commerc. min 15% - max 20%; Uffici centrali min 30% - max 35%; Uffici non centrali min 20% - max 25%; Edifici industriali/logist. min 15% - max 20%; Altro min 10% - max 15%	14,0%	-	11,0%	-	-	-	75,0%	-	14,0%	30,0%	-	-	56,0%

(continua)

NOTA: Criterio di ordinamento: patrimonio gestito dal gruppo (decescente) e data di richiamo degli impegni dei fondi (crescente)

**Dati relativi al 30 giugno 2003. Per ulteriori informazioni contattare direttamente la Società.

Fondi Immobiliari Chiusi
Asset allocation immobiliare

	Gruppo / Società / Fondo	Investimento complessivo in immobili (milioni euro)	Asset Allocation obiettivo dell'investimento immobiliare per destinazione d'uso	Suddivisione per destinazione d'uso (in %)							Suddivisione per area geografica (in %)					
				Commerciale	Industriale	Logistica	Residenziale	RSA	Turistico/Ricreativo	Uffici	Altro	Nord Est	Nord Ovest	Centro	Sud e Isole	Estero
7	CAPITALIA <i>FONDI IMMOBILIARI ITALIANI SGR S.p.A.</i>	434,9														
	FONDO ALPHA	434,9	Beni immobili e diritti reali immobiliari prevalentemente con destinazione di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale	3,5%	-	9,2%	0,1%	-	-	87,2%	-	4,5%	20,2%	75,3%	-	-
8	POLIS <i>POLIS FONDI SGRpA</i>	262,0														
	POLIS	262,0	Imm. terz. min.40% - max 60%; Imm. comm. min.10% - max 25%; Imm. logistica max 20%; Imm.alberghiero max 15%	13,0%	-	14,0%	-	-	8,0%	65,0%	-	-	72,0%	28,0%	-	-
9	BANCA POPOLARE DI MILANO <i>BIPIEMME REAL ESTATE</i>	127,8														
	INVESTIETICO	127,8	Prevalentemente Immobili a contenuto etico	-	-	-	-	25,0%	-	75,0%	-	-	62,0%	38,0%	-	-
10	SORGENTE <i>SORGENTE SGR SPA</i>	141,4														
	MICHELANGELO	141,4	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 ristrutturare e vendere min 0% - max 5%	-	-	-	-	-	-	100,0%	-	-	7,0%	93,0%	-	-
	TOTALE	3.286,0		14,8%	0,9%	5,2%	18,0%	1,9%	3,1%	51,1%	4,9%	10,8%	43,7%	39,8%	2,6%	3,1%

NOTA: Criterio di ordinamento: patrimonio gestito dal gruppo (decrescente) e data di richiamo degli impegni dei fondi (crescente)

**Dati relativi al 30 giugno 2003. Per ulteriori informazioni contattare direttamente la Società.

Fondi Immobiliari Chiusi
Composizione delle attività (dati da rendiconto)

Istitutore / Fondo		Composizione delle attività						
Gruppo / Società / Fondo	Patrimonio (milioni di euro)	Data di richiamo degli impegni	Attività (milioni di euro)	Composizione delle attività (in %)				
				Immobili e diritti reali	Partecipazioni	Strum.rappres.oper.cartolarizz.	Valori mobiliari e liquidità	Altro
1	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO		1.138,9	79,6%	1,0%	-	11,9%	7,5%
	<i>BNL FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.</i>							
	BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE	19/05/00	511,8	81,2%	2,2%	-	8,3%	8,2%
	PORTFOLIO IMMOBILIARE CRESCITA	19/12/01	203,7	80,6%	-	-	13,3%	6,1%
	ESTENSE - GRANDE DISTRIBUZIONE	10/06/03	217,4	73,3%	-	-	13,1%	13,5%
	FONDO LAZIO	30/12/03	206,1	81,2%	-	-	17,9%	0,9%
2	BANCA FINNAT EURAMERICA**		903,5	87,4%	-	-	3,7%	8,9%
	<i>INVESTIRE IMMOBILIARE SGR SPA</i>							
	INVESTIRE RESIDENZIALE 1	10/12/02	482,0	88,3%	-	-	7,0%	4,7%
	INVESTIRE RESIDENZIALE 2	16/06/03	421,5	86,3%	-	-	-	13,7%
3	DEUTSCHE BANK		517,4	84,7%	-	-	8,2%	7,1%
	<i>DEUTSCHE BANK FONDIIMMOBILIARI SGR</i>							
	VALORE IMMOBILIARE GLOBALE	15/02/99	205,0	82,2%	-	-	4,8%	12,9%
	PIRAMIDE GLOBALE	06/07/00	312,4	86,3%	-	-	10,3%	3,3%
4	BENI STABILI		484,4	64,0%	1,0%	-	22,6%	12,4%
	<i>BENI STABILI GESTIONI</i>							
	SECURFONDO	09/12/99	194,5	82,1%	2,4%	-	2,2%	13,2%
	IMMOBILIUM 2001	14/06/02	145,7	75,6%	-	-	19,8%	4,6%
	INVEST REAL SECURITY	29/09/03	144,2	27,7%	-	-	53,0%	19,2%
5	UNICREDITO ITALIANO		463,0	58,9%	4,6%	-	34,5%	1,9%
	<i>PIONEER INVESTMENT MANAGEMENT SGR p.A.</i>							
	UNICREDITO IMMOBILIARE UNO	09/12/99	463,0	58,9%	4,6%	-	34,5%	1,9%
6	GRUPPO INTESA		489,2	54,8%	16,9%	-	26,1%	2,2%
	<i>NEXTRA INVESTMENT MANAGEMENT SGR</i>							
	NEXTRA SVILUPPO IMMOBILIARE	31/03/01	262,5	77,5%	-	-	19,4%	3,2%
	NEXTRA IMMOBILIARE EUROPA	11/10/01	226,7	28,6%	36,5%	-	33,9%	1,0%
7	CAPITALIA		471,6	92,2%	-	-	2,7%	5,1%
	<i>FONDI IMMOBILIARI ITALIANI SGR S.p.A.</i>							
	FONDO ALPHA	01/03/01	471,6	92,2%	-	-	2,7%	5,1%
8	POLIS		311,7	84,1%	-	-	7,5%	8,4%
	<i>POLIS FONDI SGRpA</i>							
	POLIS	17/06/00	311,7	84,1%	-	-	7,5%	8,4%
9	BANCA POPOLARE DI MILANO		166,0	77,0%	-	-	13,0%	10,0%
	<i>BIPIEMME REAL ESTATE</i>							
	INVESTIETICO	01/03/02	166,0	77,0%	-	-	13,0%	10,0%
10	SORGENTE		153,7	22,1%	66,0%	-	10,6%	1,3%
	<i>SORGENTE SGR SPA</i>							
	MICHELANGELO	10/12/01	153,7	22,1%	66,0%	-	10,6%	1,3%
	Totale		5.099,5	75,4%	4,3%	-	13,4%	6,9%

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

NOTA: Criterio di ordinamento: patrimonio gestito dal gruppo (decrescente) e data di richiamo degli impegni dei fondi (crescente)

*Dati relativi al 30 giugno 2003. Per ulteriori informazioni contattare direttamente la Società.

Guida alla lettura del comunicato semestrale sui fondi immobiliari

Il presente comunicato, composto da sei parti, costituisce una rielaborazione dei dati forniti dalle singole società di gestione.

La presentazione dei dati sui fondi immobiliari viene fatta ordinando le società e i fondi per patrimonio gestito dal gruppo (decrescente) e per data di richiamo degli impegni (crescente). La nuova modalità di rappresentazione permette di fornire un quadro migliore sulle caratteristiche e sui prodotti offerti dalle diverse società di gestione operanti nel settore

Ad eccezione delle informazioni presentate nei dati anagrafici, in tutte le altre parti del comunicato, vengono analizzate le informazioni relative ai fondi operativi alla data della segnalazione.

Evoluzione del patrimonio, del numero di fondi, degli immobili e delle attività

Questa sezione offre una panoramica delle caratteristiche principali dei fondi immobiliari operanti alla data di riferimento della segnalazione in Italia. Dati di sintesi mostrano l'evoluzione del patrimonio in gestione, il numero di fondi operativi, l'asset allocation dell'investimento complessivo in immobili per area geografica e per destinazione d'uso nonché la composizione sintetica delle attività detenute dai fondi.

Dati anagrafici

In questa sezione sono riportate le caratteristiche dei fondi immobiliari esistenti alla data rilevata in alto a destra della tavola. Per ciascun fondo sono fornite le seguenti informazioni:

- ***Denominazione del fondo;***
- ***Tipo del fondo:*** es. ordinario (FOr), ad apporto pubblico (Apu), ad apporto privato (Apr);
- ***Data di richiamo degli impegni;***
- ***Durata residua indicativa (in anni):*** il termine "indicativa" deriva dal fatto che la durata residua pubblicata può non corrispondere a quella effettiva in quanto, per il calcolo della stessa, non si è tenuto conto dell'eventuale periodo di grazia previsto dalla normativa e dai regolamenti di gestione dei fondi per lo smobilizzo degli investimenti. La durata viene calcolata come differenza tra il numero di anni corrispondenti alla durata complessiva prevista per il fondo e il numero di anni trascorsi tra l'istituzione

e/o il collocamento del fondo e la data di riferimento della segnalazione. Esempio: durata complessiva prevista = 10 anni; anni trascorsi dall'istituzione e/o dal collocamento del fondo alla data della segnalazione = 3; durata residua "indicativa" = 7 anni.

- **Informazioni sul patrimonio del fondo e sul numero di partecipanti alla data di avvio del fondo:**
 - ✓ Numero di quote e valore iniziale delle stesse;
 - ✓ Patrimonio iniziale del fondo;
 - ✓ Numero dei partecipanti;
 - ✓ Tipologia di clientela a cui il fondo è destinato: clientela retail e/o clientela istituzionale;
- **Modalità di distribuzione / accumulazione dei proventi del fondo;**
- **Obiettivo di rendimento per la ripartizione del risultato netto indicato nel regolamento del fondo:** obiettivo di risultato minimo per il calcolo della commissione di overperformance;
- **Data della prima valorizzazione della quota;**
- **Data di prima quotazione e mercato di quotazione;**
- **Asset allocation immobiliare obiettivo del fondo dichiarata dalla società di gestione.**

Attività, immobili, partecipazioni, indebitamento, proventi e patrimonio

In questa sezione vengono riportate le caratteristiche degli investimenti effettuati dai fondi immobiliari nonché informazioni sul valore delle quote e degli eventuali proventi distribuiti, dagli stessi, nel corso del semestre di riferimento.

- **Attività:** informazioni sugli investimenti diretti del fondo
 - ✓ Totale attività: somma algebrica delle seguenti voci: strumenti finanziari, immobili e diritti reali immobiliari, strumenti rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione, crediti, depositi bancari, altri beni, posizione netta di liquidità e altre attività;
 - ✓ Immobili e diritti reali immobiliari: valore degli immobili e dei diritti reali immobiliari posseduti direttamente dal fondo, con distinzione di quelli effettuati con controparti in conflitto di interessi;
 - ✓ Partecipazioni in società immobiliari: valore delle partecipazioni in società la cui attività prevalente consiste nell'investimento in beni immobili, con distinzione di quelle effettuate con controparti in conflitto di interessi;
- **Investimento complessivo in immobili:** valore degli immobili in cui complessivamente il fondo investe, sia direttamente, sia indirettamente tramite partecipazioni di controllo in società immobiliari. Esso risulta dalla somma del valore degli immobili acquistati direttamente dal fondo e del valore (proporzionale alla quota di partecipazione detenuta) degli immobili presenti nel patrimonio delle società

partecipate, rivalutati secondo le previsioni del regolamento di Banca d'Italia del 20 settembre 1999 (capitolo III, paragrafo 2.4.5 e 2.5)

- **Indebitamento "complessivo"**: si intende il valore dei finanziamenti complessivamente ricevuti, sia direttamente, sia indirettamente tramite partecipazioni di controllo in società immobiliari. Esso risulta dalla somma del valore dei finanziamenti ricevuti direttamente dal fondo e del valore (proporzionale alla quota di partecipazione detenuta) dei finanziamenti ricevuti dalle società controllate. Il valore viene indicato per sole finalità di rappresentazione statistiche.
- **Indebitamento**: informazioni sull'indebitamento diretto del fondo
 - ✓ Indebitamento da rendiconto: valore dei finanziamenti ricevuti direttamente dal fondo;
 - ✓ Grado di utilizzo dell'indebitamento corrente: indicatore sintetico sul grado di utilizzo dell'indebitamento corrente da parte del fondo. Esso mostra in che misura il fondo, alla data di rilevazione, sia ricorso e può ancora ricorrere al finanziamento, sempre nel rispetto della normativa vigente. Tale indicatore viene determinato rapportando i finanziamenti ricevuti dal fondo all'indebitamento massimo consentito per lo stesso dove
 - l'indebitamento massimo consentito = $0,6 \cdot (\text{immobili} + \text{diritti reali} + \text{partecipazioni in società immobiliari}) + 0,2 \cdot (\text{altri beni})$,
 - altri beni = totale attività - (immobili + diritti reali + partecipazioni in società immobiliari).
 - Esempio: un fondo che investe 80 in immobili e 20 in altri beni può indebitarsi al massimo per 52 [$0,6 \cdot 80 + 0,2 \cdot 20$]. Il grado di utilizzo dell'indebitamento corrente pubblicato sarà pari al 19%, se il fondo è indebitato per 10 (10/52) o al 96% se il fondo è indebitato per 50 (50/52).
- **Informazioni sui proventi distribuiti**:
 - ✓ Data di distribuzione del provento;
 - ✓ Valore del provento distribuito pro - quota;
- **Informazioni sul valore delle quote e del patrimonio al termine del semestre di riferimento**:
 - ✓ Valore della quota al termine del semestre di riferimento;
 - ✓ Valore del patrimonio al termine del semestre di riferimento;

Movimentazione del portafoglio nel corso del semestre

In questa sezione sono fornite le movimentazioni intervenute nel corso del semestre, distinte tra:

- acquisizioni e/o dismissioni di immobili e partecipazioni in società immobiliari, con dettaglio di quelle effettuate con controparti in conflitto di interessi;

- conferimenti di immobili e/o partecipazioni in società immobiliari, con dettaglio di quelli effettuati con controparti in conflitto di interessi.

Asset allocation immobiliare

In questa sezione sono fornite informazioni concernenti l'asset allocation immobiliare reale, cioè alla data di riferimento della segnalazione. Viene quindi indicata la destinazione d'uso prevalente degli immobili componenti l'investimento complessivo immobiliare nonché la dislocazione geografica del medesimo.

Per fornire un quadro più omogeneo sulla destinazione d'uso sono state identificate le seguenti categorie: commerciale, industriale, logistica, residenziale, RSA (residenze sanitarie assistenziali) turistico/ricreativo, uffici, altro.

Per memoria sono indicati l'ammontare dell'investimento complessivo in immobili (comprensivo anche dell'investimento effettuato per il tramite di partecipazioni di controllo in società immobiliari) e l'asset allocation obiettivo degli immobili per destinazione d'uso.

Composizione delle attività (dati da rendiconto)

In questa sezione è fornita la composizione delle attività distinte tra: immobili e diritti reali; partecipazioni in società immobiliari; strumenti rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione; valori mobiliari e liquidità; altro.

Per memoria sono indicati il patrimonio del fondo e la data di richiamo degli impegni del fondo.