

COMUNICATO STAMPA

APPROVATI I RENDICONTI 2004 DI SECURFONDO, IMMOBILIUM 2001 e INVEST REAL SECURITY

- **Securfondo chiude l'esercizio con una performance dell'11,43% e distribuisce un provento di €200 per quota**
- **Immobilium 2001 chiude l'esercizio con una performance del 4,75% e distribuisce un provento di €250 per quota**
- **Invest Real Security chiude l'esercizio con una performance del 2,79% e distribuisce un dividendo pari a €21 per quota**
- **Il Consiglio di Amministrazione approva la relazione sul sistema di *corporate governance***

Il Consiglio di Amministrazione della Beni Stabili Gestioni S.p.A. – SGR, riunitosi in data odierna, ha approvato i rendiconti dell'esercizio 2004 dei fondi immobiliari chiusi quotati SECURFONDO, IMMOBILIUM 2001 e INVEST REAL SECURITY.

SECURFONDO. A fine 2004, l'ammontare del patrimonio risultava pari a € 196,78 milioni (€ 182,0 alla fine dell'esercizio precedente), mentre il valore unitario della quota di partecipazione si è attestato a € 3.279,70 (€ 3.033,19 a fine 2003).

L'utile d'esercizio è stato pari a € 20,19 milioni (€ 11,97 nell'esercizio precedente).

La performance annua netta per l'investitore è stata pari all'11,43%, tenuto conto del risultato dell'esercizio nonché del provento di € 90 pro quota distribuito nel mese di aprile del 2004.

Il forte incremento dell'utile è dovuto al contributo degli utili da realizzi, pari a circa € 5 milioni, conseguenti alla cessione di un immobile ad uso uffici sito in Roma. Non sono state effettuate operazioni in conflitto d'interesse. Sono rimasti stabili i ricavi da locazioni (€ 10,4 milioni).

Circa € 43 milioni, pari al 21% delle attività del fondo, risultano costituiti da titoli di Stato e liquidità, contro gli € 10,3 milioni dell'esercizio precedente; l'incremento risulta dovuto in misura prevalente dall'incasso di crediti IVA e dalla cessione dell'immobile di Roma.

L'ammontare dei prestiti assunti è pari a € 9,1 milioni, contro € 10,2 dell'esercizio precedente.

Il risultato d'esercizio permette di distribuire un provento di € 200 per ciascuna delle 60.000 quote emesse. Il provento rappresenta l'8% del valore di sottoscrizione della quota ed è esente da ritenute poiché esso trova capienza negli utili maturati al 31 dicembre 2003 e già assoggettati all'imposta sostitutiva dell'1% allora vigente; per le quote assunte nell'esercizio di attività di impresa commerciale, esso dà diritto ad un credito d'imposta, che non concorre a formare il reddito, pari all'1% del valore delle quote possedute.

Lo stacco del provento avverrà il 21 marzo, con pagamento in data 24 marzo 2005.

IMMOBILIUM 2001. Il patrimonio del Fondo è pari a € 150,27 milioni (€ 143,45 milioni a fine 2003). Il valore unitario della quota è pari a € 5.779,51, contro € 5.517,22 alla fine dell'esercizio precedente, ed evidenzia una performance annuale del 4,75%.

L'utile conseguito nell'esercizio è stato pari a € 6,82 milioni di Euro, contro € 9,97 milioni nell'esercizio 2003. La riduzione è dovuta in misura prevalente al minor contributo delle rivalutazioni del valore degli immobili (€ 2,5 milioni contro € 6,8 milioni), mentre è cresciuto da € 5,8 a € 7,6 milioni l'importo dei canoni percepiti a fronte di una maggior quota di investimento medio.

Non sono state effettuate operazioni in conflitto d'interesse.

Circa € 37 milioni, pari al 24% delle attività del fondo, risultano costituiti da titoli di Stato e liquidità, contro gli € 28,8 milioni dell'esercizio precedente; detto incremento è dovuto all'incasso dei canoni di locazione e di crediti IVA.

Il risultato d'esercizio, cumulato a quello degli esercizi precedenti, permette la distribuzione di un provento unitario di € 250, che rappresenta il 5% del valore di sottoscrizione della quota.

Il provento è esente da ritenute, poiché esso trova capienza negli utili maturati al 31 dicembre 2003 e già assoggettati all'imposta patrimoniale dell'1% allora vigente; per le quote assunte nell'esercizio di attività di impresa commerciale, esso dà diritto ad un credito d'imposta, che non concorre a formare il reddito, pari all'1% del valore delle quote possedute.

Lo stacco del provento avverrà il 21 marzo, con pagamento in data 24 marzo 2005.

INVEST REAL SECURITY. A fine esercizio 2004 il patrimonio del Fondo risulta essere di € 146,84 milioni di Euro, contro € 142,9 milioni di fine 2003; il valore unitario della quota,

pari a € 2.603,63 (€ 2532,87 a fine esercizio precedente), evidenzia una performance annuale del 2,79%.

L'utile d'esercizio è stato pari a € 3,99 milioni di Euro, rispetto a € 1,85 milioni del 2003.

Nel corso dell'esercizio sono stati acquisiti sei immobili ad uso commerciale localizzati in Lombardia ed Emilia Romagna. Non sono state effettuate operazioni in conflitto d'interesse.

La liquidità, impiegata in titoli di Stato e depositi bancari, si è ridotta da € 96,6 milioni alla fine del 2003 a € 87,3.

L'utile conseguito nell'esercizio permette la distribuzione di un provento unitario pari a € 21.

Il provento è esente da ritenute, poiché esso trova capienza negli utili maturati al 31 dicembre 2003 e già assoggettati all'imposta patrimoniale dell'1% allora vigente; per le quote assunte nell'esercizio di attività di impresa commerciale, esso dà diritto ad un credito d'imposta, che non concorre a formare il reddito, pari all'1% del valore delle quote possedute.

Lo stacco del provento avverrà il prossimo 21 marzo, con pagamento in data 24 marzo 2005.

Il Consiglio di Amministrazione ha altresì approvato la relazione sul sistema di *corporate governance* della SGR.

I rendiconti dei Fondi, oltre che sul sito Internet www.benistabiligestioni.it, sono resi disponibili presso la sede della Società, la sede della Borsa Italiana S.p.A. e presso le sedi delle banche depositarie (ICCREA Banca per Securfondo e Invest Real Security e Banca Popolare di Novara per Immobilium 2001), nonché presso gli sportelli dei soggetti collocatori.

DATI SIGNIFICATIVI DEI RENDICONTI ANNUALI AL 31 DICEMBRE 2004

SECURFONDO

	Esercizio 2004	Esercizio 2003
Valore complessivo netto del Fondo	196.782.128	181.991.525
Risultato netto dell'esercizio	20.190.603	11.974.418
Valore unitario della quota	3.279,70	3.033,19
Incremento nell'esercizio del valore unitario della quota	336,51	109,57
Dividendo unitario distribuito nel corso dell'esercizio	90,00	90,00
Performance annuale	11,43%	7,04%

IMMOBILIUM 2001

	Esercizio 2004	Esercizio 2003
Valore complessivo netto del Fondo	150.267.251	143.447.594
Risultato netto dell'esercizio	6.819.657	9.970.882
Valore unitario della quota	5.779,51	5.517,22
Incremento nell'esercizio del valore unitario della quota	262,29	383,50
Performance annuale	4,75%	7,47%

INVEST REAL SECURITY

	Esercizio 2004	Esercizio 2003
Valore complessivo netto del Fondo	146.844.548	142.853.851
Risultato netto dell'esercizio	3.990.697	1.853.851
Valore unitario della quota	2.603,63	2.532,87
Incremento nell'esercizio del valore unitario della quota	70,76	32,87
Performance del periodo 29.9 – 31.12.2003	2,79%	1,31%

Comunicato svolto ai sensi degli artt. 102 e 106 della Deliberazione CONSOB n.11971/99

Roma, li 23/2/2005

Beni Stabili Gestioni SGR S.p.A.
Per ulteriori informazioni contattare:
Silvia Di Rosa, Investor Relations Beni Stabili
Tel. 06.36222319-251, fax 06.36222234, silvia.dirosa@benistabili.it
Michele Tenchini, Cell. 335.7819843, mtenchini@ergoncomunicazione.it

RENDICONTO DEL FONDO SECURFONDO
SITUAZIONE PATRIMONIALE
(Valori in Euro)

	31-dic-04		31-dic-03	
	valore complessivo	in perc. dell'attivo	valore complessivo	in perc. dell'attivo
ATTIVITA'				
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati	5.205.707,00	2,48	4.762.297,00	2,45
A1. Partecipazioni di controllo	5.205.707,00	2,48	4.762.297,00	2,45
A2. Partecipazioni di non controllo	-	-	-	-
A3. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
A4. Titoli di debito	-	-	-	-
A5. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-
Strumenti finanziari quotati	39.663.223,00	18,88	3.372.891,00	1,73
A6. Titoli di capitale	-	-	-	-
A7. Titoli di debito	39.663.223,00	18,88	3.372.891,00	1,73
A8. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-
Strumenti finanziari derivati	-	-	-	-
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	-	-	-
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-	-	-
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-	-	-
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	155.585.000,00	74,05	159.773.000,00	82,14
B1. Immobili dati in locazione	155.585.000,00	74,05	159.773.000,00	82,14
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	-	-	-
B3. Altri immobili	-	-	-	-
B4. Diritti reali immobiliari	-	-	-	-
C. CREDITI	-	-	-	-
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	-	-	-
C2. Altri	-	-	-	-
D. DEPOSITI BANCARI	-	-	-	-
D1. A vista	-	-	-	-
D2. Altri	-	-	-	-
E. ALTRI BENI (da specificare)	-	-	-	-
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	4.022.030,00	1,91	860.348,00	0,44
F1. Liquidità disponibile	4.022.030,00	1,91	860.348,00	0,44
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	-	-	-
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	-	-	-
G. ALTRE ATTIVITA'	5.621.575,00	2,68	25.737.023,00	13,23
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	-	6.070.770,00	3,12
G2. Ratei e risconti attivi	1.334.125,00	0,64	790.680,00	0,41
G3.1 Crediti di imposta - correnti	2.489,00	0,00	74.513,00	0,04
G3.2 Crediti di imposta - a rimborso	3.507.712,00	1,67	18.145.175,00	9,33
G4. Altre	777.249,00	0,37	655.885,00	0,34
TOTALE ATTIVITA'	210.097.535,00	100,00	194.505.559,00	100,00

RENDICONTO DEL FONDO SECURFONDO
SITUAZIONE PATRIMONIALE
(Valori in Euro)

31-dic-04

31-dic-03

PASSIVITA' E NETTO

H. FINANZIAMENTI RICEVUTI

9.138.605,00

10.198.872,00

H1. Finanziamenti ipotecari

9.138.605,00

10.198.872,00

H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate

-

-

H3. Altri

-

-

I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

-

-

I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati

-

-

I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati

-

-

L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI

-

-

L1. Proventi da distribuire

-

-

L2. Altri debiti verso i partecipanti

-

-

M. ALTRE PASSIVITA'

4.176.802,00

2.315.162,00

M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati

81.724,00

392.296,00

M2. Debiti di imposta

115,00

6.310,00

M2.2 Debiti di imposta (imp.sost.patr.netto 1 %)

-

1.788.938,00

M3. Ratei e risconti passivi

103.309,00

-

M4.1 Debiti operativi per pagamenti dilazionati

3.843.027,00

-

M4.2 Debiti depositi cauzionali su locazioni e altri

148.627,00

127.618,00

M7. Dividendi deliberati da distribuire

TOTALE PASSIVITA'

13.315.407,00

12.514.034,00

VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO

196.782.128,00

181.991.525,00

Numero delle quote in circolazione

60.000,00

60.000,00

Valore unitario delle quote

3.279,70

3.033,19

Rimborsi o proventi distribuiti per quota

90,00

90,00

RENDICONTO DEL FONDO SECURFONDO
SEZIONE REDDITUALE
(Valori in Euro)

	31-dic-04	31-dic-03
A. STRUMENTI FINANZIARI		
<u>Strumenti finanziari non quotati</u>		
A1. PARTECIPAZIONI	443.410,00	411.480,00
A1.1 dividendi e altri proventi	-	-
A1.2 utili / perdite da realizzi	-	-
A1.3 plusvalenze / minusvalenze	443.410,00	411.480,00
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-	-
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-
A2.2 utili / perdite da realizzi	-	-
A2.3 plusvalenze / minusvalenze	-	-
<u>Strumenti finanziari quotati</u>		
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	169.108,00	260.459,00
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	189.414,00	183.972,00
A3.2 utili / perdite da realizzi	47.891,00	89.106,00
A3.3 plusvalenze / minusvalenze	- 68.197,00 -	12.619,00
<u>Strumenti finanziari derivati</u>		
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	- 275.311,00 -	225.362,00
A4.1 di copertura	- 275.311,00 -	225.362,00
A4.2 non di copertura	-	-
Risultato gestione strumenti finanziari	337.207,00	446.577,00
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	22.689.718,00	15.512.336,00
B1. Canoni di locazione e altri proventi	10.403.411,00	10.706.332,00
B2. Utile/perdite da realizzi	4.997.000,00	-
B3. Plusvalenze/minusvalenze		
B3.1 Rivalutazioni	8.556.053,00	6.083.181,00
B4. Oneri per le gestione di beni immobili	- 1.266.746,00 -	1.277.177,00
B5. Ammortamenti	-	-
Risultato gestione beni immobili	22.689.718,00	15.512.336,00
C. CREDITI	-	-
C1. interessi attivi e proventi assimilati	-	-
C2. incrementi / decrementi di valore	-	-
Risultato gestione crediti	-	-
D. DEPOSITI BANCARI	-	-
D1. interessi attivi e proventi assimilati	-	-
E. ALTRI BENI (da specificare)	-	-
E1. proventi	-	-
E2. utili / perdite da realizzi	-	-
E3. plusvalenze / minusvalenze	-	-
Risultato gestione investimenti	23.026.925,00	15.958.913,00

RENDICONTO DEL FONDO SECURFONDO
SEZIONE REDDITUALE
(Valori in Euro)

	31-dic-04	31-dic-03
F. F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI	-	-
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA	-	-
F1.1 Risultati realizzati	-	-
F1.2 Risultati non realizzati	-	-
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-	-
F2.1 Risultati realizzati	-	-
F2.2 Risultati non realizzati	-	-
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE	12.632,00	688,00
G1. Proventi delle operazioni di pronti contro termine e assimilate	12.632,00	688,00
G2. Proventi delle operazioni di prestito titoli	-	-
Risultato lordo della gestione caratteristica	23.039.557,00	15.959.601,00
H. H. ONERI FINANZIARI	273.229,00	342.877,00
H1. Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	273.229,00	342.877,00
H1.1 su finanziamenti ipotecari	273.229,00	342.877,00
H1.2 su altri finanziamenti	-	-
H2. Altri oneri finanziari	-	-
Risultato netto della gestione caratteristica	22.766.328,00	15.616.724,00
I. ONERI DI GESTIONE	2.839.452,00	2.841.007,00
I1. Provvigione di gestione SGR	2.557.780,00	2.549.920,00
I2. Commissione banca depositaria	79.931,00	79.685,00
I3. Oneri per esperti indipendenti	146.810,00	124.369,00
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	35.601,00	53.861,00
I5. Altri oneri di gestione	19.330,00	33.172,00
L. ALTRI RICAVI E ONERI	263.727,00	987.639,00
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	98.872,00	73.614,00
L2. Altri ricavi	194.112,00	958.843,00
L3. Altri oneri	- 29.257,00 -	44.818,00
Risultato della gestione prima delle imposte	20.190.603,00	13.763.356,00
M. IMPOSTE	-	1.788.938,00
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio su utili al 25/9/01	-	-
M1.2 Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio titoli e pct	-	-
M1.3 Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio patrimoniale	-	1.788.938,00
M2.1 Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio	-	-
M3.1 Altre imposte (ritenute su conti correnti bancari)	-	-
Utile / perdita dell'esercizio	20.190.603,00	11.974.418,00

Tavola C
ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO

Beni Stabili Gestioni S.p.A. SGR "SECURFONDO"
Rendiconto di esercizio al 31/12/2004 – Nota integrativa
(importi in Euro)

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda parametrata	Redditività dei beni locati				Costo storico	Ipoteche	Ulteriori informazioni (es. prescrizioni urbanistiche dell'area)
					Canone per m2	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario			
PIEMONTE											
1	Porzione immobile in Torino-Via Vespucci 33	Residenza assistenziale alberghiera	fine anni 40	4.640	139,13	affitto	31/10/10	Fondazione	9.667.556	no	
2	Immobile in Torino - Via Belfiore 23	Uffici autorimessa cantine	1961	12.649	84,84	affitto	31/12/05	S.p.A. - impresa commerciale	13.001.468	no	
3	Porzione immobile in Torino-Via Giacosa 16 bis	Uffici	Primi 900	1.622	76,34	affitto	31/12/05	S.p.A. impresa commerciale	1.540.591	no	
LOMBARDIA											
4	Immobile in Milano - Via Carducci 29 e porzioni contigui edificio Piazza S. Ambrogio 6	Uffici, autorimessa	1950 primi 900	3.482	242,45	affitto	31/12/05	S.p.A . impresa commerciale	11.594.313	no	
5	Immobile in Lodi -Via Grandi 6	Uffici	1980	11.380	90,48	affitto	31/12/05	S.p.A. impresa finanziaria	13.085.926	no	
6	Immobile in Milano - Via Cagliero n. 14	Commerciale, Uffici	1962	583	115,92	affitto	31/03/05	S.p.A.	6.462.167	no	
	Immobile in Milano - Via Cagliero n. 14	Commerciale, Uffici	1962	575	115,92	affitto	31/03/07	Commerciale			
	Immobile in Milano - Via Cagliero n. 14	Commerciale, Uffici	1962	2.225	115,92	affitto	30/04/10				
	Immobile in Milano - Via Cagliero n. 14	Commerciale, Uffici	1962	581	115,92	affitto	31/12/05				
	Immobile in Milano - Via Cagliero n. 14	Commerciale, Uffici	1962	218	115,92	affitto	31/12/05				
7	Immobile in Milano - Via Annunciata n. 2	Commerciale	ante 1967	65	380,88	affitto	31/03/08	S.p.A.	6.203.680	no	
	Immobile in Milano - Via Annunciata n. 2	Commerciale	ante 1967	998	380,88	affitto	19/06/09	Commerciale			
EMILIA ROMAGNA											
8	Modena - Via Divisione Acqui n. 151	Uffici pubblici (Questura)	1998 - 1999	14.563	118,13	affitto	27/07/09	Ufficio pubblico (Questura centrale)	26.197.457	si	
LAZIO											
9	Porzioni immobiliE in Roma - Piazzale Flaminio n. 9 e autorimessa in Via Carrara 4	Uffici	Primi 900	2.696	235,75	affitto	31/12/05	S.p.A. impresa commerciale	8.095.098	no	
10	Immobile in Roma Via Bellini 22	Autorimessa Uffici	1950	2.938	232,97	affitto	31/12/05	S.p.A. impresa commerciale	8.839.010	no	
11	Fiumicino (RM) - Via Corona Boreale	Commerciale	1991 - 92	6.332	123,07	affitto	31/12/06	S.p.A	9.869.688	no	
	Fiumicino (RM) - Via Corona Boreale	Commerciale	1991 - 92	404	123,07	affitto	31/12/06	impresa commerciale			
ABRUZZO											
12	Immobile in Pescara - Via Caravaggio n. 44	Uffici	1989	6.642	93,11	affitto	16/08/07	S.p.A. impresa commerciale	7.574.952	no	
CAMPANIA											
13	Immobile in Napoli - Corso Meridionale 53 con area di servizio	Uffici Commerciale	1940	13.090	47,74	affitto	31/12/05	S.p.A. impresa industriale	7.533.559	no	
Totali									129.665.466		

Beni Stabili Gestioni Spa SGR "Securfondo"

Emittente	cod. ISIN	Titolo	Val. nominale (in Euro)	Val al 31/12 (in Euro)	sul totale attività %
Ministero del Tesoro	IT 000 3231146	BTP 4%15.7.2005	23.730.000	23.966.351	
	IT 000 3471379	CTZ 29.4.2005	9.760.000	9.642.872	
	IT 000 3364566	BTP 3,5% 15.9.2005	6.000.000	6.054.000	
Totale Titoli di Stato			39.490.000	39.663.223	18,88%
	Totali		39.490.000	39.663.223	18,88%

RENDICONTO DEL FONDO IMMOBILIUM 2001
SITUAZIONE PATRIMONIALE
(Valori in Euro)

	31-dic-04		31-dic-03	
	valore complessivo	in perc. dell'attivo	valore complessivo	in perc. dell'attivo
ATTIVITA'				
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati	-	-	-	-
A1. Partecipazioni di controllo	-	-	-	-
A2. Partecipazioni di non controllo	-	-	-	-
A3. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
A4. Titoli di debito	-	-	-	-
A5. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-
Strumenti finanziari quotati	34.579.036,00	22,88	-	-
A6. Titoli di capitale	-	-	-	-
A7. Titoli di debito	34.579.036,00	22,88	-	-
A8. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-
Strumenti finanziari derivati	-	-	-	-
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	-	-	-
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-	-	-
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-	-	-
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	113.131.982,00	74,86	110.200.221,00	75,63
B1. Immobili dati in locazione	113.131.982,00	74,86	110.200.221,00	75,63
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	-	-	-
B3. Altri immobili	-	-	-	-
B4. Diritti reali immobiliari	-	-	-	-
C. CREDITI	-	-	-	-
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	-	-	-
C2. Altri	-	-	-	-
D. DEPOSITI BANCARI	-	-	24.000.000,00	16,47
D1. A vista	-	-	-	-
D2. Altri	-	-	24.000.000,00	16,47
E. ALTRI BENI (da specificare)				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	2.598.503,00	1,72	4.788.148,00	3,29
F1. Liquidità disponibile	2.598.503,00	1,72	4.788.148,00	3,29
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	-	-	-
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	-	-	-
G. ALTRE ATTIVITA'	813.388,00	0,54	6.715.379,00	4,61
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	-	-	-
G2. Ratei e risconti attivi	418.014,00	0,28	17.054,00	0,01
G3.1 Crediti di imposta - correnti	368.564,00	0,24	3.356.581,00	2,30
G3.2 Crediti di imposta - a rimborso	-	-	3.000.000,00	2,06
G4. Altre	26.810,00	0,02	341.744,00	0,23
				-
TOTALE ATTIVITA'	151.122.909,00	100,00	145.703.748,00	100,00

RENDICONTO DEL FONDO IMMOBILIUM 2001
SITUAZIONE PATRIMONIALE
(Valori in Euro)

31-dic-04

31-dic-03

PASSIVITA' E NETTO

H. FINANZIAMENTI RICEVUTI

H1. Finanziamenti ipotecari

H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate

H3. Altri

I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati

I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati

L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI

L1. Proventi da distribuire

L2. Altri debiti verso i partecipanti

M. ALTRE PASSIVITA'

M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati

M2. Debiti di imposta

M2.1 Debiti di imposta (imp.sost.patr.netto 1 %)

M3. Ratei e risconti passivi

M4. Debiti depositi cauzionali su locazioni e altri

TOTALE PASSIVITA'

VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO

Numero delle quote in circolazione

Valore unitario delle quote

Rimborsi o proventi distribuiti per quota

-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
855.658,00	2.256.154,00
647.364,00	159.942,00
2.701,00	2.000,00
-	1.403.848,00
44.245,00	36.364,00
161.348,00	654.000,00
855.658,00	2.256.154,00

150.267.251,00

143.447.594,00

26.000,00

26.000,00

5.779,51

5.517,22

-

RENDICONTO DEL FONDO IMMOBILIUM 2001
SEZIONE REDDITUALE
(Valori in Euro)

31-dic-04

31-dic-03

	31-dic-04	31-dic-03
A. STRUMENTI FINANZIARI		
<u>Strumenti finanziari non quotati</u>		
A1. PARTECIPAZIONI	-	-
A1.1 dividendi e altri proventi	-	-
A1.2 utili / perdite da realizzi	-	-
A1.3 plusvalenze / minusvalenze	-	-
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-	-
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-
A2.2 utili / perdite da realizzi	-	-
A2.3 plusvalenze / minusvalenze	-	-
<u>Strumenti finanziari quotati</u>		
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	516.124,00	866.818,00
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	346.155,00	1.403.108,00
A3.2 utili / perdite da realizzi	186.307,00 -	536.290,00
A3.3 plusvalenze / minusvalenze	- 16.338,00	-
<u>Strumenti finanziari derivati</u>		
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	-
A4.1 di copertura	-	-
A4.2 non di copertura	-	-
Risultato gestione strumenti finanziari	516.124,00	866.818,00
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	8.707.921,00	12.216.552,00
B1. Canoni di locazione e altri proventi	7.576.107,00	5.755.103,00
B2. Utile/perdite da realizzi	-	-
B3. Plusvalenze/minusvalenze		
B3.1 Rivalutazioni/svalutazioni	2.460.557,00	6.775.480,00
B4. Oneri per le gestione di beni immobili	- 1.328.743,00 -	314.031,00
B5. Ammortamenti	-	-
Risultato gestione beni immobili	8.707.921,00	12.216.552,00
C. CREDITI	-	-
C1. interessi attivi e proventi assimilati	-	-
C2. incrementi / decrementi di valore	-	-
Risultato gestione crediti	-	-
D. DEPOSITI BANCARI	-	-
D1. interessi attivi e proventi assimilati	-	-
E. ALTRI BENI (da specificare)	-	-
E1. proventi	-	-
E2. utili / perdite da realizzi	-	-
E3. plusvalenze / minusvalenze	-	-
Risultato gestione investimenti	9.224.045,00	13.083.370,00

RENDICONTO DEL FONDO IMMOBILIUM 2001
SEZIONE REDDITUALE
(Valori in Euro)

	31-dic-04	31-dic-03
F. F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI	-	-
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA	-	-
F1.1 Risultati realizzati	-	-
F1.2 Risultati non realizzati	-	-
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-	-
F2.1 Risultati realizzati	-	-
F2.2 Risultati non realizzati	-	-
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE	-	-
G1. Proventi delle operazioni di pronti contro termine e assimilate	-	-
G2. Proventi delle operazioni di prestito titoli	-	-
Risultato lordo della gestione caratteristica	9.224.045,00	13.083.370,00
H. H. ONERI FINANZIARI	-	-
H1. Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	-	-
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-	-
H1.2 su altri finanziamenti	-	-
H2. Altri oneri finanziari	-	-
Risultato netto della gestione caratteristica	9.224.045,00	13.083.370,00
I. ONERI DI GESTIONE	2.604.547,00	2.466.387,00
I1. Provvigione di gestione SGR	2.143.969,00	2.092.843,00
I2. Commissione banca depositaria	66.999,00	65.401,00
I3. Oneri per esperti indipendenti	57.386,00	105.320,00
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	36.100,00	54.041,00
I5. Altri oneri di gestione	300.093,00	148.782,00
L. ALTRI RICAVI E ONERI	200.159,00	757.747,00
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	162.606,00	663.204,00
L2. Altri ricavi	37.553,00	102.207,00
L3. Altri oneri	-	7.664,00
Risultato della gestione prima delle imposte	6.819.657,00	11.374.730,00
M. IMPOSTE	-	1.403.848,00
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio patrimoniale	-	1.403.848,00
M2.1 Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio	-	-
M3.1 Altre imposte (ritenute su conti correnti bancari)	-	-
Utile / perdita dell'esercizio	6.819.657,00	9.970.882,00

Beni Stabili Gestioni Spa SGR "Immobiliun 2001"

N.	Immobile	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda parametrata	Canone per m2	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario	Costo storico	Ipoteche	Ulteriori informazioni
LOMBARDIA											
1	Milano - Via Grosio, 10/4	Uffici	1967	11.343	130	affitto	06/11/08	Impr. comm.le	18.456.148	No	
2	Assago (MI) - Str.3 Milanofiori	Uffici	1977	8.369	142	affitto	24/11/08	Impr. comm.le	15.509.867	No	
3	Zibido S. Giacomo (MI)	Logistica/Archivi	1992	12.126	50	affitto	08/08/12	Impr. comm.le	6.874.077	No	
VENETO											
4	Padova- Via Lisbona, 28	Comm./Uffici	1991	826	90	affitto	31/05/07	Impr. comm.le	916.448	No	
4	Padova- Via Lisbona, 28	Comm./Uffici	1991	2.822	90	affitto	28/09/09	Impr. comm.le	3.129.107	No	
4	Padova- Via Lisbona, 28	Comm./Uffici	1991	2.800	90	affitto	31/01/11	Impr. comm.le	3.104.880	No	
4	Padova- Via Lisbona, 28	Comm./Uffici	1991	2.012	90	affitto	28/09/09	Impr. comm.le	2.230.561	No	
UMBRIA											
5	Città della Pieve (PG) 12	Logistica /Archivi	1996	18.231	30	affitto	08/08/12	Impr. comm.le	6.035.279	No	
5	Città della Pieve (PG) 14	Logistica /Archivi	1996	4.731	30	affitto	08/08/12	Impr. comm.le	1.566.083	No	
5	Città della Pieve (PG) 12/14	Logistica /Archivi	2001	20.582	30	affitto	31/12/13	Impr. comm.le	6.813.513	No	
LAZIO											
6	Roma - Via S. Evaristo, 167	Uffici	1960	193	138	affitto	31/08/07	Pubbl. Amm.ne	359.137	No	
6	Roma - Via S. Evaristo, 167	Uffici	1960	4.408	138	affitto	31/03/10	Impr. comm.le	8.206.666	No	
7	Roma - V.del Traforo,144 -146	Ag. bancaria e uff.	1909	3.951	331	affitto	18/06/10	Impr. comm.le	28.020.150	No	vincolo L. 1089/39
TOTALI				92.394					101.221.915		

Beni Stabili Gestioni Spa SGR "Immobiliun 2001"

Emittente	cod. ISIN	Titolo	Val. nominale (in Euro)	Val al 31/12 (in Euro)	sul totale attività %
Ministro del Tesoro	IT 000 3231146	BTP 4% 15.07.2005	19.940.000	20.138.602	
	IT 000 3471379	CTZ 29.4.2005	9.455.000	9.395.434	
	IT 000 3364566	BTP 3,5% 15.09.2005	5.000.000	5.045.000	
Totale Titoli di Stato			34.395.000	34.579.036	22,88%
	Totali		34.395.000	34.579.036	22,88%

RENDICONTO DEL FONDO INVEST REAL SECURITY
SITUAZIONE PATRIMONIALE
(Valori in Euro)

	31-dic-04		31-dic-03	
	valore complessivo	in perc. dell'attivo	valore complessivo	in perc. dell'attivo
ATTIVITA'				
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati	-	-	-	-
A1. Partecipazioni di controllo	-	-	-	-
A2. Partecipazioni di non controllo	-	-	-	-
A3. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
A4. Titoli di debito	-	-	-	-
A5. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-
Strumenti finanziari quotati	85.579.539,00	58,00	34.443.113,00	23,88
A6. Titoli di capitale	-	-	-	-
A7. Titoli di debito	85.579.539,00	58,00	34.443.113,00	23,88
A8. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-
Strumenti finanziari derivati	-	-	-	-
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	-	-	-
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-	-	-
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-	-	-
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	53.890.000,00	36,52	40.000.000,00	27,74
B1. Immobili dati in locazione	53.890.000,00	36,52	40.000.000,00	27,74
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	-	-	-
B3. Altri immobili	-	-	-	-
B4. Diritti reali immobiliari	-	-	-	-
C. CREDITI	-	-	-	-
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	-	-	-
C2. Altri	-	-	-	-
D. DEPOSITI BANCARI	-	-	40.000.230,00	27,74
D1. A vista	-	-	-	-
D2. Altri	-	-	40.000.230,00	27,74
E. ALTRI BENI (da specificare)				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	1.746.274,00	1,18	2.034.840,00	1,41
F1. Liquidità disponibile	1.746.274,00	1,18	2.034.840,00	1,41
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	-	-	-
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	-	-	-
G. ALTRE ATTIVITA'	6.333.694,00	4,29	27.733.833,00	19,23
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	-	20.110.578,00	13,95
G2. Ratei e risconti attivi	1.484.628,00	1,01	175.322,00	0,12
G3.1 Crediti di imposta - correnti	3.322.354,00	2,25	7.447.933,00	5,16
G3.2 Crediti di imposta - a rimborso	1.520.625,00	1,03	-	-
G4. Altre	6.087,00	0,0	-	-
TOTALE ATTIVITA'	147.549.507,00	100,00	144.212.016,00	100,00

RENDICONTO DEL FONDO INVEST REAL SECURITY
SITUAZIONE PATRIMONIALE
(Valori in Euro)

31-dic-04

31-dic-03

PASSIVITA' E NETTO

H. FINANZIAMENTI RICEVUTI

H1. Finanziamenti ipotecari

H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate

H3. Altri

I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati

I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati

L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI

L1. Proventi da distribuire

L2. Altri debiti verso i partecipanti

M. ALTRE PASSIVITA'

M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati

M2. Debiti di imposta

M2.1 Debiti di imposta (imp.sost.patr.netto 1 %)

M3. Ratei e risconti passivi

M4.1 Debiti depositi cauzionali su locazioni e altri

M4.2 Altre passività

TOTALE PASSIVITA'

VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO

Numero delle quote in circolazione

Valore unitario delle quote

Rimborsi o proventi distribuiti per quota

704.959,00

106.100,00

115,00

-

400,00

597.864,00

480,00

704.959,00

146.844.548,00

56.400,00

2.603,63

1.358.165,00

588.180,00

178.791,00

-

591.194,00

1.358.165,00

142.853.851,00

56.400,00

2.532,87

-

RENDICONTO DEL FONDO INVEST REAL SECURITY
SEZIONE REDDITUALE
(Valori in Euro)

31-dic-04

31-dic-03

	31-dic-04	31-dic-03
A. STRUMENTI FINANZIARI		
<u>Strumenti finanziari non quotati</u>		
A1. PARTECIPAZIONI	-	-
A1.1 dividendi e altri proventi	-	-
A1.2 utili / perdite da realizzi	-	-
A1.3 plusvalenze / minusvalenze	-	-
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-	-
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-
A2.2 utili / perdite da realizzi	-	-
A2.3 plusvalenze / minusvalenze	-	-
<u>Strumenti finanziari quotati</u>		
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	2.021.127,00 -	350.626,00
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	2.611.445,00	367.956,00
A3.2 utili / perdite da realizzi	- 289.142,00 -	306.575,00
A3.3 plusvalenze / minusvalenze	- 301.176,00 -	412.007,00
<u>Strumenti finanziari derivati</u>		
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	-
A4.1 di copertura	-	-
A4.2 non di copertura	-	-
Risultato gestione strumenti finanziari	2.021.127,00 -	350.626,00
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	4.341.419,00	2.762.141,00
B1. Canoni di locazione e altri proventi	2.477.853,00	240.956,00
B2. Utile/perdite da realizzi	-	-
B3. Plusvalenze/minusvalenze	-	-
B3.1 Rivalutazioni/svalutazioni	1.962.458,00	2.530.027,00
B4. Oneri per le gestione di beni immobili	- 98.892,00 -	8.842,00
B5. Ammortamenti	-	-
Risultato gestione beni immobili	4.341.419,00	2.762.141,00
C. CREDITI	-	-
C1. interessi attivi e proventi assimilati	-	-
C2. incrementi / decrementi di valore	-	-
Risultato gestione crediti	-	-
D. DEPOSITI BANCARI	-	-
D1. interessi attivi e proventi assimilati	-	-
E. ALTRI BENI (da specificare)	-	-
E1. proventi	-	-
E2. utili / perdite da realizzi	-	-
E3. plusvalenze / minusvalenze	-	-
Risultato gestione investimenti	6.362.546,00	2.411.515,00

RENDICONTO DEL FONDO INVEST REAL SECURITY
SEZIONE REDDITUALE
(Valori in Euro)

	31-dic-04	31-dic-03
F. F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI	-	-
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA	-	-
F1.1 Risultati realizzati	-	-
F1.2 Risultati non realizzati	-	-
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-	-
F2.1 Risultati realizzati	-	-
F2.2 Risultati non realizzati	-	-
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE	70.430,00	97.232,00
G1. Proventi delle operazioni di pronti contro termine e assimilate	70.430,00	97.232,00
G2. Proventi delle operazioni di prestito titoli	-	-
Risultato lordo della gestione caratteristica	6.432.976,00	2.508.747,00
H. H. ONERI FINANZIARI	-	-
H1. Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	-	-
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-	-
H1.2 su altri finanziamenti	-	-
H2. Altri oneri finanziari	-	-
Risultato netto della gestione caratteristica	6.432.976,00	2.508.747,00
I. ONERI DI GESTIONE	2.695.651,00	681.988,00
I1. Provvigione di gestione SGR	2.525.829,00	641.550,00
I2. Commissione banca depositaria	70.162,00	17.821,00
I3. Oneri per esperti indipendenti	48.000,00	7.500,00
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	36.101,00	14.583,00
I5. Altri oneri di gestione	15.559,00	534,00
L. ALTRI RICAVI E ONERI	253.372,00	205.883,00
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	227.855,00	205.883,00
L2. Altri ricavi	25.517,00	-
L3. Altri oneri	-	-
Risultato della gestione prima delle imposte	3.990.697,00	2.032.642,00
M. IMPOSTE	-	178.791,00
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio patrimoniale	-	178.791,00
M2.1 Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio	-	-
M3.1 Altre imposte (ritenute su conti correnti bancari)	-	-
Utile / perdita dell'esercizio	3.990.697,00	1.853.851,00

Beni Stabili Gestioni Spa SGR "Invest Real Security"

ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO

N.	Immobile	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda parametrata	Canone per m2	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario	Costo storico	Ipoteche	Ulteriori informazioni
LOMBARDIA											
1	Milano - Via Broletto, 16	Uffici/Comm.	1961/1968	7.494	284	affitto	24/11/09	Impr. Comm.le	37.469.973	No	vinc. L. 1089/39
				152	6	affitto	31/12/10	Regione		No	
				219	8	affitto	30/09/10	Impr. Comm.le		No	
				105	4	affitto	30/06/08	Impr. Comm.le		No	
2	Milano-Via Minerb	Commerciale	1971	751	173	affitto	09/12/19	Impr. Comm.li	1.904.397	No	
3	Milano-Via Varesir	Commerciale	1968	363	138	affitto	09/12/19	Impr. Comm.li	701.620	No	
4	Milano-Via Val di S	Commerciale	1966	418	191	affitto	09/12/19	Impr. Comm.li	1.152.662	No	
5	Nembro_ Via Rom	Commerciale	2000	1393	151	affitto	09/12/19	Impr. Comm.li	2.906.712	No	
6	Trezzo sull'Adda_										
	Via S. Pellico/Via	Commerciale	1998	1298	131	affitto	09/12/19	Impr. Comm.li	2.355.439	No	
EMILIA											
ROMAGNA											
1	Modena_ Via Alleg	Commerciale	1998	1292	162	affitto	09/12/19	Impr. Comm.li	2.906.712	No	
									49.397.515		

Beni Stabili Gestioni Spa SGR "Invest Real Security"

Emittente	cod. ISIN	Titolo	Val. nominale (in Euro)	Val al 31/12 (in Euro)	sul totale attività %
MINISTERO DEL TESORO	IT 000 3424485	BTP 1.2.06 2,75%	5.000.000	5.024.000	
	IT 000 3522254	BTP 1.9.2006 2,75%	5.055.000	5.082.297	
	IT 000 3477111	BTP 15.5.06 2,75%	3.000.000	3.015.811	
	IT 000 3674238	BTP 1.6.07 3%	3.900.000	3.932.799	
	IT 000 3611156	BTP 15.1.2007 2,75%	2.000.000	2.009.140	
	IT 000 3288864	BTP 15.5.05 4,5%	1.900.000	1.916.378	
	IT 000 3171946	BTP 1.3.07 4,5%	1.700.000	1.768.408	15,42%
OBRIGACOES DO TESOURO	PTOTEWOE0009	Portogallo 3% 17.7.06	7.475.000	7.543.621	5,11%
NETHERLANDS GOVERNMENT	NL0000102697	Netherlands 3% 15.7.06	11.550.000	11.647.020	
	NL0000102267	Netherlands 5,75% 15.2.07	4.000.000	4.261.200	
	NL0000102226	Netherlands 6% 15.1.06	300.000	311.190	10,99%
BUNDESobligation	DE0001141380	Bund 138 4,5% 18.8.06	4.000.000	4.130.800	
	DE0001141372	Bund 137 5% 17.2.06	1.200.000	1.235.100	
	DE0001137065	Bund 2,75% 23.6.06	3.000.000	3.015.600	
	DE0001141406	Bund 140 4,5% 17.8.07	2.400.000	2.511.720	
	DE0001141398	Bund 139 4% 16.2.07	4.000.000	4.121.200	10,18%
BUNDESSCHATZANWEINSUNGEN	DE0001137040	BKO SCHATZE 2,75% 16.12.05	7.480.000	7.511.939	5,09%
EUROPEAN INV. BANK	XS0139043086	BEI 4% 15.1.2007 Eur. Inv.Bk 4%	4.000.000	4.114.800	2,79%
BONOS Y OBLIG. DEL ESTADO	ES0000012841	Spanish 3,2% 31.1.06	8.300.000	8.380.427	5,68%
FRENCH TREASURY NOTE	FR0106589445	Btan 2,25% 12.3.06	3.950.000	3.946.090	2,67%
Totale Titoli di Stato			84.210.000	85.479.539	57,93%
OBBLIGAZIONI CORPORATE					
Parmalat Finance Corp BV	XS 0156987058	Parmalat Fin.BV. 5,25% 13.12.04	500.000	100.000	
Totale Obbligazioni Corporate			500.000	100.000	0,07%
	Totali		84.710.000	85.579.539	58,00%