

IM MOBI LIUM 2001

Fondo **C**omune
di **I**nvestimento
Immobiliare **C**hioso

Rendiconto
al 31 Dicembre 2003

INDICE

Relazione degli amministratori	4
Nota Integrativa	10
Estratto della Relazione degli Esperti indipendenti	25
Relazione della Società di Revisione	28

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 16.820.000 i.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

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 2003
del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso
IMMOBILIUM 2001

Il 31 dicembre 2003 si è concluso il secondo anno di attività di Immobilium 2001, istituito e gestito da Beni Stabili Gestioni S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio.

Nel corso dell'esercizio è proseguita l'attività di investimento; in particolare, sono stati acquisiti cinque immobili destinati ad attività logistica, due dei quali siti in Zibido San Giacomo (Milano) e tre nelle vicinanze di Città della Pieve (Perugia). È stato inoltre acquisito un immobile con destinazione direzionale sito in Padova.

Gli immobili sono stati acquistati dopo aver acquisito il previsto parere da parte degli Esperti indipendenti.

Il reddito medio delle locazioni è pari al 7,56%.

Nella seconda metà dell'esercizio, e precisamente dal 29 ottobre 2003, le quote del fondo sono state ammesse alla negoziazione in Borsa.

Il valore di ciascuna quota di partecipazione alla fine dell'anno è stato pari a € 5.517,22, contro il valore di € 5.133,72 registrato alla chiusura dell'esercizio precedente.

La performance conseguita nell'esercizio 2003 è stata quindi circa del 7,5%, risultato ben al di sopra dell'obiettivo di rendimento minimo che è fissato al 5%.

La performance ottenuta dall'inizio della attività è pari al 10,34%

* * *

Anche nel corso del 2003 il comparto residenziale, seguito dal comparto industriale/logistico che ha vivacizzato il mercato anche se con trend inferiori rispetto agli anni precedenti.

Le grandi città, Roma - Milano sono state le aree dove più ha tenuto invece il comparto direzionale che rimane quello trainante per volumi e per il valore complessivo delle transazioni.

I valori, nelle grandi città, sono rimasti stazionari per gli immobili di classe A ed in flessione quelli legati agli stock vetusti e non in linea con le richieste.

Nella logistica gli impianti/progetti lungo i principali assi infrastrutturali hanno dato un importante impulso a tutto il comparto, interessando sia gli utilizzatori finali che gli investitori e registrando le performance migliori rispetto i prezzi e i volumi scambiati.

Il comparto commerciale ha visto trasferire quasi tutto il potenziale di assorbimento nelle operazioni più significative in termini di superfici, privilegiando i nuovi concetti di retail park e centri commerciali integrati.

Veri protagonisti del 2003 sono stati gli investitori, istituzionali e privati che hanno raccolto sul mercato una consistente parte dell'offerta disponibile, diversificando i comparti d'interesse a vantaggio dei rendimenti.

Le previsioni per il 2004 ci fanno ipotizzare un mercato immobiliare dove il comparto residenziale dovrebbe essere in tenuta, con aumenti dei prezzi in linea con l'inflazione.

Negli immobili d'impresa il mercato potrebbe esprimersi a due velocità, con gli utilizzatori finali in flessione, mentre gli investitori, istituzionali e non, potrebbero imprimere vivacità agli scambi in tutti i comparti.

* * *

La valutazione del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2003 espressa dal collegio degli Esperti indipendenti, e pubblicata in appendice al rendiconto, fissa in € 110.200.221 il valore degli investimenti immobiliari, che risultano quindi pari al 76% del totale delle attività.

Più in particolare, nel corso dell'esercizio gli investimenti di Immobilium 2001 hanno beneficiato del favorevole andamento del mercato, evidenziando una plusvalenza pari a € 6.755.480 rispetto all'anno precedente. Sono all'esame ulteriori offerte per nuove acquisizioni immobiliari al fine di completare il portafoglio e ottimizzare il profilo reddituale del fondo.

* * *

Il valore del patrimonio netto del Fondo al 31 dicembre era pari a € 143.447.594, mentre l'utile dell'esercizio è stato pari a € 9.970.882, di cui € 6.775.480 sono plusvalenze non realizzate del portafoglio immobiliare.

Trattandosi del rendiconto relativo al secondo anno di attività del fondo, a termini dell'articolo 4.5 (ii) del regolamento gli utili non sono distribuibili.

Il Consiglio di Amministrazione
Roma, 18 febbraio 2004

RENDICONTO DEL FONDO IMMOBILIUM 2001				
SITUAZIONE PATRIMONIALE				
(Valori in Euro)				
	31-dic-03		31-dic-02	
	valore complessivo	in % dell'attivo	valore complessivo	in % dell'attivo
ATTIVITA'				
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati	-	-	-	-
A1. Partecipazioni di controllo	-	-	-	-
A2. Partecipazioni di non controllo	-	-	-	-
A3. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
A4. Titoli di debito	-	-	-	-
A5. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-
Strumenti finanziari quotati	-	-	50.253.362,00	31,52
A6. Titoli di capitale	-	-	-	-
A7. Titoli di debito	-	-	50.253.362,00	31,52
A8. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-
Strumenti finanziari derivati	-	-	-	-
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	-	-	-
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-	-	-
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-	-	-
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	110.200.221,00	75,63	72.860.020,00	45,70
B1. Immobili dati in locazione	110.200.221,00	75,63	72.860.020,00	45,70
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	-	-	-
B3. Altri immobili	-	-	-	-
B4. Diritti reali immobiliari	-	-	-	-
C. CREDITI	-	-	-	-
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	-	-	-
C2. Altri	-	-	-	-
D. DEPOSITI BANCARI	24.000.000,00	16,47	-	-
D1. A vista	-	-	-	-
D2. Altri	24.000.000,00	16,47	-	-
E. ALTRI BENI (da specificare)				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	4.788.148,00	3,29	21.858.889,00	13,71
F1. Liquidità disponibile	4.788.148,00	3,29	21.858.889,00	13,71
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	-	-	-
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	-	-	-
G. ALTRE ATTIVITA'	6.715.379,00	4,61	14.457.515,00	9,07
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	-	-	-
G2. Ratei e risconti attivi	17.054,00	0,01	468.645,00	0,29
G3.1 Crediti di imposta - correnti	3.356.581,00	2,30	13.945.693,00	8,75
G3.2 Crediti di imposta - a rimborso	3.000.000,00	2,06	-	-
G4. Altre	341.744,00	0,23	43.177,00	0,03
TOTALE ATTIVITA'	145.703.748,00	100,00	159.429.786,00	100,00

RENDICONTO DEL FONDO IMMOBILIUM 2001		
SITUAZIONE PATRIMONIALE		
(Valori in Euro)		
	31-dic-03	31-dic-02
PASSIVITA' E NETTO		
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1. Finanziamenti ipotecari	-	-
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	-
H3. Altri	-	-
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI		
L1. Proventi da distribuire	-	-
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	-
M. ALTRE PASSIVITA'		
	2.256.154,00	25.953.074,00
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	159.942,00	162.767,00
M2. Debiti di imposta	2.000,00	
M2.2 Debiti di imposta (imp.sost.pat.netto 1 %)	1.403.848,00	770.833,00
M3. Ratei e risconti passivi	36.364,00	
M4.1 Debiti operativi per pagamenti dilazionati		25.000.000,00
M4.2 Debiti depositi cauzionali su locazioni e altri	654.000,00	19.474,00
TOTALE PASSIVITA'		
	2.256.154,00	25.953.074,00
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO		
	143.447.594,00	133.476.712,00
Numero delle quote in circolazione	26.000,00	26.000,00
Valore unitario delle quote	5.517,22	5.133,72
Rimborsi o proventi distribuiti per quota		-

RENDICONTO DEL FONDO IMMOBILIUM 2001		
SEZIONE REDDITUALE		
(Valori in Euro)		
	31-dic-03	31-dic-02
A. STRUMENTI FINANZIARI		
Strumenti finanziari non quotati		
A1. PARTECIPAZIONI	-	-
A1.1 dividendi e altri proventi	-	-
A1.2 utili / perdite da realizzati	-	-
A1.3 plusvalenze / minusvalenze	-	-
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-	-
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-
A2.2 utili / perdite da realizzati	-	-
A2.3 plusvalenze / minusvalenze	-	-
Strumenti finanziari quotati		
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	866.818,00	935.468,00
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	1.403.108,00	594.321,00
A3.2 utili / perdite da realizzati	- 536.290,00	65.031,00
A3.3 plusvalenze / minusvalenze	-	276.116,00
Strumenti finanziari derivati		
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	-
A4.1 di copertura	-	-
A4.2 non di copertura	-	-
Risultato gestione strumenti finanziari	866.818,00	935.468,00
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		
B1. Canoni di locazione e altri proventi	5.755.103,00	423.932,00
B2. Utile/perdite da realizzati	-	-
B3. Plusvalenze/minusvalenze		
B3.1 Rivalutazioni/svalutazioni	6.775.480,00	2.674.030,00
B4. Oneri per le gestione di beni immobili	- 314.031,00	- 10.260,00
B5. Ammortamenti	-	-
Risultato gestione beni immobili	12.216.552,00	3.087.702,00
C. CREDITI		
C1. interessi attivi e proventi assimilati	-	-
C2. incrementi / decrementi di valore	-	-
Risultato gestione crediti	-	-
D. DEPOSITI BANCARI		
D1. interessi attivi e proventi assimilati	-	-
E. ALTRI BENI (da specificare)		
E1. proventi	-	-
E2. utili / perdite da realizzati	-	-
E3. plusvalenze / minusvalenze	-	-
Risultato gestione investimenti	13.083.370,00	4.023.170,00

RENDICONTO DEL FONDO IMMOBILIUM 2001		
SEZIONE REDDITUALE		
(Valori in Euro)		
	31-dic-03	31-dic-02
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI	-	-
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA	-	-
F1.1 Risultati realizzati	-	-
F1.2 Risultati non realizzati	-	-
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-	-
F2.1 Risultati realizzati	-	-
F2.2 Risultati non realizzati	-	-
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE	-	98.432,00
G1. Proventi delle operazioni di pronti contro termine e assimilate		98.432,00
G2. Proventi delle operazioni di prestito titoli	-	-
Risultato lordo della gestione caratteristica	13.083.370,00	4.121.602,00
H. ONERI FINANZIARI	-	-
H1. Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	-	-
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-	-
H1.2 su altri finanziamenti	-	-
H2. Altri oneri finanziari	-	-
Risultato netto della gestione caratteristica	13.083.370,00	4.121.602,00
I. ONERI DI GESTIONE	2.466.387,00	1.342.609,00
I1. Provvigione di gestione SGR	2.092.843,00	1.145.425,00
I2. Commissione banca depositaria	65.401,00	35.795,00
I3. Oneri per esperti indipendenti	105.320,00	131.210,00
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	54.041,00	27.119,00
I5. Altri oneri di gestione	148.782,00	3.060,00
L. ALTRI RICAVI E ONERI	757.747,00	1.468.552,00
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	663.204,00	1.468.552,00
L2. Altri ricavi	102.207,00	-
L3. Altri oneri	7.664,00	-
Risultato della gestione prima delle imposte	11.374.730,00	4.247.545,00
M. IMPOSTE	1.403.848,00	770.833,00
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio patrimoniale	1.403.848,00	770.833,00
M2.1 Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio	-	-
M3.1 Altre imposte (ritenute su conti correnti bancari)	-	-
Utile / perdita dell'esercizio	9.970.882,00	3.476.712,00

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 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 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		
al 31 dicembre 2003	al 31 dicembre 2002	al 31 dicembre 2001
5.517,22	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 di € 130.000.000. In data 14 giugno 2002 la Società di Gestione ha provveduto al richiamo degli impegni.

Nel corso del 2002 la società - in nome di IMMOBILIUM 2001, - dopo aver sottoposto i cespiti alla valutazione degli Esperti indipendenti, ha provveduto alla stipula di numero 4 contratti di acquisto di immobili. Nel corso del secondo semestre 2003 la Società ha acquistato ulteriori altri 3 complessi immobiliari ad un prezzo globale di € 30.517.343 più oneri accessori di acquisto (spese notarili) per € 47.378,02, per un costo globale di € 30.564.721. Tale importo, sommato al prezzo degli acquisti immobiliari effettuati nel corso del 2002 (€ 70.185.990) costituisce ad oggi oltre il 70% delle attività del fondo.

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 € 110.200.221,00, il che, al netto dei costi per prezzo ed oneri di acquisto, dà luogo ad una rivalutazione totale di € 6.775.480.

Al termine del 2003, come pattuito in sede di rogito, è stato versato l'importo di € 25.000.000 a Banca Intesa S.p.A. per l'immobile sito in Roma - Via del Traforo n. 144.

In data 24/11/2003 la società ha provveduto a cedere alla Unicredit Factoring S.p.A. il credito I.V.A. relativo all'anno 2002 (€ 9.000.000) ed i relativi interessi maturati alla data di cessione (€ 99.000).

Riguardo alle deleghe di gestione conferite nell'anno 2002 alla COFIRI SIM S.p.A e alla BANCA ALETTI & C. S.p.A la società ha provveduto alla riduzione graduale delle stesse per affrontare gli acquisti immobiliari e per saldare il prezzo dell'immobile sopra citato e, in data 20/12/2003, ha provveduto alla totale estinzione delle gestioni stesse.

Al fine di ottimizzare l'impiego delle transitorie disponibilità liquide del Fondo, la Società ha provveduto alla stipula di due time deposit su istituti bancari diversi dalla Banca depositaria (ciascuno di € 12 milioni), 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 2003 a € 5.517,22 con un incremento percentuale del 10,34%

In data 29/10/2003 le quote del fondo sono state ammesse alla quotazione sul mercato gestito dalla Borsa Italiana S.p.A.

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 2003 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

al 31 dicembre 2003	al 31 dicembre 2002
110.200.221,00	72.860.020,00

Gli investimenti in immobili acquistati per IMMOBILIUM 2001 sono ubicati in Milano, Roma, Padova, Città della Pieve (PG) e hanno prevalentemente destinazione d'uso ad uffici.

II.2 Strumenti finanziari quotati

al 31 dicembre 2003	al 31 dicembre 2002
--	50.253.362,00

Al termine dell'esercizio i mandati di gestione risultavano già revocati totalmente. Le transitorie disponibilità liquide del fondo, in attesa di completare l'investimento in immobili, è stato investito in due time deposit presso due istituti bancari diversi dalla banca depositaria del fondo.

	Controvalore acquisti	Controvalore vendite/rimborsi
Titoli di capitale		
Titoli di debito	64.729.837	114.446.909
Parti di O.I.C.R.		
Totale	64.729.837	114.446.909

II.4 Beni immobili e diritti reali immobiliari

al 31 dicembre 2003	al 31 dicembre 2002
110.200.221,00	72.860.020,00

Tabella della redditività dei beni immobili

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		0		0	0,00%
Da oltre 3 a 5 anni	48.679.221	48.679.221		48.679.221	44,17%
Da oltre 5 a 7 anni	11.550.000	11.550.000		11.550.000	10,48%
Da oltre 7 a 9 anni	28.000.000	28.000.000		28.000.000	25,41%
Oltre 9 anni	21.971.000	21.971.000		21.971.000	19,94%
A) Totale beni immobili locati	110.200.221	110.200.221		110.200.221	100,00%
B) Totale beni immobili non locati					

N.	Immobile	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda parametrata	Canone per m2	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario	Costo storico	Ipotecche	Ulteriori informazioni
	LOMBARDIA										
1	Milano - Via Grosio, 10/4	Uffici	1967	11.343	127	affitto	6-11-2008	Impr. comm.le	18.090.170	No	
2	Assago (MI) - Str.3 Milanofiori	Uffici	1977	8.369	139	affitto	24-11-2008	Impr. comm.le	15.509.867	No	
3	Zibido S. Giacomo (MI)	Logistica/Archivi	1992	12.126	50	affitto	8-08-2012	Impr. comm.le	6.874.077		
	VENETO										
4	Padova- Lisbona, 28	Comm./Uffici	1991	8.460	89	affitto	28-09-2009	Impr. comm.le	9.380.996		
	UMBRIA										
5	Città della Pieve (PG) 1-2 e 3	Logistica /Archivi	1996/2001	43.544	30	affitto	8-08-2012	Impr. comm.le	14.309.648		
	LAZIO										
3	Roma - Via S. Evaristo, 167	Uffici	1960	4.601	133	affitto	31-08-2007	Impr. comm.le	8.565.803	No	
4	Roma - V.del Traforo, 144-146	Ag. bancaria e uff.	1909	3.951	425	affitto	18-06-2010	Impr. comm.le	28.020.150	No	vincolo L. 1089/39
	TOTALI			92.394					100.750.711		

II.6 Depositi bancari

al 31 dicembre 2003	al 31 dicembre 2002
24.000.000,00	--

Consistenze a fine esercizio

	Durata dei depositi				Totale
	Depositi a vista o rimborsabili con preavvisi inferiore a 24 ore	Depositi rimborsabili con preavviso da 1 a 15 giorni	Depositi a termine con scadenza da 15 giorni a 6 mesi	Depositi a termine con scadenza da 6 a 12 mesi	
BANCA POPOLARE DI MILANO			12.000.000		12.000.000
UNICREDIT BANCA D'IMPRESA			12.000.000		12.000.000
Totali			24.000.000		24.000.000

Flussi registrati nell'esercizio

	Durata dei depositi				Totale
	Depositi a vista o rimborsabili con preavvisi inferiore a 24 ore	Depositi rimborsabili con preavviso da 1 a 15 giorni	Depositi a termine con scadenza da 15 giorni a 6 mesi	Depositi a termine con scadenza da 6 a 12 mesi	
Banca Popolare di Milano					
-versamenti			12.000.000		12.000.000
-prelevamenti			0		
Unicredit Banca d'Impresa					
-versamenti			12.000.000		12.000.000
-prelevamenti			0		
SALDI FINALI			24.000.000		24.000.000

II.8 Posizione netta di liquidità

al 31 dicembre 2003	al 31 dicembre 2002
4.788.148,00	21.858.889,00

L'importo esposto in bilancio si riferisce alla liquidità disponibile sul conto corrente n. 2901 del patrimonio di IMMOBILIUM 2001 acceso presso la BANCA POPOLARE DI NOVARA quale banca depositaria del patrimonio del Fondo.

II.9 Altre attività

al 31 dicembre 2003	al 31 dicembre 2002
6.715.379,00	14.457.515,00

I valori esposti nella situazione patrimoniale si riferiscono:

- ai ratei e risconti attivi maturati per interessi su c/c bancari e time deposit di € 17.054 (Sottovoce G2.);
- alla rilevazione del credito I.V.A. corrente per € 3.356.581 (Sottovoce G3.1);
- alla rilevazione del credito I.V.A. del quale è stato chiesto il rimborso trimestrale per € 3.000.000,00 (sottovoce G3.2);
- ai crediti verso locatari per € 206.833, a fatture da emettere per fitti attivi ed interessi di mora per € 18.986, a crediti verso la SGR per importi pagati dal Fondo ma a carico di quest' ultima per un totale di € 113.214 e per depositi cauzionali per utenze Acea per un totale di € 2.711.

Sezione III – Le passività

Altre passività

al 31 dicembre 2003	al 31 dicembre 2002
2.256.154,00	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 € 159.942 (Sottovoce M1);
- all'accantonamento effettuato della ritenuta d'acconto per lavoro autonomo pari a € 2.000 (sottovoce M2.) e dell'imposta dell'1% sul

patrimonio netto ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 25/9/2001, n. 351 per € 1.403.848,00 (Sottovoce M2.2);

- a ratei e risconti passivi per affitti e recupero spese condominiali per € 36.364 (Sottovoce M3.);
- a debiti per depositi cauzionali e canoni anticipati rilasciati da locatari per € 654.000 (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. 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 € 143.447.594. Il valore esposto nel rendiconto di esercizio si riassume secondo lo schema della seguente tabella:

	Importo	In percentuale dell'importo iniziale
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse X prezzo di emissione)	130.000.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni		
A3.Strumenti finanziari quotati	1.802.286	1,39%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	15.304.254	11,77%
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	-3.816.660	-2,94%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	2.233.963	1,72%
M. Imposte complessive	-2.174.681	-1,67%
TOTALE RIMBORSI EFFETTUATI	0	
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI		
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2003	143.447.594	110,34%

Sezione V -Altri dati patrimoniali

Plusvalenze

al 31 dicembre 2003	al 31 dicembre 2002
6.775.480,00	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 e delle spese incrementative degli immobili stessi rispetto al valore corrente accertato dagli Esperti già citati nella relazione semestrale di fine anno.

Garanzie ricevute

al 31 dicembre 2003	al 31 dicembre 2002
2.670.431,00	1.446.000,00

Trattasi di fidejussioni bancarie rilasciate a garanzia degli introiti locativi della Agfa Gaevart (con scadenza al 6/11/2008), dalla Monrif (con scadenza 25/11/2004) e dalla Siemens (con scadenza 28/9/2009).

Garanzie rilasciate

al 31 dicembre 2003	al 31 dicembre 2002
25.000.000,00	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)

al 31 dicembre 2003	al 31 dicembre 2002
-536.290	341.147,00

Risultato complessivo delle operazioni su:	Utile/perdita da realizzati	di cui: per variazioni dei tassi di cambio	Plus/ minusvalenze	di cui: per variazioni dei tassi di cambio
A. Partecipazioni in società non quotate				
1. Di controllo	0	0	0	0
2. Non di controllo	0	0	0	0
B. Strumenti finanziari non quotati				
1. Altri titoli di capitale	0	0	0	0
2. Titoli di debito	0	0	0	0
3. Parti di O.I.C.R.	0	0	0	0
C. Strumenti finanziari quotati				
1. Titoli di debito	-536.290	0	0	0
2. Titoli di capitale	0	0	0	0
3. Parti di O.I.C.R.	0	0	0	0

Sezione II – Beni immobili

al 31 dicembre 2003	al 31 dicembre 2002
12.216.552,00	3.087.702,00

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili					
	Immobili Residenziali	Immobili Commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI					
1.1 canoni di locazioni non finanziaria		5.584.704			
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		170.400			
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI					
2.1 beni immobili					
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSVALENZE/MINISVALENZE					
3.1 beni immobili		6.775.480			
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI ED ICI		-314.031			
5. AMMORTAMENTI					

Sezione VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari

al 31 dicembre 2003	al 31 dicembre 2002
0	98.432,00

Nel corso del 2003 non sono state effettuate operazioni di Pronti contro termine.

Sezione VII – Oneri di gestione

Provvigioni di gestione SGR

al 31 dicembre 2003	al 31 dicembre 2002
2.092.843,00	1.145.425,00

Il valore esposto si riferisce alle provvigioni di gestione spettanti alla Società di gestione per il periodo dal 1/1 al 31/12/2003, 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 detenute rispetto al valore di acquisizione.

Commissioni Banca Depositaria

al 31 dicembre 2003	al 31 dicembre 2002
65.401,00	35.795,00

Il valore esposto si riferisce alla commissione spettante alla Banca depositaria per il periodo dal 1/1 al 31/12/2003, nella misura pari allo 0,5 per mille, calcolate - come previsto dal testo regolamentare - sul valore complessivo netto del fondo - quale risulta dal rendiconto di fine anno - rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al valore di acquisizione.

Oneri per Esperti indipendenti

al 31 dicembre 2003	al 31 dicembre 2002
105.320,00	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 2003, 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

al 31 dicembre 2003	al 31 dicembre 2002
54.041,00	27.119,00

Il valore esposto si riferisce alle pubblicazioni del valore della quota risultante dalla relazione semestrale al 30 giugno 2003 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 2003 nonché alle spese per la revisione contabile da parte della PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Altri oneri di gestione

al 31 dicembre 2003	al 31 dicembre 2002
148.782,00	3.060,00

Il valore esposto si riferisce per lo più a commissioni bancarie sulla fidejussione rilasciata a Banca Intesa a garanzia del pagamento del prezzo dell'immobile sito in Roma - Via del Traforo per € 74.395, a spese per la quotazione del titolo sul mercato regolamentato da Borsa Italiana S.p.A. per € 19.695 e a spese su conti correnti, sulla cessione del credito I.V.A. anno 2002 alla Unicredit Factoring, alla Cofori SIM quale operatore specialista del fondo dal momento in cui è entrato in quotazione (29/10/2003).

Sezione VIII – Altri ricavi ed altri oneri

al 31 dicembre 2003	al 31 dicembre 2002
663.204,00	1.468.552,00

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

Sezione IX – Imposte

al 31 dicembre 2003	al 31 dicembre 2002
1.403.848,00	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 2003 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 ingegneri Angelo Ferraresi e Francesco Romanelli. L'Arch. Alessandro Vanzetto è stato nominato in sostituzione dell'ing. Alessandro Arvalli.
- 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 07.10.2002; |
| 2. MILANO: | Via Grosio 10/4 | il 15.11.2002; |
| 3. ROMA: | Via S. Evaristo 16 | il 13.12.2002; |
| 4. ROMA: | Via del Traforo 114/146 | il 09.12.2002; |
| 5. ZIBIDO S.GIACOMO (MI) | Via 8 marzo | il 29.05.2003; |
| CITTA' DELLA PIEVE (PG) | Loc. Ponticelli | il 29.05.2003; |
| 6. PADOVA | Via Lisbona 28 | il 25.09.2003 |

3 - CONCLUSIONI

3.1. PREMESSE

La presente relazione, pur essendo denominata semestrale, tende più propriamente a riequilibrare l'intero "pacchetto immobiliare" con riferimento all'arco temporale di un intero anno.

Le prime stime del presente Fondo Immobilium sono di fine anno 2002 e le successive dei primi mesi del 2003, salvo l'immobile di Padova che fa storia a sé essendo iniziate le trattative e le prime valutazioni all'inizio del

2002 da parte della B.S.G.

Risulta pertanto opportuna una rivalutazione degli immobili riferita all'andamento del mercato relativo all'anno, essendo i dati di riferimento non sempre (anzi raramente) coglibili in tempo reale.

Le prime stime semestrali del 31/12/02 e pure del 30/06/03 hanno contenuto pertanto delle valutazioni volutamente prudenziali. L'evoluzione, per ora ancora positiva del mercato immobiliare, e la conferma dei ricavi dei singoli cespiti, oltre alle considerazioni espresse per i singoli immobili, consentono le rivalutazioni che sono espresse nella tabella allegata.

3.2. VALUTAZIONI FINALI

In termini del tutto generali si può affermare che il trend del mercato immobiliare continua nel suo insieme ad avere un andamento positivo. Tuttavia è solamente quello residenziale a far registrare le grandi punte di aumento, dovute ai tassi d'interesse dei mutui per cui la rata si è avvicinata fino quasi ad eguagliare il canone di affitto. Il direzionale è tutt'altra cosa e, seppure trainato dal residenziale, comincia a tendere ad un momento di saturazione, soprattutto relativamente ai canoni di affitto.

A ciò aggiungasi sia una ripresa economica ancora fragile, e quanto mai incerta nel nuvoloso panorama internazionale, sia la sempre minore fiducia ad investire i risparmi in borsa dove le companies tendono a fare utili più con discutibili operazioni finanziarie che con rinnovate produzioni industriali.

Tutto ciò premesso e considerato gli scriventi, con la presente relazione semestrale al 30.12.2003, modificano i valori stimati per gli immobili elencati al punto 1.3 secondo quanto contenuto nella tabella che segue mettendo in evidenza anche l'incremento dei valori parametrici:

IMMOBILI		VALORE STIMATO in Euro	SUPERFICIE MQ	VALORE PARAMETRICO €/MQ	VALORE AGGIORNATO 31.12.03	VALORE PARAMETRICO €/MQ	AUMENTO %
MILANO:	Via Grosio 10/4		11.342				
MILANO FIORI	(Assago); Strada 3		9.369				
ROMA:	Via S. Evaristo		4.601				
ROMA:	Via del Traforo 114/146		3.951				
ZIBIDO S. GIACOMO (MI)	Via 8 marzo		12.126				
CITTA' DELLA PIEVE (PG)	Loc. Ponticelli		43.544				
PADOVA	Via Lisbona 28		8.460				
TOTALE		105.060.020,00			110.200.221,00		4,89

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

Roma, 31 dicembre 2003

Relazione della Società di Revisione

Al Consiglio di Amministrazione della
BENI STABILI GESTIONI SPA
SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO
Piazzale Flaminio, 9
00196 ROMA

Roma, 18 febbraio 2004

A seguito dell'incarico conferitoci, Vi informiamo sullo stato di avanzamento del nostro lavoro di revisione contabile dei rendiconti della gestione (prospetto di sintesi del patrimonio e sezione reddituale) dei Fondi Comuni di Investimento Immobiliare SECURFONDO, IMMOBILIUM2001 ed INVEST REAL SECURITY, per il periodo annuale chiuso al 31 dicembre 2003.

Il progetto di tali rendiconti della gestione evidenzia, in particolare, i seguenti dati (in migliaia di euro):

	Valore complessivo netto del Fondo (comprensivo dell'utile d'esercizio)	Utile netto dell'esercizio
SECURFONDO	181.992	11.974
IMMOBILIUM2001	143.448	9.971
INVEST REAL SECURITY	142.854	1.854

Il nostro esame è ad uno stato di completamento avanzato; rimangono, peraltro, da effettuare alcune procedure di revisione, tra cui, in particolare:

- l'ottenimento di talune risposte alle nostre richieste di informazioni a controparti esterne (l'elenco completo delle mancate risposte è contenuto nell'Allegato alla presente);

Al Consiglio di Amministrazione della
Beni Stabili Gestioni SpA SGR
Roma, 18 febbraio 2004
Pagina 2

- il completamento dell'analisi di taluni crediti per canoni di locazione scaduti e non ancora incassati (per il Fondo Immobiliare SECURFONDO), con particolare riferimento all'acquisizione del parere del Vostro legale in merito alle ipotesi di loro recuperabilità;
- la verifica dei rendiconti della gestione nella loro versione definitiva;
- il completamento dell'analisi degli eventi successivi intercorsi dalla data di bilancio fino alla data della nostra relazione.

Al fine di ultimare il nostro incarico, rimaniamo in attesa di ottenere, per ciascun Fondo, la lettera di attestazione ed il rendiconto firmato dal Vostro legale rappresentante, in quanto documenti necessari al completamento del nostro lavoro.

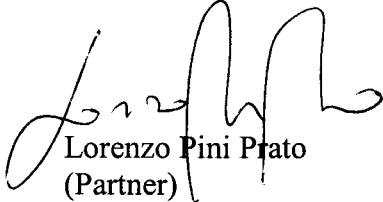
Tutto ciò premesso, Vi informiamo che dal lavoro fin qui svolto non sono emersi rilievi e, quindi, qualora le procedure di revisione sopra indicate siano completate con esito soddisfacente, la nostra relazione conterrà un giudizio positivo (senza rilievi).

Le considerazioni sopra indicate si riferiscono, per ciascun Fondo, alla bozza del rendiconto consegnataci. Qualora venissero apportate delle modifiche a tale bozza, ci riserviamo di esaminarle e di farVi conoscere le nostre considerazioni in merito, prima di emettere le nostre relazioni.

Restando a Vostra disposizione per ogni eventuale chiarimento, cogliamo l'occasione per ringraziare gli Amministratori, i dirigenti ed il personale della società per la fattiva collaborazione prestataci nello svolgimento del lavoro.

Distinti saluti.

PricewaterhouseCoopers SpA


Lorenzo Pini Prato
(Partner)