

COMUNICATO STAMPA

Dati dei fondi immobiliari 2° semestre 2002

Fondi immobiliari: risparmiatori sempre più favorevoli. Il patrimonio supera i 3,3 miliardi di euro a fine 2002. In un anno +26,3%, e nel semestre +12,8%.

I fondi immobiliari conquistano un posto sempre più significativo tra le scelte d'investimento dei risparmiatori italiani come risulta dai dati riferiti al secondo semestre del 2002. In un anno **il patrimonio di questi fondi ha segnato una crescita del 26,3%**, passando dai 2.686 milioni di euro di fine 2001 **ai 3.393,5 milioni di euro al 31 dicembre 2002**. Tra luglio e dicembre 2002, l'aumento è stato pari al 12,8% (al 30 giugno il patrimonio era di 3.008,2 milioni di euro). **L'investimento complessivo in immobili** è cresciuto del 61,7%, passando dai 1.701,8 milioni di euro di fine giugno, ai **2.753,3 milioni di euro** al 31 dicembre.

La crisi dei mercati finanziari internazionali, che si è protratta per tutto il 2002, ha contribuito a far crescere la voglia di "mattone" tra i risparmiatori italiani che hanno riconosciuto nei fondi immobiliari un'opportunità di investimento in immobili anche non disponendo di somme cospicue.

La **percentuale di attività dei fondi investita in immobili o diritti reali immobiliari** è cresciuta anche nel secondo semestre del 2002 attestandosi al **69,9%** (nei primi sei mesi era del 55,8%).

Il **44,1%** degli immobili detenuti dai fondi è stato **costruito tra il 1981 e il 2000**; il **36,95%** tra il **1951** e il **1980**; il **7,26%** nel periodo **1900-1950** mentre solo il **4,15%** risale al **XIX secolo**. **Dopo il 2002** è stato invece costruito il **3,61%** degli immobili.

La **distribuzione geografica** degli immobili che compongono i portafogli dei fondi evidenzia una prevalenza del **nord ovest (49,6%)** a cui segue **il centro (39%)**. Solo una parte minoritaria degli immobili è invece localizzata nel **nord est (7,7%)** e nel **sud/isole (1,3%)**. All'**estero** risulta invece presente il **2,4%** degli immobili inclusi nei portafogli dei fondi.

Dai dati relativi alla **destinazione d'uso** si evince che il **58,6%** degli immobili posseduti dai fondi è destinato ad **uso uffici** (sia pubblici che privati); il **12,2% ad uso commerciale** (negozi, centri commerciali); il **10,6% ad uso residenziale** (abitazioni civili); il **6% ad uso logistico** (magazzini, poli logistici); il **5,1% ad uso turistico/ricreativo** (hotel, villaggi turistici) e il **3,7% a residenze sanitarie assistenziali** (case di cura).

Milano, 19 marzo 2003

FONDI IMMOBILIARI CHIUSI
DATI ANAGRAFICI

Data di richiamo degli impegni	Caratteristiche dei soggetti istutori			Informazioni sul patrimonio del fondo e sul numero dei partecipanti alla data di istituzione						Caratteristiche del fondo				Mercato di quotazion e	Asset Allocation obiettivo per tipologia di immobili
	Denominazione fondo	Società di gestione	Gruppo di appartenenza ^	Durata (in anni)	Num. quote	Valore iniz. quote (in euro)	Patrimonio (in milioni di euro)	Num. partecipa nti	Clientela	Modalità di distribuzione / accumulazione dei proventi	Obiettivo di rendimento per la ripartizione del risultato netto	Data prima valortzzazi one	Data prima quotazione		
15/02/99	VALORE IMMOBILIARE GLOBALE	DEUTSCHE BANK FONDIIMMOBILIARI SGR	DEUTSCHE BANK	15	30.850	5.164,6	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% - Retail 25% - Logistica 25%
09/12/99	SECURFONDO	BENI STABILI GESTIONI	BENI STABILI	15	60.000	2.500,0	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
09/12/99	UNICREDITO IMMOBILIARE UNO	UNICREDIT FONDI SGRpA	UNICREDITO ITALIANO	15	160.000	2.500,0	400,0	24.986	Retail e investitori istituzionali	A distribuzione dei proventi	5% annuo composto	31/12/99	04/06/01	MTF	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	122.000	2.500,0	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
17/06/00	POLIS	POLIS FONDI SGRpA	POLIS	12	129.000	2.000,0	258,0	16.080	Retail e investitori istituzionali	Ad accumulazione e con facilità di distribuzione dei proventi	5% annuo composto	30/06/00	20/04/01	MTF	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 FONDIIMMOBILIARI SGR	DEUTSCHE BANK	15	125.000	2.000,0	250,0	8.205	Retail e investitori istituzionali	Ad accumulazione dei proventi	5% annuo composto	31/12/00	26/11/02	MTF	Uffici 45% - Retail 25% - Logistica 10% - Hotel 10% - Altro 10%
01/03/01	FONDO ALPHA*	FONDI IMMOBILIARI ITALIANI SGR S.p.A.	CAPITALIA	15	103.875	2.500,0	259,7	-	Retail e investitori istituzionali al collocamento	Ad accumulazione e distribuzione dei proventi	Indice c.l. BTP MTS + 0,75%	30/06/01	04/07/02	MTF	Uffici min. 70% - max 80%; Terziario (escluso uffici) min. 30% - max 40%

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

* Fondo ad apporto

(segue)

FONDI IMMOBILIARI CHIUSI
DATI ANAGRAFICI

Caratteristiche dei soggetti istitutori			Caratteristiche del fondo						Asset Allocation obiettivo per tipologia di immobili					
Data di richiamo degli impegni	Denominazione fondo	Società di gestione	Gruppo di appartenenza ^	Durata (in anni)	Informazioni sul patrimonio del fondo e sul numero dei partecipanti alla data di istituzione				Modalità di distribuzione / accumulazione dei proventi	Obiettivo di rendimento per la ripartizione del risultato netto	Data prima quotazione	Mercato di quotazione		
					Num. quote	Valore iniz. quote (in euro)	Patrimonio (in milioni di euro)	Num. partecipanti						Clientela
31/03/01	NEXTRA SVILUPPO IMMOBILIARE	NEXTRA INVESTMENT MANAGEMENT SGR	INTESA BCI	15	66.679	2.500,0	166,7	18.496	Retail e investitori istituzionali	A distribuzione dei proventi	-	03/06/02	MTF	Sup. commerc. min 15% - max 25%; Uffici centrali min 10% - max 20%; Uffici non centrali min 15% - max 25%; Edifici industriali/logist. min 15% - max 25%; Immobili turistico e ricreativi min 20% - max 30%
11/10/01	NEXTRA IMMOBILIARE EUROPA	NEXTRA INVESTMENT MANAGEMENT SGR	INTESA BCI	15	84.853	2.500,0	212,1	18.306	Retail e investitori istituzionali	Ad accumulazione dei proventi	ISTAT + 3%	31/12/01	-	Sup. commerc. min 20% - max 50%; Uffici centrali/non centrali min 40% - max 80%; Edifici industriali/logist. max 20%; Immobili turistico e ricreativi max 10%
10/12/01	MICHELANGELO	SORGENTE SGR SPA	SORGENTE	8	1.050	100.000,0	105,0	-	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 restaurare e vendere min 0% - max 5%
19/12/01	PORTFOLIO IMMOBILIARE CRESCITA	BNL FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO	7	69.200	2.500,0	173,0	12.291	Retail e investitori istituzionali	Ad accumulazione dei proventi	7,5% annuo composto	31/12/01	-	Il fondo investe principalmente in beni immobili ad uso uffici, commerciale, logistica
01/03/02	INVESTIETICO	BIPIEMME REAL ESTATE	BANCA POPOLARE DI MILANO	10	61.504	2.500,0	153,8	14.366	Retail e investitori istituzionali	A distribuzione dei proventi	5% annuo composto	30/06/02	-	Immobili destinati preferibilmente ad attività ad alto contenuto sociale nonché ad uso terziario sia direzionale che commerciale.
14/06/02	IMMOBILIUM 2001	BENI STABILI GESTIONI	BENI STABILI	15	26.000	5.000,0	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.
10/12/02	INVESTIRE RESIDENZIALE 1	INVESTIRE IMMOBILIARE SGR SPA	BANCA FINNAT EURAMERICA	5	8.400	25.000,0	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

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

* Fondo ad apporto

(segue)

FONDI IMMOBILIARI CHIUSI
DATI ANAGRAFICI

Caratteristiche dei soggetti istitutori				Caratteristiche del fondo										
Data di richiamo degli impegni	Denominazione fondo	Società di gestione	Gruppo di appartenenza ^	Durata (in anni)	Informazioni sul patrimonio del fondo e sul numero dei partecipanti alla data di istituzione				Obiettivo di rendimento per la ripartizione del risultato netto			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	Modalità di distribuzione / accumulazione dei proventi	Obiettivo di rendimento per la ripartizione del risultato netto			
In collocamento fino al 15 luglio 2003	INVEST REAL SECURITY	BENI STABILI GESTIONI	BENI STABILI	10	30.000	5.000,0	150,0	-	Retail e investitori istituzionali	Ad accumulazione e distribuzione dei proventi	5% annuo semplice		-	Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari nei settori terziario, in centri commerciali e logistici, in alberghi.
In collocamento fino al 18 aprile 2003	INVESTIRE IMMOBILIARE 1	INVESTIRE IMMOBILIARE SGR SPA	BANCA FINNAT EURAMERICA	15	100.000	2.500,0	250,0	-	Retail e investitori istituzionali	Ad accumulo dei proventi per i primi tre anni ed a distribuzione dal quarto anno	5% annuo semplice		-	Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari nel settore turistico-alberghiero, nonché nel settore terziario, commerciale e logistico
Chiusura anticipata delle sottoscrizioni al 10 gennaio 2003	MEDIOLANUM PROPERTY	MEDIOLANUM GESTIONE FONDI	Gruppo MEDIOLANUM	15	150.000.000	1,0	150,0	-	Investitori qualificati	A distribuzione dei proventi	5% annuo composto	30/06/03	-	Beni immobili non residenziali

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

* Fondo ad apporto

FONDI IMMOBILIARI CHIUSI
DATI DI STOCK E DI FLUSSO

Informazioni sul valore delle quote e del patrimonio al 31/12/02			Informazioni sui proventi distribuiti			Movimentazioni intervenute nel corso del semestre (in milioni di euro)										Dati di stock (in milioni di euro)				
Denominazione fondo	Valore delle quote (in euro)	Patrim. compl. (in milioni di euro)	Data di distribuzione del provento	Provento distribuito pro quota (in euro)	Acquisizioni				Dismissioni				Conferimenti		Attività	di cui Immobili	di cui in conflitto	di cui Partecip.	di cui in conflitto	Indebitam-ento
					Immobili	di cui in conflitto	Partecip.	di cui in conflitto	Immobili	di cui in conflitto	Partecip.	di cui in conflitto	Immobili	Partecip.						
VALORE IMMOBILIARE GLOBALE	5.842,0	180,2	06/03/03	220	11,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	184,2	148,3	-	-	-	-
UNICREDITO IMMOBILIARE UNO	2.717,1	434,7	20/03/03	53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	443,0	283,9	-	21,4	-	3,1
SECURFONDO	2.923,6	175,4	03/04/03	90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	189,2	153,1	-	4,3	-	11,2
BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE	2.871,2	350,3	27/03/03	62	106,7	-	8,6	-	-	-	-	-	-	-	505,5	390,8	-	8,6	-	147,0
POLLIS	2.274,0	293,3	13/03/03	60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	301,5	259,3	-	-	-	-
PIRAMIDE GLOBALE	2.236,0	279,5			77,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	289,3	241,7	-	-	-	-
FONDO ALPHA*	3.848,6	399,8	03/03/03	382	75,0	-	-	-	7,0	-	-	-	-	-	466,7	391,9	-	-	-	46,4
NEXTRA SVILUPPO IMMOBILIARE	2.945,8	196,4	20/03/03	78	99,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	255,4	190,4	-	-	-	51,1
NEXTRA IMMOBILIARE EUROPA	2.576,6	218,6			41,6	-	33,0	-	-	-	-	-	-	-	227,2	60,2	-	53,6	-	-
MICHELANGELO	120.734,0	126,8			-	-	10,7	-	-	-	-	-	-	-	127,9	28,5	-	66,5	-	-

* Fondo ad apporto

(segue)

FONDI IMMOBILIARI CHIUSI
DATI DI STOCK E DI FLUSSO

Informazioni sul valore delle quote e del patrimonio al 31/12/02			Informazioni sui proventi distribuiti		Movimentazioni intervenute nel corso del semestre (in milioni di euro)										Dati di stock (in milioni di euro)				
Denominazione fondo	Valore delle quote (in euro)	Patrim. compl. (in milioni di euro)	Data di distribuzione del provento	Provento distribuito pro quota (in euro)	Acquisizioni			Dismissioni			Conferimenti		Attività	di cui Immobili	di cui in conflitto	di cui Partecip.	di cui in conflitto	Indebitam-ento	
					Immobili	di cui in conflitto	Partecip.	Immobili	di cui in conflitto	Partecip.	Immobili	Partecip.							
PORTFOLIO IMMOBILIARE CRESCITA	2.674,7	185,1			17,8	-	-	-	-	-	-	-	187,5	89,0	-	-	-	-	
INVESTIETICO	2.520,2	155,0			34,6	-	-	-	-	-	-	-	159,6	34,8	-	-	-	-	
IMMOBILIUM 2001	5.133,7	133,5			70,1	-	-	-	-	-	-	-	159,4	72,9	-	-	-	-	
INVESTIRE RESIDENZIALE 1	31.521,0	264,8			352,6	-	-	-	-	-	-	-	440,3	408,7	-	-	-	170,0	
Totale		3.393,5			887,1	-	52,3	-	7,0	-	-	-	3.937,0	2.753,3	-	154,5	-	428,8	

FONDI IMMOBILIARI CHIUSI
ASSET ALLOCATION IMMOBILIARE E COMPOSIZIONE DELLE ATTIVITA'

Denominazione fondo	Patrimonio complessivo (milioni di euro)	Composizione delle attività		Composizione del portafoglio immobiliare			
		Attività (milioni di euro)	Composizione delle attività (in %)	Immobili (milioni di euro)	Asset Allocation obiettivo degli immobili per destinazione d'uso (in %)	Immobili detenuti per destinazione d'uso (in %)	Immobili detenuti per area geografica (in %)
VALORE IMMOBILIARE GLOBALE	180,2	184,2	Immobili e diritti reali 80.5% Partecipazioni 0.0% Val. mobiliari e liquidità 5.8% Altro 13.7%	148,3	Uffici 50% - Retail 25% - Logistica 25%	Uffici 72% - Logistica 19% - Retail 9%	Nord Ovest 83,0% Centro 17,0%
SECURFONDO	175,4	189,2	Immobili e diritti reali 80.9% Partecipazioni 2.3% Val. mobiliari e liquidità 4.3% Altro 12.6%	153,1	Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari prevalentemente di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale	Uffici 92% - Residenza Ass.le alberghiera 8%	Nord Ovest 44,0% Nord Est 19,0% Centro 31,0% Sud e Isole 6,0%
UNICREDITO IMMOBILIARE UNO	434,7	443,0	Immobili e diritti reali 64.1% Partecipazioni 4.8% Val. mobiliari e liquidità 25.4% Altro 5.7%	283,9	Industr.e logistico min 10% - max 20%; Comm.le min 35% - max 45%; Terziario min 25% - max 35%	Uffici 64,53%-Commerciale,case di riposo 20,88%-Industriale, Logistica 8,82%- altro 5,76%	Nord Ovest 22,9% Nord Est 15,5% Centro 61,5%
BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE	350,3	505,5	Immobili e diritti reali 77.3% Partecipazioni 1.7% Val. mobiliari e liquidità 3.5% Altro 17.6%	390,8	Il fondo investe principalmente in beni immobili ad uso uffici, commerciale, logistica	Uffici 62,1%; Logistica 12,5%; Commerciale 25,4%	Nord Ovest 41,0% Nord Est 27,8% Centro 21,0% Estero 10,2%
POLIS	293,3	301,5	Immobili e diritti reali 86.0% Partecipazioni 0.0% Val. mobiliari e liquidità 7.5% Altro 6.5%	259,3	Imm. terz. min.40% - max 60%; Imm. comm. min.10% - max 25%; Imm. logistica max 15%; Imm.alberghiero max 15%; altro max 20%	Uffici/Direzionali 63% - Commerciale 13% - Alberghiero 7% - Logistica 17%	Nord Ovest 73,0% Centro 27,0%
PIRAMIDE GLOBALE	279,5	289,3	Immobili e diritti reali 83.5% Partecipazioni 0.0% Val. mobiliari e liquidità 7.2% Altro 9.3%	241,7	Uffici 45% - Retail 25% - Logistica 10% - Hotel 10% - Altro 10%	Uffici 54% - Hotel 16% - Retail 30%	Nord Ovest 73,0% Centro 27,0%

(segue)

FONDI IMMOBILIARI CHIUSI
ASSET ALLOCATION IMMOBILIARE E COMPOSIZIONE DELLE ATTIVITA'

Denominazione fondo	Patrimonio complessivo (milioni di euro)	Composizione delle attività		Composizione del portafoglio immobiliare			
		Attività (milioni di euro)	Composizione delle attività (in %)	Immobili (milioni di euro)	Asset Allocation obiettivo degli immobili per destinazione d'uso (in %)	Immobili detenuti per destinazione d'uso (in %)	Immobili detenuti per area geografica (in %)
FONDO ALPHA *	399,8	466,7	Immobili e diritti reali 84.0% Partecipazioni 0.0% Val. mobiliari e liquidità 10.0% Altro 6.0%	391,9	Uffici min. 70% - max 80%; Terziario (escluso uffici) min. 30% - max 40%	Uffici 88% - Commerciale 8% - Logistico 4%	Nord Ovest 32,0% Centro 68,0%
NEXTRA SVILUPPO IMMOBILIARE	196,4	255,4	Immobili e diritti reali 74.5% Partecipazioni 0.0% Val. mobiliari e liquidità 3.7% Altro 21.8%	190,4	Sup. commerc. min 15% - max 25%; Uffici centrali min 10% - max 20%; Uffici non centrali min 15% - max 25%; Edifici industriali/logist. min 15% - max 25%; Immobili turistico e	Uffici centrali 13,95% - Uffici non centrali 50,55% - Sup. Commerciali 13,65% - Logistica 8,27% - Turistico/Ricreativi 13,58%	Nord Ovest 65,7% Nord Est 9,9% Centro 10,7% Sud e Isole 13,7%
NEXTRA IMMOBILIARE EUROPA	218,6	227,2	Immobili e diritti reali 26.5% Partecipazioni 23.6% Val. mobiliari e liquidità 20.8% Altro 29.1%	60,2	Sup. commerc. min 20% - max 50%; Uffici centrali/non centrali min 40% - max 80%; Edifici industriali/logist. min 15% - max 20%; Immobili turistico e ricreativi min 5% - max 10%	Uffici centrali 69% - Logistica 14% - Superfici commerciali 17%	Nord Ovest 38,2% Nord Est 17,0% Estero 44,8%
MICHELANGELO	126,8	127,9	Immobili e diritti reali 22.2% Partecipazioni 52.0% Val. mobiliari e liquidità 19.6% Altro 6.1%	28,5	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% -	Direzionale 100%	Centro 100,0%
PORTFOLIO IMMOBILIARE CRESCITA	185,1	187,5	Immobili e diritti reali 47.5% Val. mobiliari e liquidità 18.9% Altro 33.6%	89,0	Il fondo investe principalmente in beni immobili ad uso uffici, commerciale, logistica	Uffici 100%	Nord Ovest 19,4% Centro 80,6%
INVESTIETICO	155,0	159,6	Immobili e diritti reali 21.8% Partecipazioni 0.0% Val. mobiliari e liquidità 75.4% Altro 2.8%	34,8	Immobili destinati preferibilmente ad attività ad alto contenuto sociale nonché ad uso terziario sia direzionale che commerciale.	RSA 100%	Nord Ovest 100,0%

(segue)

FONDI IMMOBILIARI CHIUSI
ASSET ALLOCATION IMMOBILIARE E COMPOSIZIONE DELLE ATTIVITA'

Denominazione fondo	Patrimonio complessivo (milioni di euro)	Composizione delle attività		Composizione del portafoglio immobiliare		
		Attività (milioni di euro)	Composizione delle attività (in %)	Immobili (milioni di euro)	Asset Allocation obiettivo degli immobili per destinazione d'uso (in %)	Immobili detenuti per destinazione d'uso (in %)
IMMOBILIUM 2001	133,5	159,4	Immobili e diritti reali 45.7% Partecipazioni 0.0% Val. mobiliari e liquidità 45.2% Altro 9.1%	72,9	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.	Nord Ovest 48,0% Centro 52,0%
INVESTIRE RESIDENZIALE 1	264,8	440,3	Immobili e diritti reali 92.8% Partecipazioni 0.0% Val. mobiliari e liquidità 2.0% Altro 5.2%	408,7	Il Fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari nel settore residenziale, nonché commerciale e terziario	Nord Ovest 55,0% Centro 45,0%

* Fondo ad apporto

FONDI IMMOBILIARI CHIUSI**EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO**

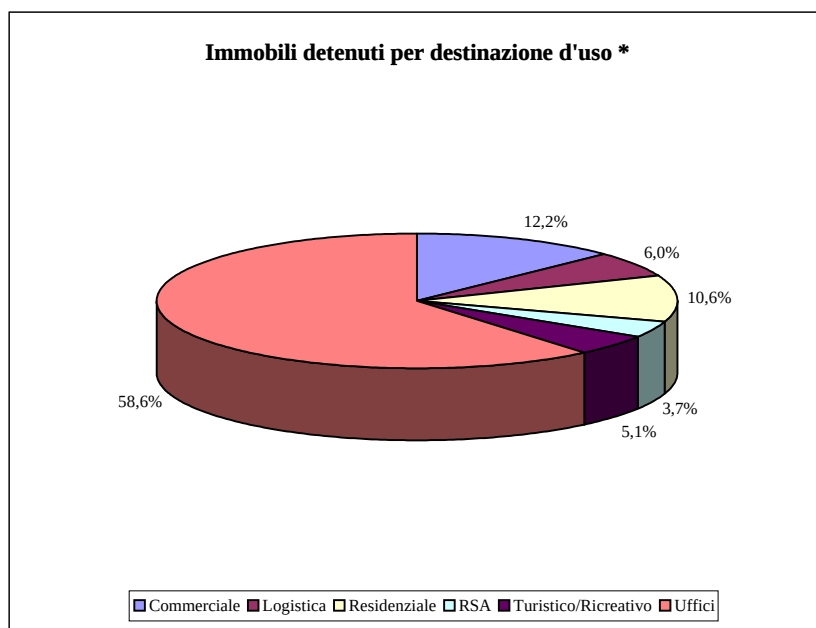
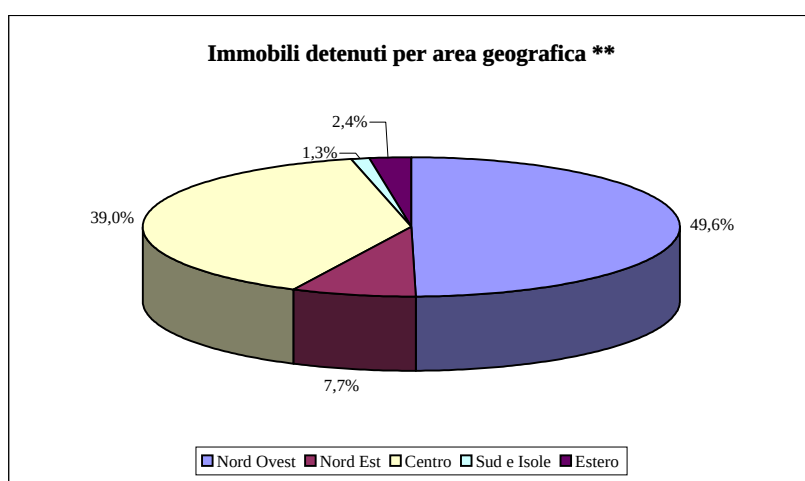
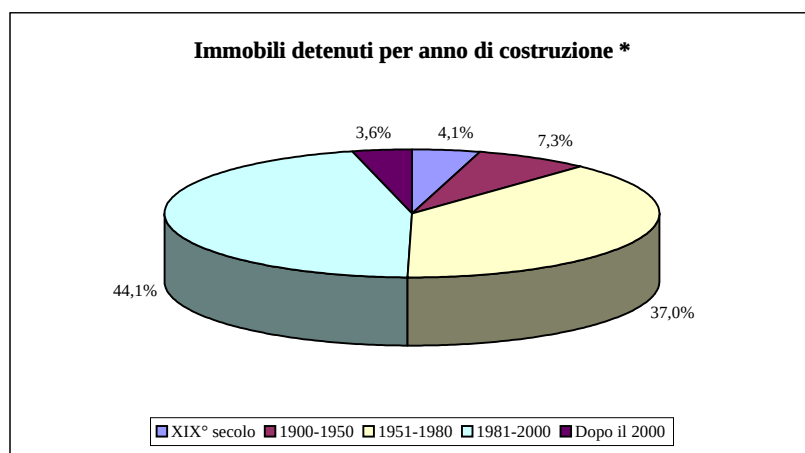
	31/12/02	30/06/02	31/12/01	30/06/01
Patrimonio (milioni di euro)	3.393,5	3.008,1	2.686,0	2.046,7

**COMPOSIZIONE DELLE ATTIVITA'
CONFRONTO INTERTEMPORALE**

	31/12/02		30/06/02	
	Milioni euro	In %	Milioni euro	In %
Immobili e diritti reali	2.753,4	69,9%	1.757,4	55,8%
Partecipazioni	154,5	3,9%	60,6	1,9%
Val. mobiliari e liquidità	557,1	14,2%	1.059,7	33,6%
Altro	472,0	12,0%	274,1	8,7%

**IMMOBILI DETENUTI PER AREA GEOGRAFICA
CONFRONTO INTERTEMPORALE**

	31/12/02		30/06/02	
	Milioni euro	In %	Milioni euro	In %
Nord Ovest	1.366,8	49,6%	789,1	46,4%
Nord Est	210,8	7,7%	208,9	12,3%
Centro	1.073,5	39,0%	685,1	40,3%
Sud e Isole	35,3	1,3%	18,7	1,1%
Estero	66,8	2,4%	0,0	0,0%



* Immobili valutati al costo storico

** Immobili rivalutati al 31/12/02

Guida alla lettura del comunicato semestrale sui fondi immobiliari

Il presente comunicato costituisce una rielaborazione dei dati forniti dalle singole società di gestione di fondi immobiliari e dei dati tratti, alternativamente, o dalle relazioni semestrali a fine giugno o dai rendiconti annuali a fine dicembre.

- Caratteristiche dei dati -

✓ Dati anagrafici

In questa sezione sono riportate le informazioni anagrafiche dei fondi immobiliari alla data pubblicata in alto a destra. I fondi sono ordinati per data di richiamo degli impegni.

Per ciascun fondo sono fornite le seguenti informazioni:

1. data di richiamo degli impegni;
2. denominazione del fondo;
3. denominazione della società di gestione;
4. gruppo di appartenenza (per le società che non hanno gruppo di appartenenza è riportato il nome della società);
5. durata del fondo;
6. numero di quote e valore delle stesse al momento dell'istituzione del fondo;
7. patrimonio iniziale del fondo;
8. numero dei partecipanti al momento dell'istituzione del fondo;
9. tipologia di clientela a cui il fondo è destinato;
10. modalità di distribuzione / accumulazione dei proventi del fondo;
11. obiettivo di rendimento per la ripartizione del risultato netto indicato nel regolamento del fondo;
12. data della prima valorizzazione della quota;
13. data di prima quotazione e mercato di quotazione;
14. asset allocation obiettivo del fondo dichiarata dalla società di gestione per tipologia di immobili.

✓ Dati di stock e dati di flusso

In questa sezione sono riportate:

- I. Informazioni sul valore delle quote e del patrimonio al termine del semestre di riferimento;*
- II. Informazioni sui proventi distribuiti:*

Data di distribuzione e provento distribuito pro – quota;

- III. Dati di flusso:*

Movimentazioni intervenute nel corso del semestre distinte tra:

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

- ✓ conferimenti di immobili e/o partecipazioni in società immobiliari.

IV. *Dati di stock:*

Dati al termine del semestre di riferimento:

- ✓ **attività:** somma algebrica delle seguenti voci: strumenti finanziari, immobili e diritti reali immobiliari, crediti, depositi bancari, altri beni, posizione netta di liquidità e altre attività;
- ✓ **immobili:** valore degli immobili posseduti direttamente dal fondo;
- ✓ **partecipazioni in società immobiliari;**
- ✓ **indebitamento:** finanziamenti ricevuti

✓ *Asset allocation immobiliare e composizione delle attività*

In questa sezione sono fornite le seguenti informazioni al termine del semestre di riferimento:

1. *Patrimonio del fondo;*

2. *Attività e composizione percentuale delle attività* distinte tra:

- ✓ immobili e diritti reali;
- ✓ partecipazioni in società immobiliari;
- ✓ valori mobiliari e liquidità;
- ✓ altro.

3. *Immobili e composizione percentuale del portafoglio immobiliare* distinguendo:

- ✓ per il portafoglio obiettivo dichiarato dalle società di gestione, gli immobili per destinazione d'uso;
- ✓ per il portafoglio reale, gli immobili per destinazione d'uso e per area geografica.

Sono infine forniti dati sintetici relativi al confronto intertemporale della composizione delle attività e degli investimenti in immobili per area geografica, e dei grafici sulla composizione percentuale degli immobili detenuti per anno di costruzione, destinazione d'uso e area geografica al termine dell'anno di riferimento. La composizione degli immobili per area geografica è basata sul valore rivalutato degli immobili; la composizione degli immobili per anno di costruzione e per destinazione d'uso è basata sul costo storico degli stessi.