



# Securfondo

## 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 2 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 5 febbraio 2003*

---

# I N D I C E

Relazione degli amministratori	3
Nota Integrativa	1 1
Estratto della Relazione semestrale degli esperti indipendenti al 31 dicembre 2002	3 4
Relazione della Società di Revisione	3 9

## **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: Piazzale Flaminio, 9 – 00196 Roma

Tel. 06 32 87 01 – Fax 06 32 87 02 33

Capitale sociale € 7.820.000 i.v.

Partita IVA e Registro Imprese di Roma 05571911006

## **Gruppo Beni Stabili**

## **Consiglio di Amministrazione**

*Presidente e*

*Amministratore Delegato*

Dott. Paolo Uberto Berlanda

*Consiglieri*

Dott. Franco Caleffi

Dott. Carlo Gilardi

Dott. Massimo de Meo

Ing. Aldo Mazzocco

Dott. Arturo Nattino

## **Collegio Sindacale**

*Presidente*

Rag. Francesco d'Ardia di Corsi

*Sindaci effettivi*

Dott. Marcellino Bortolomiol

Dott. Mauro Pastore

*Sindaci supplenti*

Dott. Roberto Longo

Dott. Alessandro Spaziani

## **Società di Revisione**

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

RELAZIONE DEGLI  
AMMINISTRATORI  
al Rendiconto  
al 31 dicembre 2002  
del Fondo comune  
di investimento  
immobiliare  
di tipo chiuso  
SECURFONDO

Il 31 dicembre 2002 si è concluso il quarto anno di gestione di Securfondo, istituito e gestito da Beni Stabili Gestioni S.p.A. – 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 2.923,62 che, rispetto al valore unitario della quota al 31 dicembre 2001, pari a Euro 2.862,83, dà luogo ad un incremento del 2,12%. Tenendo conto del dividendo pari a € 163,3 per quota, distribuito il 24 aprile 2002, la performance del Fondo, misurata come se il dividendo fosse stato percepito alla fine dell'esercizio, è pari al 7,83%.

Tale risultato, in linea con il 7,85% conseguito nell'esercizio precedente, risulta sensibilmente superiore al rendimento obiettivo fissato nella misura del 4,5%.

L'andamento del settore immobiliare nel corso del 2002 è rimasto positivo, anche se il numero delle transazioni ha mostrato un lieve decremento.

L'attuale fase di rallentamento dell'economia non ha sinora influenzato il settore, che anzi registra un perdurante interesse da parte degli investitori. Le condizioni che hanno generato il trend positivo del mercato, iniziato ormai da più di tre anni, restano tuttora valide non essendosi ancora manifestate inversioni di tendenza nell'andamento dei tassi di interesse e della congiuntura economica internazionale.

Come evidenziato nella relazione degli Esperti indipendenti, gli incrementi medi registrati nell'anno per gli immobili a destinazione d'uso direzionale e commerciale sono stati rispettivamente del 5% e del 6%, mentre i prezzi del settore residenziale sono cresciuti mediamente del 7%. Permane una forte diversificazione dei valori tra città, e tra ubicazioni all'interno delle città, registrandosi incrementi ben superiori alle medie per zone di pregio delle maggiori città (Milano, Roma, Bologna) e per immobili impiantisticamente attrezzati.

Nel corso dell'esercizio il portafoglio immobiliare non ha subito movimentazioni.

La quota di patrimonio investita in immobili è superiore all'83%,

tenuto conto della partecipazione totalitaria nella società immobiliare non quotata SEMI S.r.l..

Il valore complessivo del portafoglio immobiliare, pari a € 153.077.000, ha registrato un incremento medio del 3,5% sulla base della valutazione degli Esperti indipendenti.

I canoni di locazione sono stati pari a Euro 10.462.614, e risultano tali da mantenere la redditività e la commerciabilità degli immobili ad un livello soddisfacente anche in una prospettiva di medio e lungo periodo.

\* \* \*

Nel corso del 2002, il valore di Borsa delle quote di Securfondo, negoziate dal 5 febbraio 2001, ha evidenziato una crescita pari all'1,6% ed un rendimento complessivo, ipotizzando il reinvestimento del provento, pari all'8,10%.

Il prezzo di Borsa della quota registrato il 30 dicembre 2002 è stato infatti pari a € 2.540, che si raffronta al valore di € 2.500 registrato nell'ultimo giorno di negoziazione dell'anno precedente, mentre la quotazione del fondo al primo giorno successivo il pagamento del provento è stata di € 2.311.

Il valore medio del prezzo di Borsa nel corso del 2002 è stato pari a € 2.455.

Il prezzo ha toccato il punto di minimo, pari a € 2.215, nei giorni successivi allo stacco del dividendo (verificatosi il 22 aprile), per recuperare rapidamente (il prezzo massimo di € 2.615 è stato raggiunto il 26 giugno) e stabilizzarsi quindi intorno al valore di collocamento.

Il volume degli scambi ha mostrato un lieve incremento rispetto al 2001. Nel corso del 2002 sono state infatti scambiate complessivamente n. 969 quote, pari all'1,62% del circolante, Nel 2001 erano state scambiate 867 quote.

Nel 2002 la media dei prezzi di Borsa è risultata mediamente inferiore del 13,1% rispetto al valore patrimoniale netto.

\* \* \*

L'esercizio 2002 chiude con un utile pari a € 13.445.438, forma-

ti per € 5.164.230 da plusvalenze sul portafoglio immobiliare.

In considerazione di tale favorevole risultato, il Consiglio d'Amministrazione della Società di Gestione ha deliberato di accantonare l'importo di € 2.281.208 a fronte di lavori di straordinaria manutenzione da effettuare sugli immobili di proprietà per preservarne il valore nel tempo.

Residua pertanto l'ammontare di € 6.000.000, che il Consiglio d'Amministrazione ha deliberato di distribuire ai partecipanti nella misura del 90%.

I proventi da distribuire ammontano pertanto a € 5.400.000, e generano un provento unitario netto di € 90,00, pari al 3,6% del valore di sottoscrizione di ogni quota.

Il provento, che verrà posto in distribuzione il 31 marzo 2003 con valuta al successivo 3 aprile, 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.

*Il Consiglio di Amministrazione*

*Roma, 5 febbraio 2003*

<b>RENDICONTO DEL FONDO SECURFONDO</b>				
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE</b>				
<b>(Valori in Euro)</b>				
	<b>31/12/2002</b>		<b>31/12/2001</b>	
	<b>valore complessivo</b>	<b>in perc. dell'attivo</b>	<b>valore complessivo</b>	<b>in perc. dell'attivo</b>
<b>ATTIVITA'</b>				
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>4.350.817,00</b>	<b>2,30</b>	<b>3.810.983,00</b>	<b>1,88</b>
A1. Partecipazioni di controllo	4.350.817,00	2,30	3.810.983,00	1,88
A2. Partecipazioni di non controllo	-	-	-	-
A3. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
A4. Titoli di debito	-	-	-	-
A5. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-
<b>Strumenti finanziari quotati</b>	<b>5.626.804,00</b>	<b>2,97</b>	<b>22.227.810,00</b>	<b>10,95</b>
A6. Titoli di capitale	-	-	-	-
A7. Titoli di debito	5.626.804,00	2,97	22.227.810,00	10,95
A8. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-
<b>Strumenti finanziari derivati</b>	-	-	-	-
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>	<b>153.077.000,00</b>	<b>80,89</b>	<b>147.890.532,00</b>	<b>72,88</b>
B1. Immobili dati in locazione	153.077.000,00	80,89	147.890.532,00	72,88
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 LIQUIDITA'</b>	<b>2.443.239,00</b>	<b>1,29</b>	<b>3.515.543,00</b>	<b>1,73</b>
F1. Liquidità disponibile	2.443.239,00	1,29	3.515.543,00	1,73
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	-	-	-
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	-	-	-
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>23.744.669,00</b>	<b>12,55</b>	<b>25.467.524,00</b>	<b>12,55</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	-	-	-
G2. Ratei e risconti attivi	863.087,00	0,46	1.040.503,00	0,51
G3.1 Crediti di imposta - correnti	1.812.269,00	0,96	5.250.830,00	2,59
G3.2 Crediti di imposta - a rimborso	17.534.788,00	9,27	17.005.419,00	8,38
G4. Altre	3.534.525,00	1,87	1.840.143,00	0,91
G4.1 Altre - Semi	-	-	330.629,00	0,16
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>189.242.529,00</b>	<b>100,00</b>	<b>202.912.392,00</b>	<b>100,00</b>

<b>RENDICONTO DEL FONDO SECURFONDO</b>		
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE</b>		
<b>(Valori in Euro)</b>		
	<b>31/12/2002</b>	<b>31/12/2001</b>
<b>PASSIVITA' E NETTO</b>		
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>11.212.355,00</b>	<b>12.149.927,00</b>
H1. Finanziamenti ipotecari	11.212.355,00	12.149.927,00
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	-
H3. Altri	-	-
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>	-	-
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>	-	-
L1. Proventi da distribuire	-	-
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	-
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>2.613.067,00</b>	<b>18.992.796,00</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	97.937,00	145.977,00
M2. Debiti di imposta	-	1.420.491,00
M2.2 Debiti di imposta (imp.sost.patr.netto 1 %)	1.716.150,00	450.612,00
M3. Ratei e risconti passivi	81.466,00	703.377,00
M4.1 Debiti operativi per pagamenti dilazionati	-	16.148.058,00
M4.2 Debiti depositi cauzionali su locazioni e altri	717.514,00	124.281,00
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>13.825.422,00</b>	<b>31.142.723,00</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>175.417.107,00</b>	<b>171.769.669,00</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>60.000,00</b>	<b>60.000,00</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>2.923,62</b>	<b>2.862,83</b>
<b>Rimborsi o proventi distribuiti per quota</b>	<b>163,30</b>	<b>-</b>

<b>RENDICONTO DEL FONDO SECURFONDO</b>		
<b>SEZIONE REDDITUALE</b>		
<b>(Valori in Euro)</b>		
	<b>31/12/2002</b>	<b>31/12/2001</b>
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>		
<b><u>Strumenti finanziari non quotati</u></b>		
<b>A1. PARTECIPAZIONI</b>	<b>209.206,00</b>	<b>-585.803,00</b>
A1.1 dividendi e altri proventi	-	-
A1.2 utili / perdite da realizzi	-	-
A1.3 plusvalenze / minusvalenze	209.206,00	-585.803,00
<b>A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI</b>	-	-
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-
A2.2 utili / perdite da realizzi	-	-
A2.3 plusvalenze / minusvalenze	-	-
<b><u>Strumenti finanziari quotati</u></b>		
<b>A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI</b>	<b>1.053.500,00</b>	<b>1.758.031,00</b>
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	865.161,00	1.349.327,00
A3.2 utili / perdite da realizzi	199.829,00	182.924,00
A3.3 plusvalenze / minusvalenze	-11.490,00	225.780,00
<b><u>Strumenti finanziari derivati</u></b>		
<b>A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>	<b>-173.950,00</b>	-
A4.1 di copertura	-173.950,00	-
A4.2 non di copertura	-	-
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>	<b>1.088.756,00</b>	<b>1.172.228,00</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>16.660.484,00</b>	<b>15.161.401,00</b>
B1. Canoni di locazione e altri proventi	10.462.614,00	10.169.808,00
B2. Utile/perdite da realizzi	-	-
B3. Plusvalenze/minusvalenze	5.164.230,00	5.851.276,00
B3.2 Transazione lavori straordinari	1.900.000,00	-
B4. Oneri per le gestione di beni immobili	-866.360,00	-859.683,00
B5. Ammortamenti	-	-
<b>Risultato gestione beni immobili</b>	<b>16.660.484,00</b>	<b>15.161.401,00</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 realizzi	-	-
E3. plusvalenze / minusvalenze	-	-
<b>Risultato gestione investimenti</b>	<b>17.749.240,00</b>	<b>16.333.629,00</b>

<b>RENDICONTO DEL FONDO SECURFONDO</b>		
<b>SEZIONE REDDITUALE</b>		
<b>(Valori in Euro)</b>		
	<b>31/12/2002</b>	<b>31/12/2001</b>
<b>F. F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>	-	-
<b>F1. OPERAZIONI DI COPERTURA</b>	-	-
F1.1 Risultati realizzati	-	-
F1.2 Risultati non realizzati	-	-
<b>F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA</b>	-	-
F2.1 Risultati realizzati	-	-
F2.2 Risultati non realizzati	-	-
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>	<b>25.644,00</b>	<b>54.499,00</b>
G1. Proventi delle operazioni di pronti contro termine e assimilate	25.644,00	54.499,00
G2. Proventi delle operazioni di prestito titoli	-	-
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>	<b>17.774.884,00</b>	<b>16.388.128,00</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>	<b>473.239,00</b>	<b>481.697,00</b>
H1. Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	473.239,00	481.697,00
H1.1 su finanziamenti ipotecari	473.239,00	481.697,00
H1.2 su altri finanziamenti	-	-
H2. Altri oneri finanziari	-	-
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>	<b>17.301.645,00</b>	<b>15.906.431,00</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>	<b>3.168.044,00</b>	<b>2.821.016,00</b>
I1. Provvigione di gestione SGR	2.574.189,00	2.477.913,00
I2. Commissione banca depositaria	80.443,00	77.435,00
I3. Oneri per esperti indipendenti	80.163,00	122.696,00
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	54.767,00	138.273,00
I5. Altri oneri di gestione	378.482,00	4.699,00
<b>L. ALTRI RICAVI E ONERI</b>	<b>866.717,00</b>	<b>756.173,00</b>
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	79.120,00	83.703,00
L2. Altri ricavi	787.597,00	672.470,00
L3. Altri oneri	-	-
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>	<b>15.000.318,00</b>	<b>13.841.588,00</b>
<b>M. IMPOSTE</b>	<b>1.554.880,00</b>	<b>1.344.126,00</b>
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio su utili al 25/9/01	-	1.419.923,00
M1.2 Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio titoli e pct	-	98.444,00
M1.3 Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio patrimoniale	1.716.150,00	450.612,00
M2.1 Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio	-161.270,00	-628.951,00
M3.1 Altre imposte (ritenute su conti correnti bancari)	-	4.098,00
<b>UTILE/PERDITA DI ESERCIZIO</b>	<b>13.445.438,00</b>	<b>12.497.462,00</b>

# NOTA INTEGRATIVA

## **Rendiconto al 31/12/2002**

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 Situazione 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 Situazione 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.

## 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 partecipazioni e  
altri 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 31/12/2002	Al 31/12/2001	Al 31/12/2000	Al 31/12/1999
€ 2.923,62	€ 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.

Nel primo semestre del 2001 è stato completato l'investimento del patrimonio del Fondo 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.

Il Consiglio di Amministrazione, con delibera in data 27 febbraio 2002, considerato il soddisfacente andamento dei risultati di gestione del fondo, ha ritenuto opportuno, nell'interesse degli investitori, anticipare l'inizio della distribuzione dei proventi di un anno e ha deliberato la distribuzione di un provento globale di Euro 9.798.000,00, 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 è stato pertanto determinato in € 163,30, pari al 6,53% del valore di sottoscrizione della quota stessa. Quanto sopra conformemente alle modifiche regolamentari autorizzate dalla Banca d'Italia con lettera del 22 febbraio 2002, prot. 6456.

Nel mese di dicembre 2002 il Fondo ha estinto il "debito per pagamenti dilazionati" per € 16.148.058 contratto nel 1999 a fronte di una dilazione del 20% - senza interessi - ottenuta sull'acquisto dei primi dieci immobili da vincolare al patrimonio del Fondo.

L'impiego delle disponibilità liquide del Fondo, investite in strumenti finanziari di pronta liquidabilità ad un rendimento secondo le migliori condizioni di mercato, si è alla fine dell'esercizio 2002 notevolmente assottigliato in conseguenza del pagamento della dilazione anzidetta.

I proventi locativi e finanziari, nonché la rivalutazione del patrimonio immobiliare hanno influenzato positivamente il valore della quota che si è attestato, al 31 dicembre 2002, a € 2.923,62 con un incremento del patrimonio del Fondo del 23,48% a partire dall'inizio dell'operatività di SECURFONDO.

A fine esercizio 2002 il valore corrente degli immobili di SECURFONDO è stato stimato dagli Esperti Indipendenti nella misura di € 153.077.000,00 con una rivalutazione di € 16.047.112,00 rispetto al prezzo di acquisto.

Il prezzo di Borsa della quota al 30 dicembre 2002 era pari a € 2.540; tale valore, rapportato al valore rilevato al 28 dicembre 2001, che era stato di € 2.500, e rettificato per il valore del dividendo reinvestito, ha generato una performance dell'8,10%.

***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 31/12/2002 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 salvo che per i cespiti siti in Roma (Piazzale Flaminio 9 e Via Carrara 4) per i quali 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 contenuti nel Provvedimento della Banca d'Italia del 20 settembre 1999 tenendo conto dei dati del bilancio della società partecipata approvato in data 3 febbraio 2003.

## 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 RISCOINTI

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

Si indica di seguito la ripartizione del totale del patrimonio del Fondo tra immobili e strumenti finanziari.

### IMMOBILI

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001
153.077.000,00	147.890.532,00

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:

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	Val. Nominale (in Euro)	Val. Al 31/12 (in Euro)	Sul totale attività %
TITOLI DI STATO					
Ministero del Tesoro	IT 000 1413944	CCT TV 1/12/99-2006	3.350.000	3.385.510	
Totale Titoli di Stato			3.350.000	3.385.510	1,79%
OBBLIGAZIONI CORPORATE					
Tecnost International NV	XS0100276244	Tecnost int. 09 Euro sc. 30/7/2009	2.200.000	2.241.294	
Totale Obbligazioni Corporate			2.200.000	2.241.294	1,18%
		TOTALE	5.550.000	5.626.804	2,97%

## II.1 Strumenti finanziari non quotati

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001
4.350.817,00	3.810.983,00

Al 31 dicembre 2002 il Fondo detiene il 100% del capitale sociale della Società Esercizi Meridionali 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, è stata valutata in conformità ai criteri di valutazione contenuti nel Provvedimento della Banca d'Italia del 20 settembre 1999. Nel corso del 2002 il capitale sociale della partecipazione totalitaria è stato capitalizzato per un totale di € 330.628.

Qui di seguito viene illustrato lo schema relativo a detta partecipazione, redatto secondo le indicazioni dettate dalla Banca D'Italia.

### Tavola A

Scheda informativa relativa a ciascuna partecipazione in società non quotate.

<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, gestione di complessi alberghieri, villaggi turistici, sporti affini.

### A) Titoli nel portafoglio del Fondo

Titoli nel portafoglio del Fondo	Quantità	%del totale titoli emessi	Costo di acquisto	Valore alla data del rendiconto	Valore alla data del rend. prec.
1) titoli di capitale con diritto di voto	2.574.628	100%	4.727.414	4.350.817	3.810.983
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 (da specificare)	-	-	-	-	-

## B) Dati bilancio dell'emittente

Dati patrimoniali	Ultimo esercizio 31/12/2002	Esercizio precedente	Secondo esercizio precedente
1) totale attività	4.764.005	4.872.752	4.644.490
2) partecipazioni	-	-	-
3) immobili	4.613.119	4.594.981	4.588.846
4) indebitamento a breve termine	83.103	72.955	168.442
5) indebitamento a medio/lungo termine	2.168.996	2.726.838	2.689.514
6) patrimonio netto	2.511.906	2.014.149	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	Ultimo esercizio 31/12/2002	Esercizio precedente	Secondo esercizio precedente
1) fatturato	493.868	485.469	180.760
2) margine operativo lordo	493.868	485.469	180760
3) risultato operativo	410.481	407.130	103.494
4) saldo proventi/oneri finanziari	-106.474	-121.453	-146.386
5) saldo proventi/oneri straordinari	-	6.976	2.159
6) risultato prima delle imposte	304.007	292.653	-40.733
7) utile (perdita) netto	167.129	227.617	-46352
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%.

2. Elementi di calcolo:

Valutazione degli Esperti indipendenti	7.065.000
Valore contabile delle immobilizzazioni materiali	-4.613.119
Rivalutazione totale	2.451.881
Rivalutazione 75%	1.838.911
Patrimonio netto	2.511.906
	4.350.817
Costo d'acquisto capitalizzato	4.727.414
svalutazione 2001	-585.803
rivalutazione 2002	209.206
Valore netto	4.350.817
<b>Differenza valutazione della partecipazione</b>	<b>209.206</b>

**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

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001
5.626.804,00	22.227.810,00

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

	Paese di residenza dell'emittente			
	Italia	Altri Paesi dell'UE	Altri Paesi dell'OCSE	Altri Paesi
<b>Titoli di debito:</b>	-	-	-	-
di Stato	3.385.510	-	-	-
di altri enti pubblici	-	-	-	-
di banche	-	-	-	-
di altri	-	2.241.294	-	-
<b>Titoli di capitale:</b>	-	-	-	-
con diritto di voto	-	-	-	-
con voto limitato	-	-	-	-
altri	-	-	-	-
<b>Parti di O.I.C.R. (*):</b>	-	-	-	-
aperti armonizzati	-	-	-	-
aperti non armonizzati	-	-	-	-
chiusi	-	-	-	-
<b>Totali:</b>	-	-	-	-
in valore assoluto	3.385.510	2.241.294	-	-
in percentuale del valore delle attività	1,79%	1,18%	-	-

### Movimenti dell'esercizio

	Controvalore acquisti	Controvalore vendite/rimborsi
Titoli di capitale	-	-
Titoli di debito	-	16.789.345
Parti di O.I.C.R.	-	-
<b>Totale</b>	-	<b>16.789.345</b>

## II.4 Beni immobili e diritti reali immobiliari

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001
153.077.000,00	147.890.532,00

N.	Immobile	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda parametrata	Canone per m2	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario	Costo storico	Ipotecato
PIEMONTE										
1	Torino-Via Vespucci, 33 (porzione)	RSA	fine anni '40	4.640	139	affitto	1-11-2014	Fondazione	9.667.556	No
2	Torino - Via Belfiore, 23	Uffici	1961	12.649	85	affitto	1-01-2010	Impresa commerciale	12.971.848	No
3	Torino-Via Giacosa, 16 bis (porzione)	Uffici	Primi '900	1.622	76	affitto	1-01-2010	Impresa commerciale	1.540.591	No
LOMBARDIA										
4	Milano - Via Carducci, 29 e Piazza S. Ambrogio, 6 (porzione)	Uffici	1950 primi '900	3.482	242	affitto	1-01-2010	Impresa commerciale	11.146.172	No
5	Lodi -Via Grandi, 6	Uffici e negozi	1980	11.380	90	affitto	1-01-2010	Impresa finanziaria	12.431.665	No
6	Milano - Via Cagliero, 14	Commerciale e uffici	1962	4.182	99	affitto	1-02-2008	Impresa commerciale	6.462.167	No
7	Milano - Via Annunziata, 2	Commerciale	ante 1967	1.063	374	affitto	1-02-2008	Impresa commerciale	6.203.680	No
EMILIA ROMAGNA										
8	Modena - Via Divisione Acqui, 151	Uffici pubblici (Questura)	1998 - 1999	14.563	118	affitto	28-07-2013	Ufficio pubblico	26.197.457	Si
LAZIO										
9	Roma - Piazzale Flaminio, 9 (porzione) e Via Carrara, 4	Uffici	Primi '900	2.696	236	affitto	1-01-2010	Impresa commerciale	8.079.452	No
10	Roma - Via Bissolati, 57	Uffici e commerciale	1940	2.873	216	affitto	1-01-2010	Impresa commerciale	8.678.025	No
11	Roma - Via Bellini, 22	Uffici	1950	2.938	233	affitto	1-01-2010	Impresa commerciale	8.800.425	No
12	Fiumicino (Rm) - Via della Corona Boreale	Commerciale	1991 - 92	6.736	119	affitto	1-01-2011	Impresa commerciale	9.821.461	No
ABRUZZO										
13	Pescara - Via Caravaggio, 44	Uffici	1989	6.642	93	affitto	17-08-2011	Impresa commerciale	7.495.831	No
CAMPANIA										
14	Napoli - Corso Meridionale, 53	Uffici e commerciale	1940	13.090	48	affitto	1-01-2010	Impresa commerciale	7.533.559	No
TOTALI				88.556					137.029.888	

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	94.307.000	94.307.000	-	94.307.000	61,61%
Da oltre 3 a 5 anni	20.428.000	20.428.000	-	20.428.000	13,34%
Da oltre 5 a 7 anni	-	-	-	-	-
Da oltre 7 a 9 anni	38.342.000	38.342.000	-	38.342.000	25,05%
Oltre 9 anni	-	-	-	-	-
<b>A) Totale beni immobili locati</b>	<b>153.077.000</b>	<b>153.077.000</b>	-	<b>153.077.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>B) Totale beni immobili non locati</b>	-	-	-	-	-

## II.8 Posizione netta di liquidità

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001
2.443.239,00	3.515.543,00

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.

## II.9 Altre attività

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001
23.744.669,00	25.467.524,00

I valori esposti nella situazione patrimoniale si riferiscono:

- ai ratei e risconti attivi maturati su affitti e titoli in portafoglio per € 863.087 (Sottovoce G2.);
- alla rilevazione del credito I.V.A. corrente per € 1.807.861 (Sottovoce G3.1) e ad eccedenze di imposta sostitutiva versata nel 2001 per € 4.408;
- alla rilevazione del credito I.V.A. – comprensivo degli interessi maturati nel periodo - del quale è stato chiesto il rimborso per € 17.534.788 (Sottovoce G3.2);
- ai crediti verso locatari per canoni e spese condominiali di competenza dell'esercizio per € 1.606.276, a crediti verso la SGR e Immobilium 2001 per € 28.249 nonché al credito vantato verso la IPI S.p.A. e la ISIM S.p.A. di globali € 1.900.000 relativo agli accordi transattivi stipulati a dicembre 2002 per alcuni immobili da questi ultimi venduti e vincolati al patrimonio di Securfondo (Sottovoce G4.).

## Sezione III – Le passività

### FINANZIAMENTI RICEVUTI

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001
11.212.355,00	12.149.927,00

L'immobile sito in Modena – Via Divisione Acqui, 151 – è stato acquistato per una parte in contanti e per una parte tramite la voltura di due mutui ipotecari stipulati entrambi con primaria banca italiana e gravanti sull'immobile in questione.

### ALTRE PASSIVITÀ

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001
2.613.067,00	18.992.796,00

I valori esposti si riferiscono :

- ai debiti per fatture da ricevere. La voce comprende il debito residuo verso gli Esperti indipendenti per la valutazione semestrale, spese per la revisione del bilancio nonché gli altri costi di competenza dell'esercizio non ancora liquidati per € 97.937 (Sottovoce M1);
- all'accantonamento effettuato dell'imposta dell'1% sul patrimonio netto ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. n. 25 settembre 2001, n. 351 per € 1.716.150 (Sottovoce M2.2) ;
- a ratei e risconti passivi per € 81.466 (Sottovoce M3) relativi alla rilevazione del risconto del canone di locazione pagato anticipatamente per il periodo 1/2/2001 – 31/1/2003 dall'Ordine Mauriziano (subentrato alla Galileo S.r.l.) e dal rateo sullo SWAP stipulato a copertura del rischio sull'oscillazione del tasso dei due mutui accessi con la ROLO BANCA sull'immobile di Modena – Via Divisione Acqui n. 151 - per la scadenza trimestrale del 19/11/2002 – 18/2/2003.

- al debito verso la SGR per somme anticipate da quest'ultima a saldo dell'ICI dovuta a dicembre da SECURFONDO per € 239.904, a debiti su depositi cauzionali rilasciati a garanzia dai locatari e relativi interessi per € 127.696 e allo stanziamento di una cifra prudenzialmente stimata per rischi connessi ad impegni contrattuali in fase di definizione per € 350.000 (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 sia persone giuridiche. Non risultano tra gli investitori soggetti non residenti. Alla data del 31/12/2002 il valore complessivo netto è risultato pari a € 175.417.107. 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'OPERATIVITA' FINO AL 31 DICEMBRE 2002

	Importo	In percentuale dell'importo totale
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse X prezzo di emissione)	150.000.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	-376.597	-0,25%
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	4.829.421	3,22%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	43.013.275	28,68%
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	472.039	0,31%
H. Oneri finanziari complessivi	-954.936	-0,64%
I. Oneri di gestione complessivi	-9.119.510	-6,08%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	2.101.127	1,40%
I. Imposte complessive	-4.749.712	-3,17%
TOTALE RIMBORSI EFFETTUATI	-	-
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-9.798.000	-6,53%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2002	175.417.107	123,48%

## Sezione V - Altri dati patrimoniali

### STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI DI COPERTURA

Trattasi di un contratto di SWAP stipulato in data 14 febbraio 2002 (data iniziale: 18/2/2002 - scadenza finale: 18/2/2008 - scadenza periodica dei tassi parametro: trimestrali, a partire dalla data iniziale) a copertura del rischio sull'oscillazione del tasso sui mutui ipotecari contratti con la ROLO BANCA accessi sull'immobile vincolato al patrimonio di SECURFONDO sito in Modena - Via Divisione Acqui, 151. L'ammontare dell'impegno in valore assoluto è pari al capitale iniziale dei due mutui su citati già in ammortamento.

	Ammontare dell'impegno	
	Valore assoluto	% del Valore Complessivo Netto
<b>Operazioni su tassi d'interesse:</b>	-	-
<i>futures</i> su titoli di debito, tassi e altri contratti simili	-	-
opzioni su tassi e altri contratti simili	-	-
<i>swaps</i> e altri contratti simili	12.911.422,00	7,36%
<b>Operazioni su tassi di cambio:</b>	-	-
<i>futures</i> su valute e altri contratti simili	-	-
opzioni su tassi di cambio e altri contratti simili	-	-
<i>swaps</i> e altri contratti simili	-	-
<b>Operazioni su titoli di capitale:</b>	-	-
<i>futures</i> su titoli di capitale, indici azionari e contratti simili	-	-
opzioni su titoli di capitale e altri contratti simili	-	-
<i>swaps</i> e altri contratti simili	-	-
<b>Altre operazioni:</b>	-	-
<i>futures</i> e altri contratti simili	-	-
opzioni e contratti simili	-	-
<i>swaps</i> e contratti simili	-	-

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

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001
-	330.629,00

L'importo del credito vantato dal Fondo nei confronti della Società Esercizi Meridionali Immobiliari S.E.M.I. S.r.l. nel corso dell'esercizio 2000 è stato utilizzato per aumentare il capitale sociale della SEMI stessa.

## PLUSVALENZE

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001
5.164.230,00	5.851.276,00

Trattasi dell'importo complessivo delle rivalutazioni accertate dagli Esperti indipendenti; tale importo è stato determinato sulla differenza tra il prezzo di acquisto al lordo degli oneri notarili degli immobili vincolati al patrimonio di SECURFONDO rispetto al valore corrente degli stessi accertato dagli Esperti già citati nella relazione semestrale di fine anno.

## GARANZIE RICEVUTE

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001
3.021.486,00	1.121.486,00

Trattasi di fidejussioni bancarie e personali rilasciate a garanzia degli introiti locativi e di atti di transazione stipulati d'accordo con le parti venditrici di alcuni immobili vincolati al patrimonio del Fondo.

## IPOTECHE 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**

##### I.1 – Risultato complessivo delle operazioni

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001
5.164.230,00	5.851.276,00

Risultato complessivo delle operazioni su:	Utile/perdita da realizz	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	-	-	209.206	-
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	199.829	-	-11.490	-
2. Titoli di capitale	-	-	-	-
3. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-

## I.2 – Risultato degli strumenti finanziari derivati

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001
- 173.950,00	-

Risultato degli strumenti finanziari derivati				
	Con finalità di copertura(sottovoce A4.1)		Senza finalità di copertura(sottovoce A4.2)	
	Risultati realizzati	Risultati non realizzati	Risultati realizzati	Risultati non realizzati
<b>Operazioni su tassi d'interesse:</b>	-	-	-	-
<i>futures</i> su titoli di debito, tassi e altri contratti simili	-	-	-	-
opzioni su tassi e altri contratti simili	-	-	-	-
<i>swaps</i> e altri contratti simili	- 146.281,00	- 27.669,00	-	-
<b>Operazioni su titoli di capitale:</b>	-	-	-	-
<i>futures</i> su titoli di capitale, indici azionari e altri contratti simili	-	-	-	-
opzioni su titoli di capitale e altri contratti simili	-	-	-	-
<i>swaps</i> e altri contratti simili	-	-	-	-
<b>Altre operazioni:</b>	-	-	-	-
<i>futures</i>	-	-	-	-
opzioni	-	-	-	-
<i>swaps</i>	-	-	-	-

## Sezione II – Beni immobili

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001
16.660.484,00	15.161.401,00

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili					
	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
<b>1. PROVENTI</b>					
1.1 canoni di locazioni non finanziaria	-	8.096.774	-	-	2.365.840
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/MINISVALENZE</b>					
3.1 beni immobili	-	5.730.691	-	-	1.333.539
3.2 diritti reali immobiliari	-	-	-	-	-
<b>4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI ED ICI</b>	-	866.360	-	-	-
<b>5. AMMORTAMENTI</b>	-	-	-	-	-

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

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001
25.644,00	54.499,00

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.

Operazioni	Proventi	Oneri
<b>Pronti contro termine e assimilate:</b>		
• su titoli di Stato	26.750	1.106
• su altri titoli di debito	-	-
• su titoli di capitale	-	-
• su altre attività	-	-
<b>Prestito di titoli:</b>		
• su titoli di Stato	-	-
• su altri titoli di debito	-	-
• su titoli di capitale	-	-
• su altre attività	-	-

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001
473.239,00	481.697,00

Il valore esposto si riferisce agli interessi sui due finanziamenti ipotecari accessi sull'immobile vincolato al patrimonio di SECUR-FONDO sito in Modena – Via Divisione Acqui, 151.

## **Sezione VII – Oneri di gestione**

### **PROVVIGIONI DI GESTIONE SGR**

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001
2.574.189,00	2.477.913,00

Il valore esposto si riferisce alle provvigioni di gestione spettanti alla Società di gestione per il periodo dal 1/1 al 31/12/2002, 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.

### **COMMISSIONI BANCA DEPOSITARIA**

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001
80.443,00	77.435,00

Il valore esposto si riferisce alla commissione spettante alla Banca depositaria per il periodo dal 1/1 al 31/12/2002, nella misura pari allo 0,5 per mille, calcolata - 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.

### **ONERI PER ESPERTI INDIPENDENTI**

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001
80.163,00	122.696,00

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 2002 nonché al rimborso delle spese vive sostenute dagli stessi per le verifiche anzidette.

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

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001
54.767,00	138.273,00

Il valore esposto si riferisce alle pubblicazioni della relazione semestrale al 30 giugno 2002 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 2002 nonché alle spese per la revisione contabile da parte della PricewaterhouseCoopers S.p.A.

#### ALTRI ONERI DI GESTIONE

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001
378.482,00	4.699,00

Il valore esposto si riferisce a oneri finanziari per commissioni bancarie su conti correnti e su operazioni in titoli e varie per € 28.482 nonché allo stanziamento di una cifra prudenzialmente stimata per rischi connessi ad impegni contrattuali in fase di definizione per € 350.000.

## **Sezione VIII – Altri ricavi ed altri oneri**

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001
866.717,00	756.173,00

Il valore esposto comprende gli interessi attivi maturati sulle giacenze liquide di SECURFONDO per € 79.120 e gli interessi maturati sui crediti I.V.A. 1999 e 2000 di cui è stato chiesto il rimborso (€ 787.597).

## **Sezione IX – Imposte**

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001
1.554.880,00	1.344.126,00

Il valore esposto si riferisce all'imposta sostitutiva patrimoniale dell'1% calcolata sulla media annua dei valori del patrimonio lordo risultante dai prospetti periodici riferiti al 28 giugno e 31 dicembre 2002 per globali € 1.716.150, al netto di € 161.270 quale eccedenza accantonamento imposte esercizio precedente.

## ESTRATTO DELLA RELAZIONE SEMESTRALE AL 31 DICEMBRE 2002 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, 33;
  - TORINO: Via Belfiore, 23;
  - TORINO: Via Giacosa, 16/bis;
  - NAPOLI: C.so Meridionale, 53;
  - ROMA: Via Bissolati, 57;
  - ROMA: Via Bellini, 22;
  - ROMA: P. le Flaminio, 9 , Via Carrara, 4;
  - MILANO: Via Carducci, 29 , P.zza S. Ambrogio, 6;
  - LODI: Via Grandi, 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” relati-

ve ad un secondo gruppo di immobili oggetto di trattative di acquisto e precisamente:

- PESCARA: Via Caravaggio, 44;
- MILANO: Via Cagliero, 14;
- MILANO : Via dell'Annunciata, 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, 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 Gestioni S.p.A. ed acquisiti al patrimonio di SECURFONDO gli immobili di MILANO, Via Cagliero, 14 e di MILANO, Via dell'Annunciata, 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, 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.
- 1.15 In data 11 gennaio 2002 gli scriventi hanno redatto la "Relazione Semestrale al 31 dicembre 2001" sul valore degli immobili di SECURFONDO, procedendo all'aggiornamento dei valori degli immobili stessi.
- 1.16 Con delibera dell'Assemblea Straordinaria del Consiglio di Amministrazione in data 15 gennaio 2002 è stata variata la ragione sociale da Immobiliare Italia Gestioni S. p. A. – Società di Gestione del Risparmio – in Beni Stabili Gestioni S. p. A. – Società di Gestione del Risparmio.
- 1.17 In data 1 luglio 2002 gli scriventi hanno redatto la "Relazione Semestrale al 30 giugno 2002" sul valore degli immobili di SECURFONDO, confermando i valori aggiornati al 31 dicembre 2001.

## 2. CONSIDERAZIONI

- 2.1 Nella precedente "Relazione Semestrale" redatta in data 1 luglio 2002 e relativa al periodo 1 gennaio 2002 – 30 giugno 2002, gli scriventi hanno effettuato brevi considerazioni sull'andamento del settore immobiliare nel corso del primo semestre dell'anno in corso.

Pur riscontrandosi anche per i primi mesi dell'anno 2002 un andamento comunque positivo del mercato, è stato ritenuto in via prudenziale di confermare i valori degli immobili stimati al 31 dicembre 2001, rinviando a fine anno 2002 l'apprezzamento di eventuali modifiche.

Tale atteggiamento prudenziale è derivato, oltre che dalla oggettiva difficoltà di apprezzare con sufficiente attendibilità variazioni di valore comunque modeste data la brevità dell'arco di tempo preso in considerazione, soprattutto dall'evidenziarsi di segnali di stabilizzazione del mercato, tali da indurre a previsioni incerte sugli incrementi di valore per l'intero anno, presu-

mibilmente inferiori a quelli verificatisi nell'anno precedente.

2.2 Nel corso dell'anno 2002 l'andamento del settore immobiliare, secondo le più recenti indagini degli organismi di studio del settore (Censis, Nomisma, Scenari Immobiliari, Cresme) è stato caratterizzato dalla permanenza del trend positivo iniziato tre anni fa.

Tale positività peraltro rappresenta il risultato complessivo e non riguarda il numero delle transazioni, che hanno presentato, anche se in misura contenuta, un lieve decremento.

Nel corso dell'anno sono state ancora di attualità le ragioni che hanno determinato la crescita di interesse per il mercato immobiliare negli ultimi anni, sostanzialmente rappresentate dal ribasso dei tassi di interesse sui titoli di Stato, dalla discesa dei tassi sui mutui, dall'incertezza del quadro internazionale e dalla volatilità delle Borse.

Oltre a tali elementi positivi si è però verificato anche il permanere di una fase negativa di mancata crescita economica, nonché un aumento dei costi di costruzione, superiore all'inflazione, sia per la mano d'opera che per taluni materiali.

Taluni esperti del settore prevedono per il 2003 uno scenario non positivo, per il quale, dalla seconda metà del prossimo anno, potrebbe iniziare una flessione del mercato immobiliare.

Mediamente l'incremento nominale del valore degli immobili nel corso dell'anno 2002 può per i differenti settori individuarsi nel 7% per il residenziale, nel 5% per il terziario – uffici, nel 6% per il commerciale.

Sono evidenziati peraltro da un lato notevoli incrementi di valori locativi di unità commerciali in particolari zone di pregio di importanti città (Roma, Milano, Bologna), dall'altro un decremento dei canoni di locazione degli uffici (Milano), nel cui settore comincia ad evidenziarsi una certa carenza di superfici di grandi dimensioni (superiori a 5.000 mq).

Permane in ogni caso una notevole diversificazione dei valori per città, per ubicazione nelle città e per qualità degli immobili: tale ultimo aspetto è ancora 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 2002 i valori degli immobili del SECURFONDO così come dalla tabella che segue:

IMMOBILI		VALORE AGGIORNATO AL 31/12/2002 in €/mil.
TORINO	Via Vespucci n° 33	10,672
TORINO	Via Belfiore n° 23	13,914
TORINO	Via Giacosa n° 16/bis	1,784
NAPOLI	C.so Meridionale n° 53	8,249
ROMA	Via Bissolati n° 57	11,923
ROMA	Via Bellini n° 22	10,430
ROMA	P. le Flaminio n° 9 , Via Carrara n° 4	8,088
MILANO	Via Carducci n° 29 , P.zza S. Ambrogio n° 6	11,146
LODI	Via Grandi n° 6.	14,157
PESCARA	Via Caravaggio n° 44	8,303
CASTELDACCIA (PA)	Hotel Solunto Mare (con arredo)	7,065
MILANO	Via Cagliero n° 14	7,228
MILANO	Via dell'Annunciata n° 2	7,388
FIUMICINO	Via della Corona Boreale	12,125
MODENA	Via Divisione Acqui n° 151	27,670

Ing. Luciano Guasco  
Prof. Ing. Francesco Romanelli  
Ing. Luciano Ugolini

Roma, 16 gennaio 2003

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

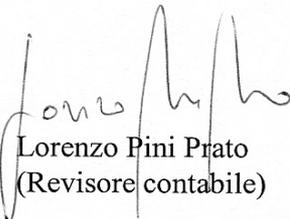
Ai Partecipanti al  
Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso  
"SECURFONDO"

- 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 2002, 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. 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 27 febbraio 2002.

- 3 A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso "SECURFONDO" al 31 dicembre 2002 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, 24 febbraio 2003

PricewaterhouseCoopers SpA

  
Lorenzo Pini Prato  
(Revisore contabile)