

# IM MOBI LIUM 2001

**F**ondo **C**omune  
di **I**nvestimento  
**I**mmobiliare **C**hioso

**R**endiconto  
al 31 Dicembre 2002

# INDICE

<b>Relazione degli amministratori</b>	<b>4</b>
<b>Nota Integrativa</b>	<b>11</b>
<b>Estratto della Relazione degli Esperti indipendenti</b>	<b>26</b>
<b>Relazione della Società di Revisione</b>	<b>28</b>

## **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 328701 – Fax 06 32870233

Capitale sociale 7.820.000i.v.

Partita IVA e Registro Imprese di Roma 05571911006

Gruppo Beni Stabili

## **Consiglio di Amministrazione**

*Presidente e Amministratore Delegato*

*Consiglieri*

Dott. Paolo Uberto Berlanda

Dott. Franco Caleffi

Dott. Carlo Gilardi

Dott. Massimo de Meo

Ing. Aldo Mazzocco

Dott. Arturo Nattino

## **Collegio Sindacale**

*Presidente*

*Sindaci effettivi*

*Sindaci supplenti*

Rag. Francesco d'Ardia di Corsi

Dott. Marcellino Bortolomiol

Dott. Mauro Pastore

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

*IMMOBILIUM 2001*

Il 31 dicembre 2002 si è concluso il primo anno di gestione di *IMMOBILIUM 2001*, istituito e gestito da Beni Stabili Gestioni S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio.

Il collocamento del Fondo, che ha visto impegnato un pool di banche (Banca Popolare di Novara, Banca Antoniana Popolare Veneta, Banca Di Roma, Banco di Sicilia e Banca Finnat Euramerica) coordinate dalla Cofiri SIM, si è concluso il 31 maggio 2002 con la sottoscrizione di n. 26.000 quote per un importo complessivo di 130 milioni di Euro.

Il Fondo ha preso l'avvio il 14 giugno a seguito del richiamo degli impegni disposto dalla Società di Gestione.

Nel semestre di operatività, il Fondo ha perfezionato investimenti in quattro immobili per un importo pari a circa 70 milioni di Euro.

Gli immobili sono ubicati a Milano ed a Roma, hanno destinazione terziaria e risultano locati ad un reddito medio del 7%.

Gli immobili sono stati acquistati dopo il rilascio del parere da parte degli Esperti indipendenti, la cui relazione di valutazione a fine anno viene allegata in estratto al presente Rendiconto.

Gli Esperti indipendenti sono stati nominati dal Consiglio di Amministrazione della SGR nella persona di tre professionisti di provata esperienza, in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità richiesti dalla normativa.

L'andamento del settore immobiliare nel corso del 2002 è rimasto positivo, e 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.

Del favorevole andamento del mercato ha beneficiato anche *Immobilium 2001*, evidenziando una plusvalenza pari a € 2.674.030,00 sugli immobili acquistati.

La quota di patrimonio investita in immobili è pari ad oltre il 45%, per un controvalore, al 31 dicembre 2002, di € 72.860.020,00, sulla base della valutazione resa degli Esperti indipendenti.

Sono all'esame ulteriori offerte per nuove acquisizioni immobiliari al fine di ottimizzare il profilo reddituale del Fondo.

Il valore del patrimonio netto del Fondo al 31 dicembre 2002 era pari a € 133.476.712,00, mentre l'utile dell'esercizio è stato pari a € 3.476.712,00.

Il valore unitario delle quote di partecipazione al 31 dicembre 2002 è risultato pari a € 5.133,72 con un incremento del 2,67% rispetto il prezzo di collocamento.

*Il Consiglio di Amministrazione  
Roma, 5 febbraio 2003*

<b>RENDICONTO DEL FONDO IMMOBILIUM 2001</b>					
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE</b>					
<b>(Valori in Euro)</b>					
		<b>31 dicembre 02</b>		<b>31 dicembre 01</b>	
		valore complessivo	in perc. dell'attivo	valore complessivo	in perc. dell'attivo
	<b>ATTIVITA'</b>				
<b>A.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI</b>				
	<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	-	-		
A1.	Partecipazioni di controllo	-	-		
A2.	Partecipazioni di non controllo	-	-		
A3.	Altri titoli di capitale	-	-		
A4.	Titoli di debito	-	-		
A5.	Parti di O.I.C.R.	-	-		
	<b>Strumenti finanziari quotati</b>	<b>50.253.362,00</b>	<b>31,52</b>		
A6.	Titoli di capitale	-	-		
A7.	Titoli di debito	50.253.362,00	31,52		
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.</b>	<b>IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>72.860.020,00</b>	<b>45,70</b>		
B1.	Immobili dati in locazione	72.860.020,00	45,70		
B2.	Immobili dati in locazione finanziaria	-	-		
B3.	Altri immobili	-	-		
B4.	Diritti reali immobiliari	-	-		
<b>C.</b>	<b>CREDITI</b>	-	-		
C1.	Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	-		
C2.	Altri	-	-		
<b>D.</b>	<b>DEPOSITI BANCARI</b>	-	-		
D1.	A vista	-	-		
D2.	Altri	-	-		
<b>E.</b>	<b>ALTRI BENI (da specificare)</b>				

segue

<b>F.</b>	<b>POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>21.858.889,00</b>	<b>13,71</b>		
F1.	Liquidità disponibile	21.858.889,00	13,71		
F2.	Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	-		
F3.	Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	-		
<b>G.</b>	<b>ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>14.457.515,00</b>	<b>9,07</b>		
G1.	Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	-		
G2.	Ratei e risconti attivi	468.645,00	0,29		
G3.	Crediti di imposta - correnti	13.945.693,00	8,75		
G3.2	Crediti di imposta - a rimborso	-	-		
G4.	Altre	43.177,00	0,03		
	<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>159.429.786,00</b>	<b>100,00</b>		

<b>RENDICONTO DEL FONDO IMMOBILIUM 2001</b>			
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE</b>			
<b>(Valori in Euro)</b>			
		<b>31 dicembre 02</b>	<b>31 dicembre 01</b>
	<b>PASSIVITA' E NETTO</b>		
<b>H.</b>	<b>FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	-	
H1.	Finanziamenti ipotecari	-	
H2.	Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	
H3.	Altri	-	
<b>I.</b>	<b>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.</b>	<b>DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>	-	
L1.	Proventi da distribuire	-	
L2.	Altri debiti verso i partecipanti	-	
<b>M.</b>	<b>ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>25.953.074,00</b>	
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	162.767,00	
M2.	Debiti di imposta	-	
M2.1	Debiti di imposta (F.do ex imposta differita rival.)	-	
M2.2	Debiti di imposta (imp.sost.patr.netto 1%)	770.833,00	
M3.	Ratei e risconti passivi	-	
M4	Debiti operativi per pagamenti dilazionati	25.000.000,00	
M4.2	Debiti depositi cauzionali su locazioni e altri	19.474,00	
	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>25.953.074,00</b>	
	<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>133.476.712,00</b>	
	<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>26.000,00</b>	
	<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>5.133,72</b>	
	<b>Rimborsi o proventi distribuiti per quota</b>	-	

<b>RENDICONTO DEL FONDO IMMOBILIUM 2001</b>			
<b>SEZIONE REDDITUALE</b>			
<b>(Valori in Euro)</b>			
		<b>31 dicembre 02</b>	<b>31 dicembre 01</b>
<b>A.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI</b>		
	<b>Strumenti finanziari non quotati</b>		
<b>A1.</b>	<b>PARTECIPAZIONI</b>	-	-
A1.1	Dividendi e altri proventi	-	-
A1.2	Utili / perdite da realizzi	-	-
A1.3	Plusvalenze / minusvalenze	-	-
<b>A2.</b>	<b>ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI</b>	-	-
A2.1	Interessi, dividendi e altri proventi	-	-
A2.2	Utili / perdite da realizzi	-	-
A2.3	Plusvalenze / minusvalenze	-	-
	<b>Strumenti finanziari quotati</b>		
<b>A3.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI</b>	<b>935.468,00</b>	-
A3.1	Interessi, dividendi e altri proventi	594.321,00	-
A3.2	Utili / perdite da realizzi	65.031,00	-
A3.3	Plusvalenze / minusvalenze	276.116,00	-
	<b>Strumenti finanziari derivati</b>		
<b>A4.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>	-	-
A4.1	di copertura	-	-
A4.2	non di copertura	-	-
	<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>	<b>935.468,00</b>	-
<b>B.</b>	<b>IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>3.087.702,00</b>	-
B1.	Canoni di locazione e altri proventi	423.932,00	-
B2.	Utili / perdite da realizzi	-	-
B3.	Plusvalenze / minusvalenze	2.674.030,00	-
B4.	Pneri per la gestione di beni immobili	-10.260,00	-
B5.	Ammortamenti	-	-
	<b>Risultato gestione beni immobili</b>	<b>3.087.702,00</b>	-
<b>C.</b>	<b>CREDITI</b>	-	-
C1.	interessi attivi e proventi assimilati	-	-
C2.	incrementi / decrementi di valore	-	-
	<b>Risultato gestione crediti</b>	-	-
<b>D.</b>	<b>DEPOSITI BANCARI</b>	-	-
D1.	interessi attivi e proventi assimilati	-	-
<b>E.</b>	<b>ALTRI BENI (da specificare)</b>	-	-
E1.	proventi	-	-
E2.	utili / perdite da realizzi	-	-
E3.	plusvalenze / minusvalenze	-	-
	<b>Risultato gestione investimenti</b>	<b>4.023.170,00</b>	-

segue

<b>F.</b>	<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>	-	-
<b>F1.</b>	<b>OPERAZIONI DI COPERTURA</b>	-	-
F1.1	Risultati realizzati	-	-
F1.2	Risultati non realizzati	-	-
<b>F2.</b>	<b>OPERAZIONI NON DI COPERTURA</b>	-	-
F2.1	Risultati realizzati	-	-
F2.2	Risultati non realizzati	-	-
<b>G.</b>	<b>ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>	<b>98.432,00</b>	-
G1.	Proventi delle operazioni di pronto contro termine e assimilate	98.432,00	-
G2.	Proventi delle operazioni di prestito titoli	-	-
	<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>	<b>4.121.602,00</b>	-
<b>H.</b>	<b>H. ONERI FINANZIARI</b>	-	-
H1.	Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	-	-
H1.1	su finanziamenti ipotecari	-	-
H1.2	su altri finanziamenti	-	-
H2.	Altri oneri finanziari	-	-
	<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>	<b>4.121.602,00</b>	-
<b>I.</b>	<b>ONERI DI GESTIONE</b>	<b>1.342.609,00</b>	-
I1.	Provvigione di gestione SGR	1.145.425,00	-
I2.	Commissione banca depositaria	35.795,00	-
I3.	Oneri per esperti indipendenti	131.210,00	-
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	27.119,00	-
I5.	Altri oneri di gestione	3.060,00	-
<b>L.</b>	<b>ALTRI RICAVI E ONERI</b>	<b>1.468.552,00</b>	-
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	1.468.552,00	-
L2.	Altri ricavi	-	-
L3.	Altri oneri	-	-
	<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>	<b>4.247.545,00</b>	-
<b>M.</b>	<b>IMPOSTE</b>	<b>770.833,00</b>	-
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	770.833,00	-
	<b>Utile / perdita dell'esercizio</b>	<b>3.476.712,00</b>	-

## NOTA INTEGRATIVA

Il rendiconto di esercizio di *IMMOBILIUM 2001*, 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 *IMMOBILIUM 2001*.

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 *IMMOBILIUM 2001*.

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

### 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	
Saldo al 31 dicembre 2002	al 31 dicembre 2001
5.133,72	--

Il Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso *IMMOBILIUM 2001* è stato istituito con delibera dell'Assemblea degli Azionisti della Società di Gestione in data 29 marzo 2001. L'ammontare del Fondo è stato fissato in € 130.000.000, diviso in numero 26.000 quote del valore nominale di € 5.000 cadauna.

Al termine del periodo di collocamento – fissato dal 3 dicembre 2001 al 31 maggio 2002 – le quote sono state sottoscritte da n. 2.851 investitori per l'importo globale di € 130.000.000. In data 14 giugno 2002 la Società di Gestione ha provveduto al richiamo degli impegni.

Nei mesi di novembre e dicembre 2002, la Società stessa – in nome di *IMMOBILIUM 2001* – previa valutazione degli Esperti indipendenti, ha provveduto alla stipula di quattro contratti di acquisto di immobili. Contestualmente alla stipula dei predetti contratti sono stati volturati e/o stipulati i contratti di locazione degli immobili in parola con decorrenza dalle date di stipula.

Gli immobili sono stati acquistati ad un prezzo globale di € 70.118.700 più oneri accessori di acquisto (spese notarili) per € 67.290, per un costo globale di € 70.185.990. Il prezzo di acquisto dell'immobile sito in Roma – Via del Traforo n. 144 – pattuito per globali € 28.000.000 è stato pagato per € 3.000.000, con dilazione dei restanti € 25.000.000 entro il 31 dicembre 2003. In base alle valutazioni degli Esperti indipendenti, condivise dal Consiglio di Amministrazione e dal Collegio sindacale della Società di gestione, il valore corrente degli stessi ammonta globalmente a € 72.860.020, il che, al netto dei costi per prezzo ed oneri di acquisto, dà luogo ad una rivalutazione pari a € 2.674.030.

Al fine di ottimizzare l'impiego delle transitorie disponibilità liquide del Fondo, la Società ha provveduto all'investimento di € 125.000.000 dapprima in pronti contro termine con scadenza al 28/6/2002 e successivamente alla stipula di un time deposit dello stesso importo fino alla data del 15 luglio 2002. Rispettivamente in data 18 e 31 luglio 2002 è stata rilasciata delega per la gestione della liquidità per € 25.000.000 alla COFIRI SIM S.p.A. e per € 15.000.000, aumentata successivamente a € 25.000.000, alla BANCA ALETTI & C. S.p.A.; il tutto nell'ambito della normativa vigente in tema di investimenti.

Il valore corrente degli immobili e gli investimenti della liquidità hanno influenzato positivamente l'andamento del valore della quota che, da un valore nominale di € 5.000, si attesta al 31 dicembre 2002 a € 5.133,72.

## **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 dicembre 2002 sono quelli stabiliti dal Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 20 settembre 1999, emanato in attuazione del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, e del Regolamento del Ministero del tesoro n. 228 del 24 maggio 1999.

#### **Immobili**

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.

Il valore corrente degli immobili acquistati per *IMMOBILIUM 2001* (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.

### 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

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

### Immobili

Saldo al 31 dicembre 2002	Saldo al 31 dicembre 2001
72.860.020,00	--

Gli investimenti in immobili acquistati per *IMMOBILIUM 2001* sono ubicati in Milano e Roma e hanno prevalentemente destinazione d'uso ad uffici.

### II.2 Strumenti finanziari quotati

Saldo al 31 dicembre 2002	Saldo al 31 dicembre 2001
50.253.362,00	--

La liquidità è stata investita in strumenti finanziari quotati e, nell'ambito delle deleghe di gestione rilasciate alla Banca Aletti & C. S.p.A. e alla Cofiri SIM S.p.A. La situazione degli investimenti alla fine dell'esercizio viene esposta nel sottostante elenco analitico e completo, in valore assoluto ed in percentuale delle attività del Fondo.

Emittente	Titolo	Valore nominale	Valore al 31-12-02	Sul totale attività (%)
<b>TITOLI DI STATO</b>				
Ministero del Tesoro	CCT 1/9/2003	3.500.000	3.518.900	2,21%
Ministero del Tesoro	CCT 1/11/2003	4.000.000	4.020.000	2,52%
Ministero del Tesoro	CCT 1/8/2009	4.850.000	4.903.835	3,08%
Ministero del Tesoro	CTZ 16 GN 2003	3.100.000	3.074.580	1,93%
Ministero del Tesoro	CTZ 15/9/2003	3.250.000	3.205.475	2,01%
Ministero del Tesoro	BOT 15 LUGLIO 2003	2.500.000	2.464.750	1,55%
Ministero del Tesoro	BTP 15 LUG2005 4%	5.740.000	5.886.772	3,69%
Ministero del Tesoro	CCT 01 MG 2005 IND	5.000.000	5.049.500	3,17%
Ministero del Tesoro	CCT 01 MZ 2006 IND	750.000	757.125	0,47%
Ministero del Tesoro	CCT 01 DIC 2006 IND	1.950.000	1.971.411	1,24%
Ministero del Tesoro	CCT 01 APR 2009 IND	4.600.000	4.652.440	2,92%
Ministero del Tesoro	CCT 01 LUG 2009 IND	2.500.000	2.527.000	1,59%
<b>Totale Titoli di Stato</b>		<b>41.740.000</b>	<b>42.031.788</b>	<b>26,36%</b>
<b>OBBLIGAZIONI CORPORATE</b>				
Olivetti International NV	Olivetti Eur 6,025%	250.000	251.900	0,16%
Dresdner Finance BV	Dresdner Finance 18/2/2004 Frn	500.000	499.500	0,31%
Unicredito Italiano S.p.A.	Unicredito 00-10 fr sub	500.000	501.100	0,31%
Sogerim	Sogerim SA 01-04 FRN	500.000	501.800	0,31%
Intesa BCI S.p.A.	Banca Intesa 01/06	500.000	498.050	0,31%
Sanpaolo IMI Bank Intl SA	Sanpaolo IMI 07 FRN	600.000	598.200	0,38%
Daimlerchrysler NA HLDG	DAIMLER EUR TV	500.000	499.500	0,31%
Genl Motors Accept Corp	GMAC 00-03 TV EUR	500.000	494.350	0,31%
Deutsche Telekom Int Fin	Deutsche Telekom F 24GE05	500.000	497.580	0,31%
Genl Motors Accept Corp	GMAC FL 19APR2004	500.000	490.630	0,31%
Koninklijke KPN NV	KPN 6,05% 13 GIU 2003	900.000	909.207	0,57%
Olivetti Intl Finance NV	OLIVETTI 5,825% 30 LUG 2004 MULTI CPN	1.000.000	1.024.960	0,64%
Sonera Corp	SONERA FL 07 GIU 2004	700.000	702.450	0,44%
Telecom Italia S.p.A.	TELECOM IT FL 21 GIU 2005	750.000	752.347	0,47%
<b>Totale Obbligazioni Corporate</b>		<b>8.200.000</b>	<b>8.221.574</b>	<b>5,16%</b>
<b>Totali</b>		<b>49.940.000</b>	<b>50.253.362</b>	<b>31,52%</b>

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

<b>Paese di residenza dell'emittente</b>				
	<b>Italia</b>	<b>Altri Paesi dell'UE</b>	<b>Altri Paesi dell'OCSE</b>	<b>Altri Paesi</b>
<b>Titoli di debito:</b>				
di Stato	42.031.788			
di altri enti pubblici				
di banche				
di altri		8.221.574		
<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>				
<b>in valore assoluto</b>	<b>42.031.788</b>	<b>8.221.574</b>		
<b>in % del valore delle attività</b>	<b>26,36%</b>	<b>5,16%</b>		

<b>Mercato di quotazione</b>				
	<b>Italia</b>	<b>Paesi dell'UE</b>	<b>Altri paesi dell'OCSE</b>	<b>Altri Paesi</b>
Titoli quotati	42.031.788	8.221.574		
Titoli in attesa di quot.				
<b>Totali:</b>				
<b>in valore assoluto</b>	<b>42.031.788</b>	<b>8.221.574</b>		
<b>in % del totale delle attività</b>	<b>26,36%</b>	<b>5,16%</b>		

	Controvalore acquisti	Controvalore vendite/rimborsi
Titoli di capitale		
Titoli di debito	63.364.351	13.387.105
Parti di O.I.C.R.		
<b>Totale</b>	<b>63.364.351</b>	<b>13.387.105</b>

#### II.4 Beni immobili e diritti reali immobiliari

Saldo al 31 dicembre 2002	Saldo al 31 dicembre 2001
72.860.020,00	--

N.	Immobile	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda parametrata	Canone per m <sup>2</sup>	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario	Costo storico	Ipotecato	Ulteriori informazioni
<b>LOMBARDIA</b>											
1	Milano-Via Grosio, 10/4	Uffici	1967	11.343	127	affitto	6-11-2008	Impresa commerciale	18.090.170	No	
2	Assago (MI)-Strada 3 Milanofiori	Uffici	1977	8.369	139	affitto	24-11-2008	Impresa commerciale	15.509.867	No	
<b>LAZIO</b>											
3	Roma-Via S. Evaristo, 167	Uffici	1960	4.601	133	affitto	31-08-2007	Impresa commerciale	8.565.803	No	
4	Roma-Via del Traforo, 144 -146	Agenzia bancaria e uffici	1909	3.951	425	affitto	18-06-2010	Impresa bancaria	28.020.150	No	Vincolo L. 1089/39
<b>TOTALI</b>				<b>28.264</b>					<b>70.185.990</b>		

Fasce di scadenza dei contratti di locaz. o data di revis. dei canoni	Valore dei beni immobili	Locazione non finanziaria	Locazione finanziaria	Importo totale	%
		A	B	C = A + B	
Fino a 1 anno					
Da oltre 1 a 3 anni					
Da oltre 3 a 5 anni	10.000.000	10.000.000		10.000.000	13,72%
Da oltre 5 a 7 anni	34.860.020	34.860.020		34.860.020	47,85%
Da oltre 7 a 9 anni	28.000.000	28.000.000		28.000.000	38,43%
Oltre 9 anni					
<b>A) Totale beni immobili locati</b>	<b>72.860.020</b>	<b>72.860.020</b>		<b>72.860.020</b>	<b>100,00%</b>
<b>B) Totale beni immobili non locati</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## II.8 Posizione netta di liquidità

Saldo al 31 dicembre 2002	Saldo al 31 dicembre 2001
21.858.889,00	--

L'importo esposto in bilancio si riferisce alla liquidità disponibile sul conto corrente n. 2901 del patrimonio di *IMMOBILIUM 2001*, sul c/c 1792 (*IMMOBILIUM 2001* gestione liquidità COFIRI SIM) e 3792 (*IMMOBILIUM 2001* gestione liquidità BANCA ALETTI) tutti e tre accesi presso la BANCA POPOLARE DI NOVARA quale banca depositaria del patrimonio del Fondo.

## II.9 Altre attività

Saldo al 31 dicembre 2002	Saldo al 31 dicembre 2001
14.457.515,00	--

I valori esposti nella situazione patrimoniale si riferiscono:

- ai ratei e risconti attivi maturati su c/c bancari e su titoli in portafoglio e sulla fidejussione bancaria rilasciata a favore del venditore dell'immobile sito in Roma – Via del Traforo n. 144/146 per un totale di € 468.645 (Sottovoce G2.);
- alla rilevazione del credito I.V.A. corrente per € 13.945.693 (Sottovoce G3.1);
- al credito vantato dal Fondo nei riguardi della SGR per importi versati sul conto della SGR ma di competenza del Fondo o pagati dal Fondo ma a carico della SGR per un totale di € 43.177.

## Sezione III – Le passività

### Altre passività

Saldo al 31 dicembre 2002	Saldo al 31 dicembre 2001
25.953.074,00	--

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 € 162.767 (Sottovoce M1);
- all'accantonamento effettuato dell'imposta dell'1% sul patrimonio netto ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 25/9/2001, n. 351 per € 770.833 (sottovoce M2.2);
- al residuo debito contratto per la dilazione del prezzo di acquisto

dell'immobile sito in Roma – Via del Traforo n. 144/146 il cui pagamento, concordato per un importo globale di € 28.000.000, è stato saldato per € 3.000.000 e dilazionato per € 25.000.000 da saldare entro il 31 dicembre 2003 (Sottovoce M4.1);

- a debiti per anticipazioni verso SECURFONDO e la SGR da rimborsare per € 19.474 (Sottovoce M4.2)

## Sezione IV – Il valore complessivo netto

Il valore complessivo netto del Fondo, al termine della raccolta è risultato pari a € 130.000.000 diviso in n. 26.000 quote ciascuna del valore nominale di € 5.000. Le quote raccolte sono state sottoscritte da n. 2.851 investitori tra persone fisiche e persone giuridiche, compresa la SGR che ha sottoscritto n. 520 quote pari al 2% delle quote emesse quale investimento obbligatorio ai sensi della normativa vigente. Tra gli investitori non figurano soggetti non residenti. Sono detenute da investitori istituzionali n. 19.722 quote per un controvalore di € 98.610.000. Alla data del 31 dicembre il valore complessivo netto è risultato pari a € 133.476.712. Il valore esposto nel rendiconto di esercizio si riassume secondo lo schema della seguente tabella:

<b>PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ AL 31 DICEMBRE 2002</b>			
		<b>Importo</b>	<b>% importo iniziale</b>
	IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse X prezzo di emissione)	130.000.000	100,00%
A1.	Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	-	-
A2.	Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	935.468	0,72%
B.	Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	3.087.702	2,38%
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	98.432	0,08%
H.	Oneri finanziari complessivi	-	-
I.	Oneri di gestione complessivi	-1.342.609	-1,03%
L.	Altri ricavi e oneri complessivi	1.468.552	1,13%
I.	Imposte complessive	-770.833	-0,59%
<b>TOTALE RIMBORSI EFFETTUATI</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2002</b>		<b>133.476.712</b>	<b>102,67%</b>

## Sezione V -Altri dati patrimoniali

### Plusvalenze

Saldo al 31 dicembre 2002	Saldo al 31 dicembre 2001
2.674.030,00	--

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

Saldo al 31 dicembre 2002	Saldo al 31 dicembre 2001
1.446.000,00	--

Trattasi di fidejussione bancaria rilasciata a garanzia dell'introito locativo della AGFA GEVAERT con scadenza al 6 novembre 2008.

### Garanzie rilasciate

Saldo al 31 dicembre 2002	Saldo al 31 dicembre 2001
25.000.000,00	--

A garanzia della dilazione del pagamento dell'immobile sito in Roma – Via del Traforo n. 144 è stata rilasciata una fidejussione bancaria a favore di INTESA BCI S.p.A. con validità fino al 15 gennaio 2004.

## Parte C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

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

Saldo al 31 dicembre 2002	Saldo al 31 dicembre 2001
341.147,00	--

Risultato complessivo delle operazioni su:	Utile/ perdita da realizzi	di cui: per variazioni dei tassi di cambio	Plus/minus valenze	di cui: per variazioni dei tassi di cambio
A. Partecipazioni in società non quotate				
1. Di controllo				
2. Non di controllo				
B. Strumenti finanziari non quotati				
1. Altri titoli di capitale				
2. Titoli di debito				
3. Parti di O.I.C.R.				
C. Strumenti finanziari quotati				
1. Titoli di debito	65.031		276.116	
2. Titoli di capitale				
3. Parti di O.I.C.R.				

## Sezione II – Beni immobili

<b>Risultato complessivo delle operazioni su:</b>	<b>Utile/perdita da realizzi</b>	<b>di cui: per variazioni dei tassi di cambio</b>	<b>Plus/minus valenze</b>	<b>di cui: per variazioni dei tassi di cambio</b>
---	----------------------------------	---	---------------------------	---

<b>Risultato economico dell'esercizio su beni immobili</b>					
	<b>Immobili residenziali</b>	<b>Immobili Commerciali</b>	<b>Immobili industriali</b>	<b>Terreni</b>	<b>Altri</b>
<b>1. PROVENTI</b>					
1.1 canoni di locaz. non finanziaria		423.932			
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		2.674.030			
3.2 diritti reali immobiliari					
<b>4. ONERI PER LA GEST. DI BENI IMMOBILI ED ICI</b>		<b>10.260</b>			
<b>5. AMMORTAMENTI</b>					

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

<b>Saldo al 31 dicembre 2002</b>	<b>Saldo al 31 dicembre 2001</b>
98.432,00	--

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 appena dopo aver chiuso il collocamento precedentemente al rilascio delle deleghe di gestione alla COFIRI SIM e alla BANCA ALETTI; sottostanti a queste operazioni vi sono Titoli di Stato.

## Sezione VII – Oneri di gestione

### Provvigioni di gestione SGR

<b>Saldo al 31 dicembre 2002</b>	<b>Saldo al 31 dicembre 2001</b>
1.145.425,00	--

Il valore esposto si riferisce alle provvigioni di gestione spettanti alla Società di gestione per il periodo dal 14/6 al 31/12/2002, nella misura pari all'1,6 per cento, calcolate - come previsto dal testo regolamentare - fino alla redazione del primo rendiconto di fine anno - sul valore del patrimonio del Fondo inizialmente sottoscritto e versato.

### **Commissioni Banca Depositaria**

Saldo al 31 dicembre 2002	Saldo al 31 dicembre 2001
35.795,00	--

Il valore esposto si riferisce alla commissione spettante alla Banca depositaria per il periodo dal 14/6 al 31/12/2002, nella misura pari allo 0,5 per mille, calcolate - come previsto dal testo regolamentare - fino alla redazione del primo rendiconto di fine anno - sul valore del patrimonio del Fondo inizialmente sottoscritto e versato.

### **Oneri per Esperti indipendenti**

Saldo al 31 dicembre 2002	Saldo al 31 dicembre 2001
131.210,00	--

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 31 dicembre 2002, alla valutazione ante acquisto dei beni immobili acquistati nel corso dell'anno nonché al rimborso delle spese vive sostenute dagli stessi per le verifiche anzidette.

### **Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico e spese di certificazione**

Saldo al 31 dicembre 2002	Saldo al 31 dicembre 2001
27.119,00	--

Il valore esposto si riferisce alle pubblicazioni del valore della quota risultante dalla 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 valore della quota 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 dicembre 2002	Saldo al 31 dicembre 2001
3.060,00	--

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

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

Saldo al 31 dicembre 2002	Saldo al 31 dicembre 2001
1.468.552,00	--

Il valore esposto comprende gli interessi attivi maturati sulle giacenze liquide di *IMMOBILIUM 2001*.

### **Sezione IX – Imposte**

Saldo al 31 dicembre 2002	Saldo al 31 dicembre 2001
770.833,00	--

Il valore esposto si riferisce all'imposta sostitutiva patrimoniale dell'1% sulla parte del patrimonio lordo del fondo riferito al periodo di operatività del Fondo stesso.

# ESTRATTO DELLA RELAZIONE SEMESTRALE AL 31 DICEMBRE 2002 SUL VALORE DEGLI IMMOBILI DI *IMMOBILIUM 2001*

## 1-PREMESSE

- 1.1. Con delibera dell'Assemblea degli Azionisti della Immobiliare Italia Gestioni S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio in data 29.03.2001 è stato istituito il fondo comune di investimento immobiliare chiuso denominato *IMMOBILIUM 2001*.
- 1.2. Con delibera del Consiglio di Amministrazione della Beni Stabili 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 alle date appresso indicate gli scriventi hanno redatto le "Relazioni di stima" relative alla valutazione degli immobili oggetto di trattative di acquisto e precisamente:

- |                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| 1. MILANO FIORI (Assago): Strada 3 | il 07 ottobre 2002;  |
| 2. MILANO: Via Grosio 10/4         | il 05 novembre 2002; |
| 3. ROMA: Via S. Evaristo 167       | il 13 dicembre 2002; |
| 4. ROMA: Via del Traforo 144/146   | il 09 dicembre 2002; |

- 1.4. Con gli atti notarili alle date appresso indicate la Beni Stabili Gestioni S.p.A.

<b>IMMOBILI</b>	<b>Data rogito</b>
MILANO: Via Grosio 10/4	07 novembre 2002
MILANO FIORI (Assago):Strada 3	25 novembre 2002
ROMA: Via S. Evaristo	20 dicembre 2002
ROMA: Via del Traforo 144/146	20 dicembre 2002

ha acquistato gli immobili di cui sopra e li ha conferiti al patrimonio del fondo immobiliare chiuso *Immobilium 2001*.

## 2-CONSIDERAZIONI

Le condizioni di mercato che hanno portato alle valutazioni richiamate al punto 1.3 non hanno subito variazioni apprezzabili, dato tra l'altro il breve periodo di tempo intercorso, fino a tutto il 31 dicembre 2002.

La situazione costruttiva degli immobili, nonché la loro conduzione locativa non ha avuto modifiche ed è rimasta del tutto invariata.

## 3-CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e considerato gli scriventi con la presente relazione semestrale al 31 dicembre 2002 confermano i valori stimati per gli immobili elencati al punto 1.3 e contenuti nelle singole relazioni di stima avanti citati e riepilogati nella tabella che segue:

IMMOBILI	Valore stimato
MILANO FIORI (Assago):Strada 3	
MILANO: Via Grosio 10/4	
ROMA:Via S. Evaristo	
ROMA: Via del Traforo 144/146	
<b>TOTALE</b>	<b>72.860.020,00</b>

Ing. Alessandro Arvalli  
Ing. Angelo Ferraresi  
Prof. Ing. Francesco Romanelli

Roma, 20 gennaio 2003

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

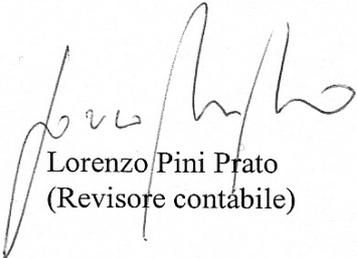
Ai Partecipanti al  
Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso  
"IMMOBILIUM 2001"

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto della gestione (situazione patrimoniale e sezione reddituale) del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso "IMMOBILIUM 2001" 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 i risultati, 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.  
I dati dell'esercizio non sono presentati a fini comparativi con quelli dell'esercizio precedente, in quanto, come illustrato dagli amministratori nella relazione sulla gestione, il Fondo ha avuto avvio nel corso del 2002.

- 3 A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso "IMMOBILIUM 2001" 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)