



**Secur**fondo

R E N D I C O N T O  
A L 3 1 D I C E M B R E 2 0 0 1  
D I S E C U R F O N D O

Fondo comune  
di investimento immobiliare  
di tipo chiuso

*Approvato dal Consiglio di Amministrazione  
della Beni Stabili Gestioni S.p.A.  
Società di Gestione del Risparmio  
in data 27 febbraio 2002*

# I N D I C E

Relazione degli amministratori al rendiconto al 31 dicembre 2001 del Fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso Securfondo	4
Nota Integrativa	1 2
Estratto della Relazione semestrale al 31 dicembre 2001 sul valore degli immobili di Securfondo	3 3
Relazione della Società di Revisione	3 8

### **Società di Gestione**

Beni Stabili Gestioni S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio  
Iscrizione n. 71 all'Albo di cui all'articolo 35, primo comma,  
del Decreto Legislativo 58/98

Sede legale: Via del Corso, 63, 00186 Roma

Uffici: Via degli Eroi di Rodi, 254 – 00128 Roma

Tel. 06 50 08 01 – Fax 06 50 08 051

Capitale sociale 5.200.000 i.v.

Partita IVA e Registro Imprese di Roma 05571911006

### **Gruppo Beni Stabili**

### **Consiglio di Amministrazione**

*Presidente e*

*Amministratore Delegato*

Dr. Paolo Uberto Berlanda

*Consiglieri*

Dr. Franco Caleffi

Dr. Massimo de Meo

Ing. Aldo Mazzocco

Dr. Arturo Nattino

### **Collegio Sindacale**

*Presidente*

Rag. Francesco d'Ardia di Corsi

*Sindaci effettivi*

Dr. Marcellino Bortolomiol

Dr Mauro Pastore

*Sindaci supplenti*

Dr. Roberto Longo

Dr. Alessandro Spaziani

### **Società di Revisione**

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

RELAZIONE DEGLI  
AMMINISTRATORI  
al Rendiconto  
al 31 dicembre 2001  
del Fondo comune  
di investimento  
immobiliare  
di tipo chiuso  
“Securifondo”

Il 31 dicembre 2001 si è concluso il terzo anno di gestione di Securfondo, istituito e gestito da Beni Stabili Gestioni S.p.A. (già Immobiliare Italia Gestioni) Società di Gestione del Risparmio, appartenente al gruppo Beni Stabili.

Il rendiconto di gestione del Fondo evidenzia un valore patrimoniale della quota pari ad Euro 2.862,83 che, rispetto al valore unitario della quota al 31 dicembre 2000, pari a Euro 2.654,54, dà luogo ad un incremento del 7,85%, sensibilmente superiore al rendimento obiettivo fissato nella misura del 4,5%.

Nell'esercizio 2000, il rendimento era stato pari al 4,84%.

Il settore immobiliare è stato caratterizzato, anche nel 2001, da un andamento più che positivo. Come evidenziato nella relazione degli Esperti indipendenti, gli incrementi medi globali nell'anno sono stati nell'ordine dell'8% per il comparto residenziale, del 6% per gli uffici e del 7% per gli immobili commerciali.

L'attuale fase di rallentamento dell'economia non ha sinora influenzato il settore, che anzi registra un perdurante interesse da parte degli investitori.

Nel corso dell'esercizio è stato completato il programma di investimenti, mediante l'acquisizione di due cespiti immobiliari per un controvalore di circa 36 milioni di Euro.

La quota di patrimonio netto investita in immobili è pari all'86%, a cui si somma la partecipazione totalitaria nella società immobiliare non quotata SEMI S.r.l. che porta il contenuto immobiliare di Securfondo all'88%.

Il rendiconto evidenzia anticipazioni per circa 331 mila Euro nei confronti della suddetta controllata, la quale ha altresì ricevuto anticipazioni per Euro 20 mila dalla Beni Stabili Gestioni SGR. Il positivo andamento economico della società, che ha chiuso l'esercizio con un utile netto di circa 228 mila Euro, consentirà di rientrare dalle momentanee iniziali esigenze di cassa già nel corso dell'esercizio 2002.

Il valore complessivo del portafoglio immobiliare, pari a Euro 147.890.532, ha registrato un incremento medio del 2,8% sulla base della valutazione resa degli Esperti indipendenti.

I canoni di locazione, pari a Euro 10.169.808, hanno assicurato un rendimento annuo nell'ordine del 7,5%.

Tale rendimento risulta tale da mantenere la redditività degli immobili, e la commerciabilità degli stessi, ad un livello soddisfacente anche in una prospettiva di medio e lungo periodo.

\* \* \*

Dal 5 febbraio 2001, previo ottenimento delle richieste autorizzazioni, è stata disposta l'ammissione delle quote di Securfondo alle negoziazioni in Borsa, presso il Mercato Telematico Azionario. Il prezzo di Borsa della quota registrato il 28 dicembre 2001 è stato pari a Euro 2.500, con un decremento del 3,84% rispetto al prezzo di ammissione, che era stato fissato in Euro 2.600.

La sottovalutazione rispetto al valore patrimoniale netto espressa dalla quotazione rispecchia, in primo luogo, l'andamento negativo del mercato azionario nel corso del 2001 nonché, in secondo luogo, lo scarso spessore degli scambi che ancora caratterizza il segmento dei fondi chiusi.

Si ritiene tuttavia che la progressiva crescita dimensionale del settore contribuirà ad accrescere la significatività dei prezzi di Borsa.

Nel corso dell'esercizio, la SGR ha optato per l'applicazione a Securfondo della nuova disciplina civilistica e fiscale introdotta dal Decreto Legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con Legge 23 novembre 2001, n. 410.

In particolare, detta opzione ha interessato anche il regime fiscale del Fondo, che risulta, dalla data di entrata in vigore delle nuove norme, assoggettato ad un'imposta patrimoniale annua dell'1%, sostitutiva di ogni altra imposizione sui redditi.

Considerato il soddisfacente andamento dei risultati di gestione del Fondo, si è ritenuto opportuno, nell'interesse degli investitori, richiedere alla Banca d'Italia l'approvazione di modifiche del Regolamento finalizzate ad anticipare di un anno la distribuzione dei proventi, inizialmente prevista dal quarto esercizio.

In base a detta richiesta, la Beni Stabili Gestioni SGR è stata autorizzata dalla Banca d'Italia ad apportare al vigente Regolamento le seguenti modifiche:

- riduzione da tre a due anni del periodo nel quale Securfondo si caratterizza come fondo "ad accumulazione";

- distribuzione dei proventi a valere sul terzo esercizio, includendo nella distribuzione i proventi non distribuiti nel primo biennio;
- rideterminazione della misura della distribuzione a non meno del 90% dei proventi netti conseguiti.

\* \* \*

Recepite le citate modificazioni, la SGR ha pertanto deliberato di procedere alla distribuzione anticipata di proventi nella misura di Euro 9.798.108,30, pari al 90% dei proventi netti conseguiti negli esercizi 1999, 2000 e 2001.

Il provento netto spettante a ciascuna delle 60.000 quote di partecipazione costituenti il patrimonio di Securfondo ammonta pertanto a Euro 163,30, pari al 6,53% del valore di sottoscrizione della quota stessa.

In base alla normativa, il dividendo è esente da oneri tributari per gli investitori privati, mentre, nei riguardi di soggetti esercenti imprese commerciali, dà diritto ad un credito d'imposta, che non concorre a formare il reddito, pari all'1% del valore delle quote possedute.

Si segnala da ultimo che il 15 gennaio 2002 la SGR, con delibera dell'Assemblea Straordinaria degli Azionisti, ha modificato la propria denominazione da Immobiliare Italia Gestioni S.p.A. a Beni Stabili Gestioni S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio, per meglio qualificare la propria appartenenza al gruppo Beni Stabili stesso.

*Il Consiglio di Amministrazione*  
*Roma, 27 febbraio 2002*

RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2001  
SEZIONE PATRIMONIALE  
(Valori in Euro)

ATTIVITÀ	Situazione al 31/12/2001		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In perc. dell'attivo	Valore complessivo	In perc. dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
Strumenti finanziari non quotati	3.810.983	1,88	4.396.786	2,44
A1. Partecipazioni di controllo	3.810.983	1,88	4.396.786	2,44
A2. Partecipazioni di non controllo	-	-	-	-
A3. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
A4. Titoli di debito	-	-	-	-
A5. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-
Strumenti finanziari quotati	22.227.810	10,95	41.826.745	23,21
A6. Titoli di capitale	-	-	-	-
A7. Titoli di debito	22.227.810	10,95	41.826.745	23,21
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>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	147.890.532	72,88	106.020.338	58,82
B1. Immobili dati in locazione	147.890.532	72,88	106.020.338	58,82
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	-	-	-
B3. Altri immobili	-	-	-	-
B4. Diritti reali immobiliari	-	-	-	-
<b>C. CREDITI</b>	-	-	-	-
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	-	-	-
C2. Altri	-	-	-	-
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	-	-	-	-
D1. A vista	-	-	-	-
D2. Altri	-	-	-	-
<b>E. ALTRI BENI (da specificare)</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ</b>	3.515.543	1,73	200.243	0,11
F1. Liquidità disponibile	3.515.543	1,73	200.243	0,11
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	-	-	-
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	-	-	-
<b>G. ALTRE ATTIVITÀ</b>	25.467.524	12,55	27.796.287	15,42
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	-	8.054.815	4,47
G2. Ratei e risconti attivi	1.040.503	0,51	733.498	0,41
G3.1 Crediti di imposta - correnti	5.250.830	2,59	4.961.361	2,75
G3.2 Crediti di imposta - a rimborso	17.005.419	8,38	13.234.208	7,34
G4. Altre	1.840.143	0,91	481.776	0,27
G4.1 Altre - Semi	330.629	0,16	330.629	0,18
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>202.912.392</b>	<b>100,00</b>	<b>180.240.399</b>	<b>100,00</b>



RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2001

SEZIONE PATRIMONIALE

(Valori in Euro)

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 31/12/2001	Situazione a fine esercizio precedente
	Valore complessivo	Valore complessivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	12.149.927	-
H1. Finanziamenti ipotecari	12.149.927	-
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 PASSIVITÀ	18.992.796	20.968.192
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	145.977	131.759
M2. Debiti di imposta	1.420.491	919.883
M2.1 Debiti di imposta (F.do ex imposta differita rival.)	-	628.951
M2.2 Debiti di imposta (imp.sost.pat.netto 1%)	450.612	-
M3. Ratei e risconti passivi	703.377	3.139.541
M4.1 Debiti operativi per pagamenti dilazionati	16.148.058	16.148.058
M4.2 Debiti depositi cauzionali su locazioni e altri	124.281	-
TOTALE PASSIVITÀ	31.142.723	20.968.192
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	171.769.669	159.272.207
Numero delle quote in circolazione	60.000	60.000
Valore unitario delle quote	2.862,83	2.654,54
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	-	-

RENDICONTO DEL FONDO SECURFONDO

SEZIONE REDDITUALE

(Valori in Euro)

	Rendiconto al 31/12/2001	Rendiconto esercizio prec.
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>		
<b><u>Strumenti finanziari non quotati</u></b>		
<b>A1. PARTECIPAZIONI</b>	- 585.803	-
A1.1 dividendi e altri proventi	-	-
A1.2 utili / perdite da realizzazioni	-	-
A1.3 plusvalenze / minusvalenze	- 585.803	-
<b>A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI</b>	-	-
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-
A2.2 utili / perdite da realizzazioni	-	-
A2.3 plusvalenze / minusvalenze	-	-
<b><u>Strumenti finanziari quotati</u></b>		
<b>A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI</b>	1.758.031	2.191.841
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	1.349.327	2.242.538
A3.2 utili / perdite da realizzazioni	182.924	15.547
A3.3 plusvalenze / minusvalenze	225.780	66.244
<b><u>Strumenti finanziari derivati</u></b>		
<b>A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>	-	-
A4.1 di copertura	-	-
A4.2 non di copertura	-	-
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>	<b>1.172.228</b>	<b>2.191.841</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>15.161.401</b>	<b>8.829.116</b>
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	10.169.808	6.863.069
B2. UTILI / PERDITE DA REALIZZAZIONI	-	-
B3. PLUSVALENZE / MINUSVALENZE	5.851.276	2.669.332
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	- 859.683	703.285
B5. AMMORTAMENTI	-	-
<b>Risultato gestione beni immobili</b>	<b>15.161.401</b>	<b>8.829.116</b>
<b>C. CREDITI</b>	-	-
C1. interessi attivi e proventi assimilati	-	-
C2. incrementi / decrementi di valore	-	-
<b>Risultato gestione crediti</b>	-	-
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	-	-
D1. interessi attivi e proventi assimilati	-	-
<b>E. ALTRI BENI (da specificare)</b>	-	-
E1. proventi	-	-
E2. utili / perdite da realizzazioni	-	-
E3. plusvalenze / minusvalenze	-	-
<b>Risultato gestione investimenti</b>	<b>16.333.629</b>	<b>11.020.957</b>

**RENDICONTO DEL FONDO SECURFONDO**  
**SEZIONE REDDITUALE**  
(Valori in Euro)

	Rendiconto al 31/12/2001	Rendiconto esercizio prec.
<b>F. F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>	-	-
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	-	-
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>	<b>54.499</b>	<b>262.724</b>
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTO CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	54.499	262.724
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-	-
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>	<b>16.388.128</b>	<b>11.283.681</b>
<b>H. H. ONERI FINANZIARI</b>	<b>481.697</b>	-
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	481.697	-
H1.1 su finanziamenti ipotecari	481.697	-
H1.2 su altri finanziamenti	-	-
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-	-
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>	<b>15.906.431</b>	<b>11.283.681</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>	<b>2.821.016</b>	<b>2.814.923</b>
I1. Provvigione di gestione SGR	2.477.913	2.397.543
I2. Commissione banca depositaria	77.435	74.923
I3. Oneri per esperti indipendenti	122.696	119.673
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	138.273	212.484
I5. Altri oneri di gestione	4.699	10.300
<b>L. ALTRI RICAVI E ONERI</b>	<b>756.173</b>	<b>433.281</b>
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	83.703	110.493
L2. Altri ricavi	672.470	322.788
L3. Altri oneri	-	-
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>	<b>13.841.588</b>	<b>8.902.039</b>
<b>M. IMPOSTE</b>	<b>1.344.126</b>	<b>1.543.285</b>
M1.1 Imposta sost. a carico dell'esercizio 25% su utili al 25.9.01	1.419.923	821.581
M1.2 Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio - titoli e P.c.termine	98.444	358.204
M1.3 Imposta sost. a carico dell'esercizio 1% su varia.z.fondo dal 26.9.01	450.612	-
M2.1 Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio	-	628.951
M2.2 Imposta sostitutiva - differita (rivalutazioni)	-	333.667
M3.1 Altre imposte (ritenute su c/c bancari)	4.098	29.833
<b>Utile / perdita dell'esercizio</b>	<b>12.497.462</b>	<b>7.358.754</b>

## NOTA INTEGRATIVA

Il rendiconto di esercizio di SECURFONDO, così come disposto dal D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, e dal Decreto del Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, n. 228 del 24 maggio 1999, è costituito da una Sezione patrimoniale, da una Sezione reddituale e da una Nota integrativa ed è corredato dalla Relazione degli Amministratori della BENI STABILI GESTIONI S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio (già IMMOBILIARE ITALIA GESTIONI S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio), quale Responsabile dell'attività gestoria di SECURFONDO.

La Nota integrativa forma parte integrante del rendiconto di esercizio; essa ha la funzione di fornire informazioni più dettagliate sui dati contabili contenuti nella sezione patrimoniale e nella sezione reddituale – così come previsto dal Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 24 dicembre 1999 in attuazione della normativa sopra richiamata – , sia di rendere ulteriori notizie al pubblico, anche di carattere non quantitativo, ritenute necessarie ad esprimere con chiarezza la rappresentazione veritiera e corretta dei dati esposti nel rendiconto di esercizio e sull'andamento della gestione del Fondo.

La nota è ripartita in parti e sezioni, che illustrano singoli aspetti della gestione, in funzione dell'operatività svolta da SECURFONDO.

Il rendiconto di esercizio è oggetto di revisione contabile da parte della Società PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Ai fini comparativi i dati del Rendiconto al 31 dicembre 2000 relativi alle voci di stato patrimoniale “D. Depositi bancari” e della sezione reddituale alla voce “D1. Depositi bancari – Interessi attivi e proventi assimilati” sono stati riesposti rispettivamente nelle voci “F1. Posizione netta di liquidità – Liquidità disponibile” e “L. Altri ricavi e proventi – Interessi attivi su disponibilità liquide” al fine di consentire una migliore rappresentazione della natura degli importi in oggetto.

## INDICE DELLA NOTA INTEGRATIVA

### Parte A – *ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA*

### Parte B – *LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO*

- Sezione I Criteri di valutazione
- Sezione II Le attività
- Sezione III Le passività
- Sezione IV Il valore complessivo netto
- Sezione V Altri dati patrimoniali

### Parte C – *IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO*

- Sezione I Risultato delle operazioni su strumenti finanziari
- Sezione II Beni Immobili
- Sezione VI Altre operazioni di gestione e oneri finanziari
- Sezione VII Oneri di gestione
- Sezione VIII Altri ricavi ed altri oneri
- Sezione IX Imposte

## ***Parte A – ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA***

### **VALORE DELLA QUOTA A FINE ESERCIZIO**

Al 31/12/2001	Al 31/12/2000	Al 31/12/1999
€ 2.862,83	€ 2.654,54	€ 2.531,89

Il Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso “SECURFONDO” è stato istituito con delibera dell’Assemblea degli Azionisti della Società di Gestione in data 20/1/1999. L’ammontare del Fondo è stato fissato in € 150.000.000, diviso in numero 60.000 quote del valore nominale di € 2.500 cadauna, interamente collocate. Il Fondo è operativo dal 9 dicembre 1999 (data di richiamo degli impegni) ed è gestito dalla SGR.

In conformità alle strategie operative stabilite dal Regolamento di SECURFONDO, la Beni Stabili Gestioni S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio, nel primo semestre del 2001, ha proseguito e completato gli investimenti in beni immobili prevalentemente di utilizzo terziario, direzionale e commerciale, in buono stato manutentivo e interamente locati con una redditività media di oltre il 7%, al netto degli oneri accessori a carico dei locatari.

Nel corso dell’esercizio il Fondo ha acquistato un immobile sito in Fiumicino (RM) e un altro cespite immobiliare in Modena, interamente locato al Ministero degli Interni per la Questura Centrale di Modena. L’investimento per i sopra citati immobili è stato di circa € 36 milioni.

Al fine di ottimizzare l’impiego delle transitorie disponibilità liquide del Fondo, la Società di gestione ha provveduto all’investimento in prodotti finanziari di pronta liquidabilità ad un rendimento secondo le migliori condizioni di mercato.

I proventi locativi e finanziari, nonché la rivalutazione del patrimonio immobiliare hanno influenzato positivamente il valore della quota che si è attestato, al 31/12/2001, a € 2.862,83 con un incremento del patrimonio del Fondo del 14,5% a partire dall’inizio dell’operatività di SECURFONDO.

A fine esercizio 2001 il valore corrente degli immobili di SECURFONDO è stato stimato dagli Esperti Indipendenti nella misu-

ra di € 147.890.532, con una rivalutazione di € 10.882.882 rispetto al prezzo di acquisto.

In data 5 febbraio 2001 è iniziata la negoziazione delle quote del Fondo sul mercato borsistico gestito da Borsa Italiana S.p.A.. Il ruolo di operatore "Specialist" per l'attività di negoziazione a sostegno della liquidità delle quote del Fondo viene prestata dalla ICCREA BANCA S.p.A.. Il prezzo di Borsa della quota al 31 dicembre 2001, pari a € 2.500, segna un decremento del 3,84% rispetto al prezzo iniziale di negoziazione, fissato in € 2.600 e, nel periodo dall'inizio delle negoziazioni al 31/12/2001, ha segnato un prezzo minimo di € 2.300.

## ***Parte B – LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO***

### **Sezione I – Criteri di valutazione**

I criteri di valutazione adottati per la redazione del rendiconto di esercizio al 31/12/2001 sono quelli stabiliti dal Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 20 settembre 1999 in attuazione del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e del Regolamento del Ministero del tesoro n. 228 del 24 maggio 1999.

#### **I M M O B I L I**

Gli immobili sono esposti al costo d'acquisto incrementato degli oneri accessori di diretta imputazione (spese notarili) e della rivalutazione specifica come di seguito evidenziato.

Conformemente a quanto sopra richiamato, la valutazione degli Esperti indipendenti è stata effettuata in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili stessi, alla loro funzionalità, al loro stato di manutenzione e tenendo conto della loro redditività. Ciascun bene immobile è stato oggetto di singola valutazione; per due cespiti siti in Roma (Piazzale Flaminio 9 e Via Carrara 4), e per due cespiti siti in Milano (Via Cagliero 14/a e Via dell'Annunciata 2) è stata redatta relazione unitaria.

Il valore corrente degli immobili acquistati per SECURFONDO (intendendosi per valore corrente di un immobile il prezzo al quale

il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione) esposto nel rendiconto di esercizio tiene conto delle informazioni esistenti sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili simili a quelli da valutare ed è stato determinato applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle specifiche caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alla qualità del conduttore nonché alle infrastrutture di zona.

## STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI

Il valore degli strumenti finanziari quotati esposto in bilancio è stato determinato tenendo conto dell'ultimo prezzo disponibile rilevato sul mercato di negoziazione.

## STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI

### *Partecipazioni in società immobiliari*

La partecipazione viene valorizzata secondo i criteri stabiliti dal Provvedimento della Banca d'Italia del 20 settembre 1999 tenendo conto dei dati del bilancio della società partecipata approvato in data 7 febbraio 2002.

## OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE

Per le operazioni di pronti contro termine è stata iscritta nella situazione patrimoniale - "Sottovoce G1" - una posizione creditoria di importo pari al prezzo di vendita concordato.

## CREDITI E DEBITI

I crediti sono esposti al valore nominale che corrisponde al valore di realizzo; i debiti sono esposti al loro valore nominale.

## POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ

La liquidità netta disponibile è valutata al valore nominale.

## RATEI E RISCONTI

Sono calcolati secondo il principio della competenza economica e temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi in ragione dell'esercizio.



## Sezione II – Le attività

Secondo quanto previsto dal vigente Regolamento del Fondo, le attività in investimenti di tipo immobiliare devono essere contenute entro il 90% del patrimonio. Si indica di seguito la ripartizione del totale del patrimonio del Fondo tra immobili e strumenti finanziari.

### IMMOBILI

Gli investimenti in immobili acquistati per SECURFONDO sono ubicati in Milano, Torino, Roma, Pescara, Napoli, Modena e Palermo e hanno destinazione d'uso ad uffici e negozi, salvo tre casi particolari:

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2000
€ 147.890.532	€ 106.020.338

1. l'immobile sito in Torino - Via Vespucci, n. 33 – ha destinazione d'uso a residenza assistenziale alberghiera e sanitaria;
2. l'immobile sito in Casteldaccia (Pa) ha destinazione d'uso alberghiera. L'acquisizione di tale ultimo immobile è stata realizzata tramite l'acquisto delle quote costituenti l'intero capitale sociale della S.E.M.I. S.r.l.;
3. l'immobile sito in Modena – Via Divisione Acqui, n. 151 – che ha destinazione ad uso commerciale della Questura Centrale di Modena.

### STRUMENTI FINANZIARI

Per quanto concerne gli strumenti finanziari quotati, si fornisce qui di seguito l'elenco analitico e completo, in valore assoluto ed in percentuale, delle attività del Fondo.

Emittente	Cod. ISIN	Titolo	Valore nominale	Valore al 31/12/2001	% sul totale attività
<b>TITOLI DI STATO</b>					
Ministero del Tesoro	IT 000 1224275	CCT TV 1/5/98-2005	6.900.000	6.944.850	
Ministero del Tesoro	IT 000 1321774	CCT TV 1/3/99-2006	2.500.000	2.516.500	
Ministero del Tesoro	IT 000 1413944	CCT TV 1/12/99-2006	5.000.000	5.026.500	
<b>Totale Titoli di Stato</b>			<b>14.400.000</b>	<b>14.487.850</b>	<b>7,14%</b>
<b>OBBLIGAZIONI CORPORATE</b>					
Tecnost International NV	XS0100276160	Tecnost Int.Euro 30/7/2004	2.750.000	2.779.700	
Tecnost International NV	XS0100276244	Tecnost Int.Euro 30/7/2009	5.100.000	4.960.260	
<b>Totale Obbligazioni Corporate</b>			<b>7.850.000</b>	<b>7.739.960</b>	<b>3,81%</b>
<b>TOTALE</b>			<b>22.250.000</b>	<b>22.227.810</b>	<b>10,95%</b>

## II.1 Strumenti finanziari non quotati

Al 31 dicembre 2001 il Fondo detiene il 100% del capitale sociale della Società Esercizi Meridionali

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2000
€ 3.810.983	€ 4.396.786

Immobiliari - S.E.M.I. S.r.l., proprietaria unicamente dell'immobile "Hotel Solunto Mare" sito in Casteldaccia (Pa). La partecipazione è stata acquisita nell'anno 2000 e nel presente rendiconto, trattandosi di titolo non quotato in Borsa, conformemente ai criteri di valutazione stabiliti con Provvedimento della Banca d'Italia del 20 settembre 1999, è stato esposto ad un valore, pari alla frazione di patrimonio netto di pertinenza del fondo, rettificato per tener conto del valore di perizia degli Esperti indipendenti applicando alla rivalutazione immobiliare una riduzione del 25%.

Si allega la scheda relativa a detta partecipazione redatta secondo lo schema dettato dalla Banca d'Italia.

<b>Denominazione e sede della società:</b>	Società Esercizi Meridionali Immobiliari S.E.M.I. S.r.l. Via Isidoro La Lumia, 11 - Palermo
<b>Attività esercitata dalla società:</b>	Costruzione, ampliamento, ammodernamento, arredamento e gestione di complessi alberghieri, villaggi turistici, sportivi ed affini

A) Titoli nel portafoglio del Fondo

Titoli nel portafoglio del Fondo	Quantità	% totale titoli emessi	Costo di acquisto in Euro	Valore alla data del rendiconto in Euro	Valore alla data del rend. prec. in Euro
1) titoli di capitale con diritto di voto	4.400.000	100%	4.396.786	3.810.983	4.396.786
2) titoli di capitale senza diritto di voto	-	-	-	-	-
3) obbligazioni convertibili in azioni dello stesso emittente	-	-	-	-	-
4) obbligazioni <i>cum warrant</i> su azioni dello stesso emittente	-	-	-	-	-
5) altri strumenti finanziari	-	-	-	-	-

B) Dati di bilancio dell'emittente

Dati patrimoniali	31-dic-01	31-dic-00
1) totale attività :	4.872.752	4.644.490
2) partecipazioni	-	-
3) immobili	4.594.981	4.588.846
4) indebitamento a breve termine	280.035	168.442
5) indebitamento a medio/lungo termine	2.519.707	2.689.514
6) patrimonio netto	2.014.148	1.786.533
Inoltre, per le imprese diverse dalle società immobiliari:		
capitale circolante lordo	-	-
capitale circolante netto	-	-
capitale fisso netto	-	-
posizione finanziaria netta	-	-

Dati reddituali	31-dic-01	31-dic-00
1) fatturato	485.469	180.760
2) margine operativo lordo	485.469	180.760
3) risultato operativo	407.129	103.494
4) saldo proventi/oneri finanziari	-121.453	-146.386
5) saldo proventi/oneri straordinari	6.976	2.159
6) risultato prima delle imposte	292.651	-40.733
7) utile (perdita) netto	227.615	-46.352
8) ammortamenti dell'esercizio	-	-

C) Criteri e parametri utilizzati per la valutazione

1. Criteri di valutazione utilizzati: valore di perizia degli Esperti indipendenti con applicazione alla rivalutazione immobiliare di una prudenziale riduzione del 25%. Il valore esposto nel rendiconto precedente è invece pari al costo sostenuto per l'acquisizione al lordo degli oneri notarili.
2. Elementi di calcolo:

Valutazione degli Esperti indipendenti	6.990.761
Valore contabile delle immobilizzazioni materiali	- 4.594.981
Rivalutazione totale	2.395.780

Rivalutazione 75%	1.796.835
Patrimonio netto	2.014.148
	3.810.983

Differenza valutazione della partecipazione	- 585.803
---	-----------

D) Beni immobili e diritti reali immobiliari detenuti dalla SEMI s.r.l.

Complesso alberghiero sito in Casteldaccia (PA) - Hotel Solunto Mare

## II.2 Strumenti finanziari quotati

Ripartizione degli strumenti finanziari quotati per Paese di residenza dell'emittente.

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2000
€ 22.227.810	€ 41.826.745

	Paese di residenza dell'emittente			
	Italia	Altri Paesi UE	Altri Paesi OCSE	Altri Paesi
<b>Titoli di debito</b>				
di Stato	14.487.850	-	-	-
di altri enti pubblici	-	-	-	-
di banche	-	-	-	-
di altri	-	7.739.960	-	-
<b>Titoli di capitale</b>	-	-	-	-
con diritto di voto	-	-	-	-
con voto limitato	-	-	-	-
altri	-	-	-	-
<b>Parti di OICR</b>	-	-	-	-
aperti armonizzati	-	-	-	-
aperti non armonizzati	-	-	-	-
chiusi	-	-	-	-
<b>Totali</b>	-	-	-	-
in valore assoluto	14.487.850	7.739.960	-	-
in percentuale del valore delle attività	7,14%	3,81%	-	-

	Mercato di quotazione			
	Italia	Paesi UE	Altri Paesi OCSE	Altri Paesi
<b>Titoli quotati</b>	14.487.850	7.739.960	-	-
<b>Titoli in attesa di quotazione</b>	-	-	-	-
<b>Totali</b>	-	-	-	-
in valore assoluto	14.487.850	7.739.960	-	-
in percentuale del valore delle attività	7,14%	3,81%	-	-

#### Movimenti dell'esercizio

	Controvalore acquisti	Controvalore vendite/rimborsi
<b>Titoli di debito</b>	-	20.070.618
<b>Titoli di capitale</b>	-	-
<b>Parti di OICR</b>	-	-
<b>Totale</b>	-	20.070.618

## II.4 Beni immobili e diritti reali immobiliari

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2000
€ 147.890.532	€ 106.020.338

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore dei beni immobili	Locazione non finanziaria a	Locazione finanziaria b	Importo totale c = a + b	%
Fino a 1 anno	-	-	-	-	-
Da oltre 1 a 3 anni	13.936.589	13.936.589	-	13.936.589	9,42%
Da oltre 3 a 5 anni	88.956.086	88.956.086	-	88.956.086	60,15%
Da oltre 5 a 7 anni	7.889.396	7.889.396	-	7.889.396	5,33%
Da oltre 7 a 9 anni	37.108.461	37.108.461	-	37.108.461	25,09%
Oltre 9 anni	-	-	-	-	-
A) Totale beni immobili locati	147.890.532	147.890.532	-	147.890.532	100,00%
B) Totale beni immobili non locati	-	-	-	-	-

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda parametrata	Redditività dei beni locati				Costo storico (in Euro)	Ipotecato	Ulteriori informazioni
					Canone per m <sup>2</sup>	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario			
<b>PIEMONTE</b>											
1	Torino-Via Vespucci 33 (porzione)	RSA	fine anni '40	4.640	145,70	affitto	31-10-2010	Fondazione	9.667.556	No	-
2	Torino - Via Belfiore 23	Uffici e autorimessa	1961	12.649	81,74	affitto	31-12-2005	S.p.A. - Impresa commerciale	12.971.848	No	-
3	Torino-Via Giacosa 16 bis (porzione)	Uffici	Primi '900	1.622	73,55	affitto	31-12-2005	S.p.A. - Impresa commerciale	1.540.591	No	-
<b>LOMBARDIA</b>											
4	Milano - Via Carducci 29 e contiguo edificio Piazza S. Ambrogio 6 (porzioni)	Uffici e autorimessa	1950 primi '900	3.482	233,61	affitto	31-12-2005	S.p.A. - Impresa commerciale	11.146.172	No	-
5	Lodi -Via Grandi 6	Uffici e Negozi	1980	11.380	87,18	affitto	31-12-2005	S.p.A. - Impresa finanziaria	12.409.426	No	-
6	Milano - Via Cagliero n. 14	Commerciale e Uffici	1962	4.182	98,92	affitto	31-01-2004	S.p.A. - Impresa commerciale	6.462.167	No	-
7	Milano - Via Annunziata n. 2	Commerciale	ante 1967	1.063	373,62	affitto	31-01-2004	S.p.A. - Impresa commerciale	6.203.680	No	-
<b>EMILIA ROMAGNA</b>											
8	Modena - Via Divisione Acqui n. 151	Uffici pubblici (Questu	1998 - 1999	14.563	117,29	affitto	27-07-2009	Ufficio pubblico	26.197.457	Sì	-
<b>LAZIO</b>											
9	Roma - Piazzale Flaminio 9 (porzione) e Via Carrara 4 (autorimessa)	Uffici e autorimessa	Primi '900	2.696	226,05	affitto	31-12-2005	S.p.A. - Impresa commerciale	8.079.452	No	-
10	Roma-Via Bissolati 57	Uffici e Negozio	1940	2.873	208,16	affitto	31-12-2005	S.p.A. - Impresa commerciale	8.678.025	No	-
11	Roma Via Bellini 22	Uffici	1950	2.938	224,48	affitto	31-12-2005	S.p.A. - Impresa commerciale	8.800.425	No	-
12	Fiumicino (RM) - Via Corona Boreale	Commerciale	1991 - 92	6.736	118,74	affitto	31-12-2006	S.p.A. - Impresa commerciale	9.821.461	No	-
<b>ABRUZZO</b>											
13	Pescara - Via Caravaggio n. 44	Uffici	1989	6.642	90,61	affitto	16-08-2007	S.p.A. - Impresa commerciale	7.495.831	No	-
<b>CAMPANIA</b>											
14	Napoli - Corso Meridionale 53 con area di servizio	Uffici e Commerciale	1940	13.090	46,00	affitto	31-12-2005	S.p.A. - Impresa industriale	7.533.559	No	-
<b>TOTALI</b>				88.556					137.007.650		

## II.8 Posizione netta di liquidità

L'importo esposto in bilancio si riferisce alla liquidità disponibile del conto di deposito del patrimonio di SECURFONDO, acceso presso la ICCREA BANCA S.p.A..

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2000
€ 3.515.543	€ 200.243

### Consistenze a fine esercizio (valori in euro)

	Durata dei depositi				Totale
	Depositi a vista o rimborsabili con preavviso inferiore a 24 ore	Depositi rimborsabili con preavviso da 1 a 15 giorni	Depositi a termine con scadenza da 15 giorni a 6 mesi	Depositi a termine con scadenza da 6 mesi a 12 mesi	
Iccrea Banca S.p.A.	3.515.543	-	-	-	3.515.543
<b>Totali</b>	<b>3.515.543</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.515.543</b>

### Flussi registrati nell'esercizio (valori in euro)

	Durata dei depositi				Totale
	Depositi a vista o rimborsabili con preavviso inferiore a 24 ore	Depositi rimborsabili con preavviso da 1 a 15 giorni	Depositi a termine con scadenza da 15 giorni a 6 mesi	Depositi a termine con scadenza da 6 mesi a 12 mesi	
Iccrea Banca S.p.A.					
Saldo iniziale	200.243	-	-	-	200.243
Versamenti	58.670.464	-	-	-	58.670.464
Prelevamenti	55.355.164	-	-	-	55.355.164
<b>SALDI FINALI</b>	<b>3.515.543</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.515.543</b>

## II.9 Altre attività

I valori esposti nella situazione patrimoniale si riferiscono:

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2000
€ 25.467.524	€ 27.796.287

- ai ratei e risconti attivi maturati su affitti e titoli in portafoglio per € 1.040.503 (Sottovoce G2.);
- alla rilevazione del credito I.V.A. corrente per € 5.250.830 (Sottovoce G3.1);
- alla rilevazione del credito I.V.A. – comprensivo degli interessi maturati nel periodo – del quale è stato chiesto il rimborso per 17.005.419 (Sottovoce G3.2);
- ai crediti verso locatari per canoni e spese condominiali di competenza dell'esercizio per € 1.840.143 (Sottovoce G4.);
- al credito maturato verso la società partecipata S.E.M.I. S.r.l. per somme anticipate sul conto corrente di corrispondenza con quest'ultima acceso per € 330.629 (Sottovoce G4.1).

## Sezione III – Le passività

### Finanziamenti ricevuti

L'immobile sito in Modena – Via Divisione Acqui, 151 – è stato acquistato per una parte in contanti e per una parte tramite la

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2000
€ 12.149.927	-

voltura di due mutui ipotecari stipulati entrambi con primaria banca italiana e gravanti sull'immobile in questione.

### ALTRE PASSIVITÀ

I valori esposti si riferiscono :

- ai debiti per fatture da ricevere. La voce comprende il debito residuo verso gli Esperti indipendenti

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2000
€ 18.992.796	€ 20.968.192

per la valutazione semestrale, spese per la revisione del bilancio nonché gli altri costi di competenza dell'esercizio non ancora



- liquidati per € 145.977 (Sottovoce M1);
- ai debiti per imposte relativi al periodo 1/1 – 25/9/2001 per € 1.420.491 (Sottovoce M2);
  - all'accantonamento effettuato, relativamente al periodo 26./9–31/12/2001, a fronte dell'imposta dell'1% sul patrimonio netto ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. n. 25 settembre 2001, n. 351 per € 450.612 (Sottovoce M2.2) ;
  - a ratei e risconti passivi per € 703.377 (Sottovoce M3.). La voce più consistente è rappresentata dalla rilevazione del risconto relativo al canone di locazione pagato anticipatamente per il periodo 1/2/2001 – 31/1/2003 dall'Ordine Mauriziano (subentrato alla Galileo S.r.l.), locatario dell'immobile sito in Torino – Via Vespucci n. 33 (Sottovoce M3).
  - al residuo debito contratto per l'avvenuto acquisto – in data 20/12/1999 - dei primi dieci immobili da vincolare al patrimonio di SECURFONDO, il cui pagamento è stato concordato per l'80% al rogito e per il restante 20% a 36 mesi dalla data del rogito per globali € 16.148.058 (Sottovoce M4.1);
  - a debiti su depositi cauzionali rilasciati a garanzia dai locatari per € 124.281 (Sottovoce M4.2)

#### **Sezione IV – Il valore complessivo netto**

Il valore complessivo netto del Fondo, al termine della raccolta è risultato pari a € 150.000.000 diviso in n. 60.000 ciascuna del valore nominale di € 2.500. Le quote raccolte sono state sottoscritte, per un totale di n. 47.206 da n. 99 investitori qualificati, in numero di 1.200 dalla Beni Stabili Gestioni S.p.A. – SGR (già Immobiliare Italia Gestioni S.p.A. – SGR) - quale investimento obbligatorio ai sensi della normativa vigente – e per il residuo da privati, sia persone fisiche che persone giuridiche. Non risultano tra gli investitori soggetti non residenti. Alla data del 31/12/2001 il valore complessivo netto è risultato pari a € 171.769.669. Il valore esposto nel rendiconto di esercizio si riassume secondo lo schema della seguente tabella:

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI  
DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO  
DELL'OPERATIVITÀ (9/12/1999) FINO AL 31/12/2001**

	Importo (Valori in Euro)	In percentuale dell'importo iniziale
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x prezzo di emissione)	150.000.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	- 585.803	-0,39%
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	3.949.872	2,63%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	26.352.791	17,57%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	-	-
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	-	-
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	-	-
F. Risultato complessivo della gestione cambi	-	-
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	446.395	0,30%
H. Oneri finanziari complessivi	- 481.697	-0,32%
I. Oneri di gestione complessivi	- 5.951.466	-3,97%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	1.234.410	0,82%
I. Imposte complessive	- 3.194.833	-2,13%
TOTALE RIMBORSI EFFETTUATI	-	-
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-	-
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2001	171.769.669	114,51%

## Sezione V -Altri dati patrimoniali

### AMMONTARE DELLE ATTIVITÀ E PASSIVITÀ NEI CONFRONTI DI ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO DELLA SGR

Trattasi della rilevazione del credito vantato dal Fondo verso la Società Esercizi Meridionali Immobiliari

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2000
€ 330.629	€ 330.629

S.E.M.I. S.r.l. a valere sul conto corrente di corrispondenza n. 1 acceso nel corso dell'esercizio 2000 per far fronte alle momentanee esigenze di liquidità di quest'ultima.

### PLUSVALENZE

Trattasi dell'importo complessivo delle plusvalenze accertate dagli Esperti indipendenti; tale importo è stato

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2000
€ 5.851.276	€ 2.669.332

determinato sulla differenza tra il prezzo di acquisto al lordo degli oneri notarili degli immobili stessi rispetto al valore corrente accertato dagli Esperti già citati nella relazione semestrale di fine anno.

### GARANZIE RICEVUTE

Trattasi di fidejussioni bancarie e personali rilasciate a garanzia degli introiti locativi.

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2000
€ 1.121.486	-

Ipotecche che gravano sugli immobili

1) Sull'immobile sito in Casteldaccia (Pa) – Hotel Solunto Mare acquistato tramite l'acquisizione dell'intero capitale della Società Esercizi Meridionali Immobiliari S.E.M.I. S.r.l. – gravano due ipoteche a garanzia di due mutui fondiari, a tasso agevolato, per i seguenti importi:

€ 7.276.973 ipoteca di primo grado sull'immobile;

€ 2.155.636 ipoteca di grado successivo a quella iscritta per il precedente mutuo.

- 2) Sull'immobile sito in Modena – Via Divisione Acqui n. 151 – gravano due mutui fondiari, uno di originari 5 miliardi di lire e l'altro di 20 miliardi di lire. Su tale immobile la banca ha iscritto.  
 € 5.164.569 per ipoteca di primo grado;  
 € 20.658.276 per ipoteca di secondo grado.

**Parte C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO**

**Sezione I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari (esclusi interessi)**

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2000
€ 1.172.228	€ 2.191.841

Risultato complessivo delle operazioni su:	Utile/perdita da realizzati	Di cui: per variazioni dei tassi di cambio	Plus/ minusvalenze	Di cui: per variazioni dei tassi di cambio
<b>A. Partecipazioni in società non quotate</b>				
1. Di controllo	-	-	585.803	-
2. Non di controllo	-	-	-	-
<b>B. Strumenti finanziari non quotati</b>				
1. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
2. Titoli di debito	-	-	-	-
3. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-
<b>C. Strumenti finanziari quotati</b>				
1. Titoli di debito	182.924	-	225.780	-
2. Titoli di capitale	-	-	-	-
3. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-

## Sezione II – Beni immobili

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2000
€ 15.161.401	€ 8.829.116

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili					
	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
<b>1. PROVENTI</b>					
1.1 canoni di locazione non finanziaria	-	7.998.716	-	-	2.171.092
1.2 canoni di locazione finanziaria	-	-	-	-	-
1.3 altri proventi	-	-	-	-	-
<b>2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI</b>	-	-	-	-	-
2.1 beni immobili	-	-	-	-	-
2.2 diritti reali immobiliari	-	-	-	-	-
<b>3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE</b>	-	-	-	-	-
3.1 beni immobili	-	5.484.256	-	-	367.020
3.2 diritti reali immobiliari	-	-	-	-	-
<b>4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI E ICI</b>	-	859.683	-	-	-
<b>5. AMMORTAMENTI</b>	-	-	-	-	-

## Sezione VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari

Il valore esposto si riferisce ai proventi sulle operazioni di pronti contro termine, effettuate per ottimizzare la

transitorie disponibilità liquide del Fondo. Trattasi di operazioni di pronti contro termine effettuate nel corso dell'anno; sottostanti a queste operazioni vi sono Titoli di Stato.

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2000
€ 54.499	€ 262.724

Operazioni	Proventi	Oneri
<b>Pronti contro termine e assimilate</b>		
su titoli di Stato	343.581	289.082
su altri titoli di debito	-	-
su titolo di capitale	-	-
su altre attività	-	-
<b>Prestito di titoli</b>		
su titoli di Stato	-	-
su altri titoli di debito	-	-
su titolo di capitale	-	-
su altre attività	-	-

## Sezione VII – Oneri di gestione

### PROVVIGIONI DI GESTIONE SGR

Il valore esposto si riferisce alle provvigioni di gestione spettanti alla Società di gestione per il periodo dal 1/1 al 31/12/2001, nella misura pari all'1,6 per cento, calcolate – come previsto dal testo regolamentare – sul valore complessivo netto del Fondo quale risulta dal rendiconto di fine anno, rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni in società immobiliari.

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2000
€ 2.477.913	€ 2.397.543

### Commissioni Banca Depositaria

Il valore esposto si riferisce alla commissione spettante alla Banca depositaria per il periodo dal 1/1 al 31/12/2001, nella misura pari allo 0,5 per mille, calcolate - come previsto dal testo regolamentare - sul valore complessivo netto del Fondo quale risulta dal rendiconto di fine anno, rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni in società immobiliari.

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2000
€ 77.435	€ 74.923

### ONERI PER ESPERTI INDIPENDENTI

Il valore esposto si riferisce agli oneri per il Collegio degli esperti indipendenti relativamente alle valutazioni

semestrali previste dalla vigente normativa con onorario pari allo 0,5 per mille globale annuo, calcolato sul valore corrente degli immobili accertato al 30 giugno e al 31 dicembre 2001 nonché al rimborso delle spese vive sostenute dagli stessi per le verifiche anzidette.

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2000
€ 122.696	€ 119.673

### SPESE PUBBLICAZIONE PROSPETTI E INFORMATIVA AL PUBBLICO PIÙ SPESE DI CERTIFICAZIONE

Il valore esposto si riferisce alle pubblicazioni della relazione semestrale al 30 giugno 2001 sui tre quotidiani

previsti all'art. 12.2 del Regolamento di gestione – e precisamente Il Sole 24 Ore, La Repubblica ed il Corriere della Sera – e degli Avvisi obbligatori, allo stanziamento previsto per la pubblicazione del rendiconto al 31 dicembre 2001 nonché alle spese per la revisione contabile da parte della PricewaterhouseCoopers S.p.A..

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2000
€ 138.273	€ 212.484

### ALTRI ONERI DI GESTIONE

Il valore esposto si riferisce per lo più a spese e commissioni bancarie su conti correnti e su operazioni in titoli

nonché al contributo CONSOB, spese notarili e varie.

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2000
€ 4.699	€ 10.300

## Sezione VIII – Altri ricavi ed altri oneri

### Altri ricavi ed altri oneri

Il valore esposto comprende gli interessi attivi maturati sulle giacenze liquide di

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2000
€ 756.173	€ 433.281

SECURFONDO per € 83.703 e gli interessi maturati sui crediti I.V.A. 1999 e 2000 di cui è stato chiesto il rimborso (€ 672.470).

## Sezione IX – Imposte

### IMPOSTE

Premesso che il Consiglio di Amministrazione della Beni Stabili Gestioni, nella seduta del 22 novembre 2001, ha deli-

berato l'adozione del nuovo regime tributario di cui al decreto legge n. 351 del 25 settembre 2001 convertito il Legge, l'importo esposto nel rendiconto si riferisce:

- all'imposta sostitutiva del 25% a carico dell'esercizio sugli utili, sui titoli e sulle operazioni di pronti contro termine dovuta ai sensi del preesistente regime tributario ai sensi dell'art. 15 della Legge 86/94, dovuta su quanto maturato fino al 25 settembre 2001;
- alla ritenuta d'acconto sugli interessi maturati sui conti correnti bancari, anch'essi facenti parte del trattamento fiscale preesistente alla entrata in vigore di cui all'art. 6 del d.l. 25 settembre 2001, n. 351 convertito in legge e dovuti sino alla predetta data;
- all'imposta sostitutiva patrimoniale dell'1% sulla parte del patrimonio netto del fondo riferito al periodo intercorrente fra la data del 26 settembre e il 31 dicembre 2001;

Saldo al 31/12/2001	Saldo al 31/12/2000
€ 1.344.126	€ 1.543.285

Quanto sopra con liberazione delle riserve accantonate al fondo imposte ex art. 15, comma 3, della legge 25 gennaio 1994, n. 86, relativamente all'imposta differita sulla rivalutazione degli immobili 1999/2000 vincolati al patrimonio del Fondo (calcolata, ai sensi della normativa preesistente, sul 50% della differenza tra il prezzo di acquisto degli immobili stessi rispetto al maggior valore corrente accertato dagli esperti indipendenti nella valutazione semestrale di fine anno).



## ESTRATTO DELLA RELAZIONE SEMESTRALE AL 31 DICEMBRE 2001 SUL VALORE DEGLI IMMOBILI DI “SECURFONDO”

### 1. PREMESSE

- 1.1 Con delibera dell'Assemblea degli Azionisti della Immobiliare Italia Gestioni S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio – in data 20 gennaio 1999 è stato istituito il fondo comune di investimento immobiliare chiuso denominato SECURFONDO.
- 1.2 Con delibera del Consiglio di Amministrazione della Immobiliare Italia Gestioni S.p.A. sono stati nominati gli esperti indipendenti, previsti dal Regolamento del Fondo e dalla vigente normativa, nelle persone degli scriventi.
- 1.3 Rispettivamente in data 13 dicembre 1999 e 18 dicembre 1999 gli scriventi hanno redatto le “Schede Preliminari” e le “Relazioni di stima” concernenti gli immobili oggetto di trattative di acquisto e precisamente:
- TORINO: Via Vespucci n° 33;
  - TORINO: Via Belfiore n° 23;
  - TORINO: Via Giacosa n° 16/bis;
  - NAPOLI: C.so Meridionale n° 53;
  - ROMA: Via Bissolati n° 57;
  - ROMA: Via Bellini n° 22;
  - ROMA: P. le Flaminio n° 9 , Via Carrara n° 4;
  - MILANO: Via Carducci n° 29 , P.zza S. Ambrogio n° 6;
  - LODI: Via Grandi n° 6.
- 1.4 Con atti notarili in data 20 dicembre 1999 detti immobili sono stati acquistati dalla Immobiliare Italia Gestioni S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio – ed acquisiti al patrimonio di SECURFONDO.
- 1.5 In data 15 gennaio 2000 gli scriventi hanno redatto la “Relazione semestrale al 31 dicembre 1999” sul valore degli immobili di SECURFONDO confermando i valori già stimati.
- 1.6 In data 15 maggio 2000 e 26 giugno 2000 gli scriventi hanno

redatto le “Schede preliminari” e le “Relazioni di stima” relative ad un secondo gruppo di immobili oggetto di trattative di acquisto e precisamente:

- PESCARA: Via Caravaggio n° 44;
- MILANO: Via Cagliero n° 14;
- MILANO : Via dell’Annunciata n° 2;
- Casteldaccia(Pa): Hotel Solunto Mare;
- FIUMICINO: Via della Corona Boreale.

1.7 Con atto notarile in data 28 giugno 2000 è stato acquistato dalla Immobiliare Italia Gestioni S.p.A. ed acquisito al patrimonio di SECURFONDO l’immobile di PESCARA, Via del Caravaggio n° 44. Con atto notarile in data 28 giugno 2000 è stata acquistata dalla Immobiliare Italia Gestioni S.p.A. la Società S.E.M.I. srl, proprietaria dell’immobile Hotel Salunto Mare in CASTELDACCIA (Pa), ed acquisito al patrimonio di SECURFONDO l’immobile suddetto.

1.8 In data 10 luglio 2000 gli scriventi hanno redatto la “Relazione Semestrale al 30 giugno 2000” sul valore degli immobili di SECURFONDO confermando i valori già stimati.

1.9 Con atti notarili in data 28 luglio 2000 sono stati acquistati dalla Immobiliare Italia Gestione S.p.A. ed acquisiti al patrimonio di SECURFONDO gli immobili di MILANO, Via Cagliero n° 14 e di MILANO, Via dell’Annunciata n° 2.

1.10 In data 12 gennaio 2001 gli scriventi hanno redatto la “Relazione Semestrale al 31 dicembre 2000” sul valore degli immobili di SECURFONDO, procedendo all’aggiornamento dei valori.

1.11 L’atto di acquisto dell’immobile del secondo gruppo ubicato in FIUMICINO, Via della Corona Boreale, che alla data del 31 dicembre 2000 era ancora in corso di definizione, è stato perfezionato in data 11 gennaio 2001 e pertanto il suddetto immobile è stato acquisito al patrimonio di SECURFONDO.

1.12 In data 26 gennaio 2001 e 6 marzo 2001 gli scriventi hanno redatto la “Scheda preliminare” e la “Relazione di stima” relative all’immobile di MODENA, Via Divisione Acqui n° 151, destinato alla Questura, oggetto di trattative di acquisto.

1.13 Con atto notarile in data 22 marzo 2001 è stato acquistato dalla

Immobiliare Italia Gestioni S.p.A. ed acquisito al patrimonio di SECURFONDO l'anzidetto immobile di MODENA, Via Divisione Acqui n° 151.

1.14 In data 5 luglio 2001 gli scriventi hanno redatto la "Relazione Semestrale al 30 giugno 2001" sul valore degli immobili di SECURFONDO confermando i valori aggiornati al 31 dicembre 2000.

## 2. CONSIDERAZIONI

2.1 Nella precedente "Relazione Semestrale" redatta in data 5 luglio 2001 e relativa al periodo 1 gennaio 2001 – 30 giugno 2001, gli scriventi hanno effettuato brevi considerazioni sull'andamento del settore immobiliare nel corso del primo semestre dell'anno in corso, ritenendo poi in via prudenziale di confermare i valori degli immobili stimati al 31 dicembre 2000 e rinviando a fine anno 2001 l'apprezzamento di eventuali modifiche.

Tale atteggiamento prudenziale è stato sostanzialmente legato alla difficoltà di apprezzare con sufficiente attendibilità variazioni di valore, comunque contenute in qualche punto percentuale (tranne casi singolari) data la brevità dell'arco di tempo preso in considerazione (semestre), tenuto altresì conto che il campo di oscillazione ammissibile di una qualsiasi stima è comunemente individuato nel 10%.

La presente relazione prende ora in esame un arco temporale doppio, sicuramente più significativo, riferito all'intero anno 2001.

2.2 Nel corso dell'anno 2001 l'andamento del settore immobiliare, secondo le più recenti indagini degli organismi di studio del settore (Censis, Nomisma, Scenari Immobiliari), è stato caratterizzato dalla permanenza del trend positivo iniziato due anni fa, con andamento più marcato nel 1° semestre rispetto al 2° semestre.

Tale positività riguarda sia la crescita del mercato, con aumento del numero delle transazioni e la riduzione dei tempi medi di vendita, sia la dinamica dei prezzi con crescita dei valori.

Prendendo in considerazione l'intero arco di tempo 1999 – 2001 gli aumenti medi globali dei valori immobiliari sono in linea di massima individuati nell'ordine del + 17% per le abitazioni, del

14% per gli uffici, del 15% per i negozi.

Riferendosi al solo anno 2001 gli aumenti medi globali sono indicati con sufficiente approssimazione nell'ordine dell' 8% per il residenziale, del 6% per gli uffici, del 7% per i negozi.

L'attuale fase di rallentamento economico non ha quindi influenzato il settore immobiliare, che anzi registra sia un forte interesse di investitori internazionali, sia lo sviluppo di nuovi fondi immobiliari, oggetto anche di recenti favorevoli disposizioni legislative (D.L. 351/2001 convertito nella Legge 410/2001).

Permane in ogni caso una notevole diversificazione dei valori per città, per ubicazione nelle città e per qualità degli immobili: tale ultimo aspetto è ancor più marcatamente significativo nel settore terziario, ove fondamentale è l'adeguamento impiantistico alle attuali esigenze.

### 3. CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto nelle premesse e di quanto indicato nelle considerazioni e nelle valutazioni, gli scriventi AGGIORNANO al 31 dicembre 2001 i valori degli immobili del SECURFONDO così come dalla tabella che segue:

IMMOBILI	VALORE AGGIORNATO AL 31 DICEMBRE 2001	
	in £/mil.	in €/mil.
TORINO: Via Vespucci n° 33	20.880	10,78
TORINO: Via Belfiore n° 23	26.563	13,72
TORINO: Via Giacosa n° 16/bis	3.406	1,76
NAPOLI: C.so Meridionale n° 53	15.465	7,99
ROMA: Via Bissolati n° 57	21.547	11,13
ROMA: Via Bellini n° 22	19.096	9,86
ROMA: P. le Flaminio n° 9 , Via Carrara n° 4	15.637	8,08
MILANO: Via Carducci n° 29 , P.zza S. Ambrogio n° 6	21.588	11,15
LODI: Via Grandi n° 6	26.037	13,45
PESCARA: Via Caravaggio n° 44	15.276	7,89
CASTELDACCIA (Pa) : Hotel Solunto Mare	13.536	7,00
MILANO: Via Cagliero n° 14	13.699	7,07
MILANO: Via dell'Annunciata n° 2	13.286	6,86
FIUMICINO: Via della Corona Boreale	22.904	11,83
MODENA: Via Divisione Acqui n° 151	50.972	26,32

ing. Luciano Guasco  
prof. ing. Francesco Romanelli  
ing. Luciano Ugolini

Roma, 11 gennaio 2002

RELAZIONE DELLA  
SOCIETA'  
DI REVISIONE

**RENDICONTO ANNUALE DELLA GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2001**

**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE AI SENSI  
DELL'ARTICOLO 156 E DELL'ARTICOLO 9 DLGS 24 FEBBRAIO 1998,  
N. 58**

Ai Partecipanti al  
Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso  
"SECURFONDO"

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto della gestione (situazione patrimoniale e sezione reddituale) del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso "SECURFONDO" per il periodo annuale chiuso al 31 dicembre 2001, corredato degli altri prospetti previsti dalle istruzioni di vigilanza della Banca d'Italia. La responsabilità della redazione del rendiconto della gestione compete agli amministratori della Beni Stabili Gestioni SpA Società di Gestione del Risparmio (già Immobiliare Italia Gestioni SpA Società di Gestione del Risparmio). È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul rendiconto della gestione e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il rendiconto della gestione sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel rendiconto della gestione, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della



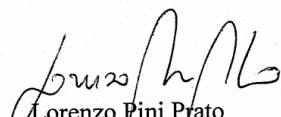
ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al precedente rendiconto della gestione, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla specifica normativa, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 15 febbraio 2001.

- 3 A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso "SECURFONDO" al 31 dicembre 2001 è conforme alle norme di legge e alle istruzioni di vigilanza della Banca d'Italia che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione del patrimonio ed il risultato di periodo del Fondo.

Roma, 27 febbraio 2002

PricewaterhouseCoopers SpA

  
Lorenzo Fini Prato  
(Revisore contabile)