

**Rapporto Assogestioni****Non si ferma la crescita dei prodotti chiusi**

I fondi immobiliari chiusi continuano la loro corsa. Dopo un ottimo 2002, anche il primo semestre dell'anno si è chiuso all'insegna di una crescita record del 30% su base annua: una conferma del posto sempre più importante che ricoprono questi prodotti nelle scelte d'investimento dei risparmiatori italiani (vedere tabella nell'altra pagina).

È quanto emerge dall'ultimo rapporto semestrale pubblicato da Assogestioni, associazione che raggruppa le società di gestione del risparmio incluse quelle specializzate sui fondi immobiliari italiani. Come risulta dai dati riferiti ai primi sei mesi del 2003, in un anno il patrimonio dei fondi immobiliari ha segnato una crescita del 30% rispetto allo stesso periodo di 12 mesi fa e del 15% rispetto al semestre precedente. Più in particolare al 30 giugno 2003 il patrimonio dei fondi immobiliari chiusi italiani

ammontava a 3.899,7 milioni di euro: 506,2 milioni in più rispetto al dato del dicembre 2002 e 891,6 milioni in più rispetto al 30 giugno 2002. La percentuale di attività dei fondi investita in immobili, e in diritti immobiliari reali, nel primo semestre 2003 è cresciuta e si è attestata al 74,4% (contro il 69,9% di fine dicembre 2002). Tale dato, precisano i relatori di Assogestioni, sarebbe superiore se si tenesse conto dell'acquisto indiretto di immobili tramite partecipazioni in società immobiliari compiuto da alcuni fondi.

Per quanto riguarda invece la distribuzione geografica, le preferenze vanno principalmente al Nord ovest (47,9% del totale degli immobili in portafoglio) e al Centro (36,1%), anche se va segnalata la crescita di interesse verso il Nord est la cui quota di mercato è passata dal 7,7% del dicembre

2002 all'11,1% del giugno scorso.

Guardando invece nel dettaglio le movimentazioni occorse nel semestre, si può constatare che a fronte di acquisizioni per 569,7 milioni di euro (e altri 63 milioni versati per partecipazioni dirette e indirette in immobili) sono state effettuate dismissioni complessive per soli 26,9 milioni.

Per quanto riguarda la graduatoria dei fondi in base al patrimonio in gestione a fine giugno, si può notare che in testa figura Unicredit immobiliare Uno (432,3 milioni di euro) di Unicredit fondi, seguito da quello ad apporto Fondo Alpha (368,3 milioni) di Fondi Immobiliari Italiani, quindi sono, nell'ordine, Bri portfolio immobiliare (352,3 milioni) di Bri fondi immobiliari, Investire Residenziale 1 (302,9 milioni) di Investire Residenziale e Polis (293,1 milioni di euro) di Polis sgr.

### Che cosa c'è dentro i fondi immobiliari chiusi e quali sono gli obiettivi di investimento

Denominazione del fondo	Patrimonio complessivo (in mil. di euro)	Composizione delle attività	Asset allocation obiettivo degli immobili per destinazione d'uso	Immobil. in portafoglio per destinazione d'uso	Immobil. in portafoglio per area geografica
Unicredit immobiliare Uno	432,3	Immobili e diritti reali (65,6%), partecipazioni (4,9%), valori mobiliari e liquidità (25,1%), altro (4,4%)	Industriale e logistico: min 10% max 25% commerciale: min 30% max 45% terziario: min 25% max 35%	Commerciale/residenziale per anziani e altro (30%) Logist. prod. (10%) Residenze primarie 5% Uffici (55%)	Nord ovest (25,1%) Nord est (16,6%) Centro (36,9%) Sud e isole (21,4%)
Fondo Alpha	368,3	Immobili e diritti reali (92,4%), valori mobiliari e liquidità (8,1%), altro (7,4%)	Beni immobili e diritti reali immobiliari prevalentemente con destinazione di utilizzo terziario, sia direzionale sia commerciale	Uffici (84,95%), Commerciale (8,68%), Logistica (5,3%), Residenziale (3,87%)	Nord ovest (32%), Centro (66%)
Bnl Portfolio Immobiliare	352,3	Immobili e diritti reali (78,7%), partecipazioni (1,8%), valori mobiliari e liquidità (11,4%), altro (8,1%)	Il fondo investe principalmente in beni immobili a uso uffici, commerciale e logistica	Uffici (60,9%), Logistica (28,9%), Commerciale (12,2%)	Nord ovest (43%), Nord est (27,1%), Centro (20,4%), Estero (9,5%)
Investire residenziale	302,9	Immobili e diritti reali (88,3%), valori mobiliari e liquidità (7%), altro (4,7%)	Il fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari nel settore residenziale nonché commerciale e terziario	Residenziale (84%), Terziario (9%), Commerciale e magazzini (7%)	Nord ovest (55%), Centro (45%)
Polis	293,1	Immobili e diritti reali (89,3%), valori mobiliari e liquidità (6,7%), altro (3,9%)	Terziario min 40% max 60%, commerciale min 10% max 25%, logistica max 15%, alberghiere max 15%, altro max 20%	Uffici direzionali (61%), Commerciale (13%), Alberghiere (7%), Logistica (19%)	Nord ovest (73%), Centro (27%)
Piramide Globale	288,4	Immobili e diritti reali (87,9%), valori mobiliari e liquidità (7,8%), altro (4,3%)	Uffici (45%), Retail (25%), Logistica (10%), Hotel (10%), altro (10%)	Uffici (49%), Hotel (24%), Retail (10%), Leisure (17%)	Nord ovest (66%), Centro (34%)
Investire Residenziale 2	267,5	Immobili e diritti reali (66,3%), valori mobiliari e liquidità (0,0%), altro (13,7%)	Il fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari nel settore residenziale nonché commerciale e terziario	Residenziale (67,7%), Non residenziale (32,3%)	Nord ovest (54,8%), Centro (45,4%)
Nextra immobiliare Europa	223,3	Immobili e diritti reali (27,6%), partecipazioni (38%), valori mobiliari e liquidità (3,8%), altro (29,5%)	Superf. comm.: min 15% max 20%; Uffici centrali: min 30% max 35%; Uffici non centrali: min 20% max 25%; Edifici industriali/legist.: min 20% max 25%; altro: min 10% max 15%	Uffici centrali (76%), Superfici commerciali (13%), Logistica (11%)	Nord ovest (30%), Nord est (13%), Estero (57%)
Estense Grande Distribuzione	213,3	Immobili e diritti reali (74,4%), valori mobiliari e liquidità (11,2%), altro (14,4%)	Commerciale	Commerciale (100%)	Nord est (100%)
Nextra sviluppo immobiliare	199,2	Immobili e diritti reali (78,3%), valori mobiliari e liquidità (3,8%), altro (17,9%)	Superf. comm.: min 20% max 25%; Uffici centrali: min 15% max 20%; Uffici non centrali: min 30% max 35%; Edifici industriali/legist.: min 15% max 20%; altro: min 10% max 15%	Uffici centrali (13,5%), Uffici non centrali (49%), Superfici commerciali (16%), Logistica (8,5%), Turistico / Ricreativi (13%)	Nord ovest (82%), Nord est (14%), Centro (11%), Sud e isole (13%)
Portfolio Immobiliare crescita	190,4	Immobili e diritti reali (53%), valori mobiliari e liquidità (45,5%), altro (1,4%)	Il fondo investe principalmente in beni immobili a uso uffici, commerciale, logistica	Uffici (100%)	Nord ovest (26,4%), Centro (73,6%)
Valore immobiliare globale	177,2	Immobili e diritti reali (83,1%), valori mobiliari e liquidità (3,8%), altro (13,1%)	Uffici (58%), Retail (25%), Logistica (25%)	Uffici (84%), Logistica (17%), Retail (9%)	Nord ovest (80%), Centro (15%)
Securifondo	173,1	Immobili e diritti reali (82,6%), partecipazioni (2,4%), valori mobiliari e liquidità (9,3%), altro (11,7%)	Il fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari prevalentemente di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale	Uffici (92%), Residenze assistenziali e alberghiere (8%)	Nord ovest (44%), Nord est (19%), Centro (31%), Sud e isole (6%)
Investitico	156,7	Immobili e diritti reali (41%), valori mobiliari e liquidità (54,3%), altro (4,8%)	Immobili destinati preferibilmente ad attività ad alto contenuto sociale nonché a uso terziario, sia direzionale che commerciale	RSA (62%), Uffici (18%)	Nord ovest (82%), Centro (18%)
Immobiliam 2001	135,2	Immobili e diritti reali (45,2%), valori mobiliari e liquidità (47,1%), altro (7,6%)	Il fondo investe in beni immobili e in diritti reali immobiliari prevalentemente di utilizzo terziario, direzionale, commerciale, nonché alberghiere, universitario, museale e di ricerca	Uffici (100%)	Nord ovest (48%), Centro (52%)
Nicholangelo	128,4	Immobili e diritti reali (24,4%), partecipazioni (63,2%), valori mobiliari e liquidità (9,8%), altro (2,8%)	Terziario min 50% max 70%, terziario da restaurare e locare min 15% max 30%	Direzionale (100%)	Centro (100%)