**Lodi**
Complesso immobiliare interamente locato, ubicato in via Grandi n.6, costruito nel 1980. Si compone di due edifici, dei quali uno a torre, di quattordici piani fuori terra ad uffici, per circa mq. 9.000, ed uno a piastra commerciale di due piani fuori terra, per circa mq. 4.000.

**Roma**
Edificio sito in Via Bissolati n. 57/59, importante per ubicazione e per linee architettoniche. Costruito negli anni 40, è costituito da otto piani fuori e due entroterra terra per una superficie complessiva di circa mq. 3.000.
È interamente locato alla Fiat.

**Solunto**
"Hotel Solunto Mare",sito sulla costa nelle vicinanze di Palermo.
Il complesso, in locazione e gestione alla AeroViaggi S.p.A. è dotato di spiaggia propria e di moderne attrezzature ed infrastrutture.

**Pescara**
Il complesso edilizio, sito in Via Caravaggio n. 44, si compone di un corpo principale e di uno secondario, per una superficie complessiva di circa mq. 7.000, a cui si aggiunge un'area esterna di circa mq. 6.000. Il tutto è modernamente ristrutturato ed interamente locato alla Telecom Italia S.p.A.

Immobiliare Italia Gestioni SpA
società di gestione del risparmio

Sistema di offerta del Credito Cooperativo

Securfondo

# Rendiconto al 31 dicembre 2000 di Securfondo

## Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

*Approvato dal Consiglio di Amministrazione della Immobiliare Italia Gestioni S.p.A. Società di Gestione del Risparmio in data 16 febbraio 2001*

# Indice


| | |
|---|---|
| Relazione degli amministratori al rendiconto al 31 dicembre 2000 del Fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso “Securfondo” | 13 |
| Nota Integrativa | 21 |
| Estratto della Relazione semestrale al 31 dicembre 2000 sul valore degli immobili di “Securfondo” | 43 |
| Relazione della Società di Revisione | 51 |

**La Società di Gestione**

Immobiliare Italia Gestioni S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio
Iscr. n. 71, Albo art.35, I co., D.lgs 58/98
Uffici: Roma, 00128 - viale degli Eroi di Rodi, 254
tel. + 39 06 500801 - fax + 39 06 5088851
Sede Legale in Roma, 00186 - via del Corso, 63
Capitale Sociale L. 10.000.000.000 i.v.
Iscr. Reg. Impr. Roma 155007/98
P.IVA 05571911006
**Gruppo Beni Stabili**

**Consiglio di Amministrazione**

| | |
|---|---|
| *Presidente* | Dr. Luciano Martino |
| *Consiglieri* | Dr. Paolo Uberto Berlanda |
| | Avv. Sergio Dus |
| | Dr. Arturo Nattino |
| | Avv. Concetto Maria Ruggeri |
| | Dr. Giuliano Tagliavini |

**Collegio Sindacale**

| | |
|---|---|
| *Presidente* | Dr. Mario Paolillo |
| *Sindaci effettivi* | Dr. Franco Caleffi |
| | Dr. Mauro Pastore |
| *Sindaci supplenti* | Dr. Paolo Bertoli |
| | Dr. Michele Parisi |

**Direttore Generale**

Avv. Sergio Boutet

**Società di Revisione**

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

# Relazione degli amministratori al rendiconto al 31 dicembre 2000 del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso "Securfondo"

Al 31 dicembre 2000 si conclude il primo anno completo di gestione di SECURFONDO, istituito e gestito da IMMOBILIARE ITALIA GESTIONI S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio, del Gruppo BENI STABILI.
Il Fondo ha un ammontare nominale di 150 milioni di Euro, suddiviso in n. 60.000 quote del valore nominale di 2.500 Euro ciascuna, ed è stato collocato in esclusiva dalla rete di banche del Credito Cooperativo presso circa 3.600 investitori, sia istituzionali che privati.

I dati gestionali del Fondo al 31 dicembre 2000 evidenziano per l'esercizio un rendimento netto del 4,84% con superamento del benchmark programmato al 4,5% annuo.

Il risultato di gestione si concreta in un margine positivo netto di Euro 7.358.754 per l'anno 2000 e di Euro 9.272.207 dall'inizio dell'attività del Fondo; ciò tiene conto anche delle plusvalenze patrimoniali sugli investimenti immobiliari evidenziate dalla relazione sul valore degli immobili al 31 dicembre 2000 redatta dal Collegio degli Esperti Indipendenti.

Gli investimenti immobiliari del Fondo, inclusa un'operazione in fase di prossima definizione, assorbono circa il 90% delle disponibilità, con un reddito locativo lordo del 7,5% annuo.

L'attuale portafoglio di immobili, inclusa l'operazione di cui sopra, comprende 16 iniziative opportunamente diversificate come tipologia e come area geografica, (Torino, Milano, Lodi, Modena, Roma, Pescara, Napoli, Palermo).

In ogni caso la qualità degli immobili acquisiti è molto elevata sia sotto il profilo dello stato manutentivo sia per le caratteristiche di potenziale commerciabilità futura, con previsione di significative plusvalenze.

L'articolazione del pacchetto patrimoniale immobiliare così realizzato consente una equilibrata e prudente ripartizione dei rischi connessi all'andamento del mercato nei suoi diversi segmenti.

Va infatti evidenziato che la tipologia degli edifici, tutti inclusi nell'area terziaria, spazia da centri commerciali a immobili per uffici ed include anche un albergo nonché una residenza assistenziale per anziani.

Con provvedimenti di Borsa Italiana S.p.A. n. 1459 del 11 gennaio e n. 1499 del 1 febbraio 2001 – intervenuta in data 18 gennaio l'autorizzazione di CONSOB alla pubblicazione della nota integrativa di quotazione – è stata disposta la ammissione delle quote di SECURFONDO alla negoziazione ufficiale di Borsa nel mercato telema-

tico azionario con inizio dal 5 febbraio 2001.

Ai sensi della normativa vigente, la IMMOBILIARE ITALIA GESTIONI S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio, ha affidato l'incarico di "sponsor" per la quotazione alla Banca Aletti & C. S.p.A. e l'incarico di negoziazione delle quote alla ICCREA BANCA S.p.A..

La quotazione ufficiale del Fondo costituisce per i risparmiatori uno strumento di liquidità dell'investimento nonché un meccanismo di costante valutazione borsistica.

Il rendiconto di gestione al 31 dicembre 2000 viene pubblicato sui quotidiani: "Il Sole 24 ore", "Il Corriere della Sera", "La Repubblica" ed è disponibile presso la sede della IMMOBILIARE ITALIA GESTIONI S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio nonché presso gli sportelli delle banche del Credito Cooperativo, unitamente alla Nota Integrativa relativa all'ammissione alla quotazione depositata presso CONSOB.

**Il Consiglio di Amministrazione**
*Roma, 16 febbraio 2001*

## RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2000

(Securfondo - Immobiliare Italia Gestioni S.p.A. - SGR)

**Sezione patrimoniale in Euro**

| ATTIVITA' | Situazione al 31.12.2000 Valore complessivo | Situazione al 31.12.2000 In perc. dell'attivo | Situazione a fine esercizio precedente Valore complessivo | Situazione a fine esercizio precedente In perc. dell'attivo |
|---|---|---|---|---|
| **A. STRUMENTI FINANZIARI** | | | | |
| **Strumenti finanziari non quotati** | | | | |
| A1. Partecipazioni di controllo | 4.396.786,00 | 2,44 | | |
| A2. Partecipazioni di non controllo | | | | |
| A3. Altri titoli di capitale | | | | |
| A4. Titoli di debito | | | | |
| A5. Parti di O.I.C.R. | | | | |
| **Strumenti finanziari quotati** | | | | |
| A6. Titoli di capitale | | | | |
| A7. Titoli di debito | 41.826.745,00 | 23,21 | | |
| A8. Parti di O.I.C.R. | | | | |
| **Strumenti finanziari derivati** | | | | |
| A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia | | | | |
| A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati | | | | |
| A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati | | | | |
| **B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI** | | | | |
| B1. Immobili dati in locazione | 106.020.338,00 | 58,82 | 83.189.328,00 | 49.30 |
| B2. Immobili dati in locazione finanziaria | | | | |
| B3. Altri immobili | | | | |
| B4. Diritti reali immobiliari | | | | |
| **C. CREDITI** | | | | |
| C1. Crediti acquisiti per operazioni di cartolarizzazione | | | | |
| C2. Altri | | | | |
| **D. DEPOSITI BANCARI** | | | | |
| D1. A vista | 200.243,00 | 0,11 | 491.931,00 | 0,29 |
| D2. Altri | | | | |
| **E. ALTRI BENI** (da specificare) | | | | |
| **F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'** | | | | |
| F1. Liquidità disponibile | | | | |
| F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare. | | | | |
| F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare | | | | |
| **G. ALTRE ATTIVITA'** | | | | |
| G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate | 8.054.815,00 | 4,47 | 68.378.000,00 | 40,52 |
| G2. Ratei a riscontri attivi | 733.498,00 | 0,41 | 535.940,00 | 0.32 |
| G3.1 Crediti di imposta - correnti | 4.961.361,00 | 2,75 | 16.150.692,00 | 9,57 |
| G3.2 Crediti di imposta - a rimborso | 13.234.208,00 | 7,34 | | |
| G4. Altre | 481.776,00 | 0,27 | | |
| G4.1 Altre - Semi | 330.629,00 | 0,18 | | |
| **TOTALE ATTIVITA'** | **180.240.399,00** | **100.00** | **168.745.891,00** | **100,00** |

## RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2000

(Securfondo - Immobiliare Italia Gestioni S.p.A. - SGR)

**Sezione patrimoniale in Euro**

| PASSIVITA' E NETTO | Situazione al 31.12.2000 | Situazione a fine esercizio precedente |
|---|---|---|
| **H. FINANZIAMENTI RICEVUTI** | | |
| H1. Finanziamenti ipotecari | | |
| H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate | | |
| H3. Altri | | |
| **I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI** | | |
| I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati | | |
| I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati | | |
| **L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI** | | |
| L1. Proventi da distribuire | | |
| L2. Altri debiti verso i partecipanti | | |
| **M. ALTRE PASSIVITA'** | | |
| M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati | 131.759,00 | 386.514,00 |
| M2. Debiti di imposta | 919.883,00 | 2.582,00 |
| M2.1 Debiti di imposta (F.do imposta differita) | 628.951,00 | 295.284,00 |
| M3. Ratei e risconti passivi | 3.139.541,00 | |
| M4.1 Debiti operativi per pagamenti dilazionati | 16.148.058,00 | 16.148.058,00 |
| **TOTALE PASSIVITA'** | **20.968.192,00** | **16.832.438,00** |
| **VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO (comparto)** | **159.272.207,00** | **151.913.453,00** |
| **Numero delle quote in circolazione** | **60.000** | **60.000** |
| **Valore unitario delle quote** | **2.654,54** | **2.531,89** |
| **Rimborsi o proventi distribuiti per quota** | **0,00** | **0,00** |

## RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2000

(Securfondo - Immobiliare Italia Gestioni S.p.A. - SGR)

**Sezione reddituale in Euro**

| | | Rendiconto al 31/12/2000 | | Rendiconto esercizio precedente |
|---|---|---|---|---|
| **A. STRUMENTI FINANZIARI** | | | | |
| **Strumenti finanziari non quotati** | | | | |
| A1. Partecipazioni | | | | |
| A1.1 Dividenti e altri proventi | | | | |
| A1.2 Utili/perdite da realizzi | | | | |
| A1.3 Plusvalenze/minusvalenze | | | | |
| A2. Altri strumenti finanziari non quotati | | | | |
| A2.1 Interessi, dividendi e altri proventi | | | | |
| A2.2 Utili/perdite da realizzi | | | | |
| A2.3 Plusvalenze/minusvalenze | | | | |
| **Strumenti finanziari quotati** | | | | |
| A3. Strumenti finanziari quotati | | | | |
| A3.1 Interessi, dividenti e altri proventi | 2.242.538,00 | | | |
| A3.2 Utili/perdite da realizzi | 15.547,00 | | | |
| A3.3 Plusvalenze/minusvalenze | –66.244,00 | | | |
| **Strumenti finanziari derivati** | | | | |
| A4. Strumenti Finanziari derivati | | | | |
| A4.1 di copertura | | | | |
| A4.2 non di copertura | | | | |
| **Risultato gestione strumenti finanziari** | | **2.191.841,00** | | **0,00** |
| **B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI** | | | | |
| B1. Canoni di locazione a altri proventi | 6.863.069,00 | | | |
| B2. Utili/perdite da realizzi | | | | |
| B3. Plusvalenze/minusvalenze | | | | |
| B3.1 Rivalutazioni | 2.669.332,00 | | 2.362.274,00 | |
| B4. Oneri per la gestione di beni immobili | –294.976,00 | | | |
| B5. Ammortamenti | | | | |
| B6. Ici-Imposta comunale sugli immobili | –408.309,00 | | | |
| **Risultato gestione beni immobili** | | **8.829.116,00** | | **2.362.274,00** |
| **C. CREDITI** | | | | |
| C1. Interessi attivi e proventi assimilati | | | | |
| C2. Incrementi/decrementi di valore | | | | |
| **Risultato gestione crediti** | | **0,00** | | **0,00** |
| **D. DEPOSITI BANCARI** | | | | |
| D1. Interessi attivi e proventi assimilati | 110.493,00 | | 44.956,00 | |
| **E. ALTRI BENI** (da specificare) | | | | |
| E1. Proventi | | | | |
| E2. Utili/perdite da realizzi | | | | |
| E3. Plusvalenze/minusvalenze | | | | |
| **Risultato gestione investimenti** | | **110.493,00** | | **44.956,00** |

## RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2000

(Securfondo - Immobiliare Italia Gestioni S.p.A. - SGR)

**Sezione reddituale in Euro**

| | | Rendiconto al 31/12/2000 | | Rendiconto esercizio precedente |
|---|---|---|---|---|
| **F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI** | | | | |
| F1. Operazioni di copertura | | | | |
| F1.1 Risultati realizzati | | | | |
| F1.2 Risultati non realizzati | | | | |
| F2. Operazioni non di copertura | | | | |
| F2.1 Risultati realizzati | | | | |
| F2.2 Risultati non realizzati | | | | |
| **G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE** | | | | |
| G1. Proventi delle operazioni di pronti contro termine e assimilate | 262.724,00 | | 129.172,00 | |
| G2. Proventi delle operazioni di prestito titoli | | | | |
| **Risultato lordo della gestione caratteristica** | | **262.724,00** | | **129.172,00** |
| **H. ONERI FINANZIARI** | | | | |
| H1. Interessi passivi su finanziamenti ricevuti | | | | |
| H1.1 su finanziamenti ipotecari | | | | |
| H1.2 su altri finanziamenti | | | | |
| H2. Altri oneri di gestione | | | | |
| **Risultato netto della gestione caratteristica** | | **262.724,00** | | **129.172,00** |
| **I. ONERI DI GESTIONE** | | | | |
| I1. Provvigione di gestione SGR | –2.397.543,00 | | –151.233,00 | |
| I2. Commissione banca depositaria | –74.923,00 | | –4.726,00 | |
| I3. Oneri per esperti indipendenti | –119.673,00 | | –147.645,00 | |
| I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico | –212.484,00 | | | |
| I5. Altri oneri di gestione | –10.300,00 | | –11.923,00 | |
| **L. ALTRI RICAVI E ONERI** | | | | |
| L1. Interessi attivi su disponibilità liquide | | | | |
| L2. Altri ricavi | 322.788,00 | | | |
| L3. Altri oneri | | | | |
| **Risultato gestione prima delle imposte** | | **8.902.039,00** | | **2.220.875,00** |
| **M. ALTRI RICAVI E ONERI** | | | | |
| M1.1 Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio - **su utili** | –821.581,00 | | 0,00 | |
| M1.2 Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio - **su titoli** | –310.864,00 | | 0,00 | |
| M1.3 Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio - **su P.C.T.** | –47.340,00 | | 0,00 | |
| M2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio | 0,00 | | | |
| M2.1 Imposta sostitutiva - differita (rivalutazioni) | –333.667,00 | | –295.284,00 | |
| M3. Altre imposte (ritenute su c/c bancari) | –29.833,00 | | –12.138,00 | |
| **Utile/perdita d'esercizio** | | **7.358.754,00** | | **1.913.453,00** |

# Nota Integrativa

Il rendiconto di esercizio "SECURFONDO", così come regolamentato all'art. 6, comma 1, lettera c), numero 3 del 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 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, in ossequio a quanto disposto all'art. 9 del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, è oggetto di revisione contabile da parte della Società PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Tale disposizione trova esecuzione nella delibera di Assemblea in data 2 settembre 1999 che ha conferito l'incarico a detta società per il triennio 1999 – 2001.

Ai fini comparativi, i dati del Rendiconto al 31 dicembre 1999 sono stati riclassificati secondo gli schemi previsti dal Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia sopracitato.

**Indice della Nota Integrativa**

Parte A – ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA.

Parte B – LE ATTIVITA', LE PASSIVITA' 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 – SEZIONE REDDITUALE

| | |
|---|---|
| Sezione I | Risultato delle operazioni su strumenti finanziari |
| Sezione II | Beni Immobili |
| Sezione IV | Depositi bancari |
| 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 2000

| al 31/12/2000 | al 31/12/1999 |
|---|---|
| € **2.654,54** | € **2531,89** |

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

In data 20 dicembre 1999, su delibera del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione del 1 dicembre 1999, la Società stessa – per il patrimonio di "SECURFONDO" -, previa valutazione degli Esperti indipendenti, ha provveduto alla stipula di numero 10 contratti di acquisto di immobili; ciò ha dato luogo ad una rivalutazione di € 2.362.274 (al lordo del dovuto accantonamento per imposte differite). Tali immobili erano già stati individuati durante il periodo di evasione dell'iter procedurale presso gli Organi di Vigilanza per l'offerta delle quote del Fondo.

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

Il valore corrente degli immobili e gli investimenti della liquidità hanno influenzato positivamente l'andamento della quota che, da un valore nominale di € 2.500, si attestava su un livello, al 31/12/1999, di € 2.531,89.

In data 19 maggio 2000 il Consiglio di Amministrazione della società – per "SECURFONDO" –, previa stima peritale degli Esperti Indipendenti, ha deliberato l'acquisto di ulteriori cinque immobili. Nel corso dell'anno 2000 è stato stipulato l'acquisto di quattro dei cinque immobili oggetto di delibera, uno dei quali si è realizzato tramite l'acquisizione dell'intero capitale sociale della Società Esercizi Meridionali Immobiliari S.E.M.I. S.r.l., unica proprietaria dell'edificio. La scelta di acquistare la società anziché l'immobile risultava finanziariamente conveniente anche perché ciò ha permesso di avvalersi di due mutui fondiari concessi a tasso agevolato alla Società in

quanto avente sede e operante in Sicilia.

I cespiti immobiliari del patrimonio di "SECURFONDO" sono interamente locati e danno un reddito annuo lordo superiore al 7% al netto degli oneri accessori a carico dei locatari.

Le transitorie disponibilità liquide del Fondo sono state impiegate con un rendimento netto medio annuo superiore al 4%.

A fine esercizio 2000 il valore corrente degli immobili di "SECURFONDO" è stato stimato dagli Esperti Indipendenti nella misura di € 106.020.338 con una rivalutazione globale, rispetto al prezzo di acquisto di € 100.988.732, di € 5.031.606 al lordo del dovuto accantonamento per imposte differite.

I proventi locativi e finanziari nonché la rivalutazione del patrimonio immobiliare hanno influenzato positivamente il valore della quota che si è attestato, al 31/12/2000, a € 2654,54 con un incremento del patrimonio del Fondo del 6,18% a partire dall'inizio dell'operatività di SECURFONDO.

# 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 31/12/2000 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, del bilancio e della programmazione economica n. 228 del 24 maggio 1999.

IMMOBILI E PARTECIPAZIONI IN SOCIETA' IMMOBILIARI

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

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

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

La partecipazione è stata valorizzata al prezzo del corrispettivo pagato incrementato degli oneri accessori di diretta imputazione (spese notarili).

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.

OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE

Per le operazioni di pronti contro termine è stata iscritta nella situazione patrimoniale - "Sottovoce G1" - una posizione creditoria di importo pari al prezzo di vendita concordato e nella specifica "Sottovoce G2", i proventi delle operazioni maturati proporzionalmente al tempo trascorso dal momento dell'investimento fino al 31/12/2000.

CREDITI E DEBITI

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

DEPOSITI BANCARI

I depositi bancari a vista sono valutati al loro valore nominale.

RATEI E RISCONTI

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

## Sezione II – Le attività

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

IMMOBILI

| Saldo al 31/12/2000 | Saldo al 31/12/1999 |
|---|---|
| € **106.020.338** | € **83.189.328** |

Gli investimenti in immobili acquistati per "SECURFONDO" sono tutti in ambito nazionale ed hanno una redditività attuale e prospettica significativa. Gli edifici sono ubicati in Milano, Torino Roma, Pescara, Napoli e Palermo e hanno destinazione d'uso ad uffici e negozi, ad eccezione dell'immobile sito Torino - Via Vespucci n. 33 – che ha destinazione d'uso a residenza assistenziale alberghiera e sanitaria e dell'immobile sito in Casteldaccia (Pa) che ha destinazione d'uso alberghiera. L'acquisizione di tale ultimo immobile è stato realizzata tramite l'acquisto delle quote costituenti l'intero capitale sociale della Società Esercizi Meridionali Immobiliari S.E.M.I. S.r.l.

STRUMENTI FINANZIARI

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

| Emittente | cod.ISIN | Titolo | Valore nominale (in Euro) | Valore al 31/12 (in Euro) | Sul totale attività % |
|---|---|---|---|---|---|
| Ministero del Tesoro | IT 000 1224275 | CCT TV 1/5/98-2005 | 6.900.000 | 6.928.290 | |
| Ministero del Tesoro | IT 000 1321774 | CCT TV 1/3/99-2006 | 7.500.000 | 7.518.750 | |
| Ministero del Tesoro | IT 000 1413944 | CCT TV 1/12/99-2006 | 7.500.000 | 7.524.750 | |
| Ministero del Tesoro | IT 000 1278503 | BTP 3,5% 1/11/98-2001 | 5.300.000 | 5.247.530 | |
| Ministero del Tesoro | IT 000 1326575 | BTP 3% 15/4/99-2002 | 5.300.000 | 5.194.530 | |
| **Totale Titoli di Stato** | | | **32.500.000** | **32.413.850** | **17.98** |
| **Obbligazioni Corporate** | | | | | |
| Dexia Clf | XS0084160950 | Cred Loc 5.25% 08 Eur sc.25/4/2008 | 2.000.000 | 1.978.800 | **1,10** |
| | | | **2.000.000** | **1.978.800** | |
| Tecnost International NV | XS0100276160 | Tecnost int.04 Euro sc.30/7/2004 | 2.750.000 | 2.679.875 | |
| Tecnost International NV | XS0100276244 | Tecnost int.09 Euro sc.30/7/2009 | 5.100.000 | 4.754.220 | |
| **Totale Obbligazioni Corporate** | | | **7.850.000** | **7.434.095** | **4,12** |
| **Totali** | | | **42.350.000** | **41.826.745** | **23.21** |

## Sezione II .1 – Strumenti finanziari non quotati

| Saldo al 31/12/2000 | Saldo al 31/12/1999 |
|---|---|
| € **4.396.786** | – |

Al 31 dicembre 2000 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 per il 99,318% in data 28 giugno 2000 e per la residua differenza in data 3/10/2000. Non essendo ancora trascorso un anno dall'acquisizione della partecipazione il valore esposto in bilancio è pari al costo sostenuto al lordo degli oneri notarili.

Si allega la scheda relativa a detta partecipazione redatta secondo lo schema Banca d'Italia "Tavola A"

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

## 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 | 4.400.000 | 100 | 4.396.786 | 4.396.786 | |
| 2. Titoli di capitale senza diritto di voto | | | | | |
| 3. Obbligazioni convertibili in azioni dello stesso emittente | | | | | |
| 4. Obbligazioni cum warrant su azioni dello stesso emittente | | | | | |
| 5. Altri strumenti finanziari (da specificare) | | | | | |

## DATI DI BILANCIO DELL'EMITTENTE

| Dati patrimoniali | Ultimo esercizio 31.12.2000 Lire | Euro |
|---|---|---|
| 1. Totale attività di cui: | 8.992.986.050 | 4.644.490 |
| 2. partecipazioni | 0 | 0 |
| 3. immobili | 8.872.843.898 | 4.582.441 |
| 4. Indebitamento a breve termine | 29.463.504 | 15.217 |
| 5. Indebitamento a medio/lungo termine | 5.504.311.662 | 2.842.740 |
| 6. Patrimonio netto | 3.459.210.884 | 1.786.533 |
| **Dati reddituali** | | |
| 1. Fatturato | 350.000.000 | 180.760 |
| 2. Margine operativo lordo | 350.000.000 | 180.760 |
| 3. Risultato operativo | 200.391.424 | 103.494 |
| 4. Saldo proventi/oneri finanziari | –283.443.101 | –146.386 |
| 5. Saldo proventi/oneri straordinari | 4.180.917 | 2.159 |
| 6. Risultato prima delle imposte | –78.870.760 | –40.733 |
| 7. Utile (perdita) netto | –89.749.760 | –46.352 |
| 8. Ammortamenti dell'esercizio | | |

| Saldo al 31/12/2000 | Saldo al 31/12/1999 |
|---|---|
| € **41.826.745** | – |

## Sezione II .2
## – Strumenti finanziari quotati

**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** |
| **Titoli di debito:** | | | | |
| di Stato | 32.413.850 | | | |
| di altri enti pubblici | | | | |
| di banche | | 1.978.800 | | |
| di altri | | 7.434.095 | | |
| **Titoli di capitale:** | | | | |
| con diritto di voto | | | | |
| con voto limitato | | | | |
| altri | | | | |
| **Parti di O.I.C.R.:** | | | | |
| aperti armonizzati | | | | |
| aperti non armonizzati | | | | |
| chiusi | | | | |
| **Totali:** | | | | |
| in valore assoluto | 32.413.850 | 9.412.895 | | |
| in percentuale del valore delle attività | 17,98% | 5,22% | | |

| | Mercato di quotazione | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Italia** | **Altri Paesi dell'UE** | **Altri paesi dell'Ocse** | **Altri Paesi** |
| **Titoli quotati** | 32.413.850 | 9.412.895 | | |
| **Titoli in attesa di quotazione** | | | | |
| **Titoli:** | | | | |
| in valore assoluto | 32.413.850 | 9.412.895 | | |
| in percentuale del totale delle attività | 17,98% | 5,22% | | |

| MOVIMENTO DELL'ESERCIZIO | | |
|---|---|---|
| | **Controvalore acquisti** | **Controvalore vendite/rimborsi** |
| **Titoli di capitale** | | |
| Titoli di debito | 89.373.574 | 47.496.132 |
| Parti di O.I.C.R. | | |
| **Totale** | **89.373.574** | **47.496.132** |

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

| Saldo al 31/12/2000 | Saldo al 31/12/1999 |
|---|---|
| € **106.020.338** | **83.189.328** |

| **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 | | | | | |
| Da oltre 3 a 5 anni | 98.473.870 | 6.914.841 | | 6.914.841 | 91,99 |
| Da oltre 5 a 7 anni | 7.546.468 | 601.839 | | 601.839 | 8,01 |
| Da oltre 7 a 9 anni | | | | | |
| Oltre 9 anni | | | | | |
| A. Totale beni immobili locati | 106.020.338 | 7.516.680 | | 7.516.680 | 100,00 |
| B. Totale beni immobili non locati | | | | | |

## TAVOLA C - ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO

| N. | Descrizione e ubicazione | Destinazione d'uso prev. | Anno di costruzione | Superficie lorda parametrata | Redditività dei beni locati: Canone m² | Redditività dei beni locati: Tipo contratto | Redditività dei beni locati: Scadenza contratto | Redditività dei beni locati: Locatario | Costo storico | Ipoteche | Ulteriori informazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PIEMONTE | | | | | | | | | | | |
| 1 | Porzione immobile Torino via Vespucci 33 | Residenza assistenziale alberghiera | fine anni 40 | 4.640 | 145,70 | affitto | 31.12. 2005 | S.r.l. Impresa commerciale | 9.667.556 | | |
| 2 | Immobile Torino via Belfiore 23 | Uffici autorimessa e cantine | 1961 | 12.649 | 81,74 | affitto | 31.12. 2005 | S.p.A. Impresa commerciale | 12.971.848 | | |
| 3 | Porzione immobile Torino via Giacosa 16 bis | Uffici | primi 900 | 1.622 | 73,55 | affitto | 31.12. 2005 | S.p.A. Impresa commerciale | 1.540.591 | | |
| LOMBARDIA | | | | | | | | | | | |
| 4 | Immobile Milano via Carducci 29 e porzioni contigue edificio P.zza S.Ambrogio 6 | Uffici e autorimessa | 1950 primi 900 | 3.482 | 233,61 | affitto | 31.12. 2005 | S.p.A. Impresa commerciale | 11.146.172 | | |
| 5 | Immobile Lodi via Grandi 6 | Uffici e negozi | 1980 | 11.380 | 87,18 | affitto | 31.12. 2005 | S.p.A. Impresa finanziaria | 12.409.426 | | |
| 6 | Immobile in Milano via Cagliero 14 | Commerciale Uffici | 1962 | 4.182 | 98,92 | affitto | 31.10. 2004 | S.p.A. commerciale | 6.462.167 | | |
| 7 | Immobile in Milano via Annunciata 2 | Commerciale | ante 1967 | 1.063 | 373,62 | affitto | 31.01 2004 | S.p.A. commerciale | 6.203.680 | | |
| LAZIO | | | | | | | | | | | |
| 8 | Porzione immobile Roma - p.le Flaminio 9 e autorimessa via Carrara 4 | Uffici autorimessa | primi 900 | 2.696 | 226,05 | affitto | 31.12. 2005 | S.p.A. Impresa commerciale | 8.079.452 | | |
| 9 | Immobile Roma via Bissolati 57 | Uffici negozio | 1940 | 2.873 | 208,16 | affitto | 31.12. 2005 | S.p.A. Imprese commerciale | 8.678.025 | | |
| 10 | Immobile Roma via Bellini 22 | Uffici | 1950 | 2.938 | 224,48 | affitto | 31.12. 2005 | S.p.A.Imprese commerciale | 8.800.425 | | |
| ABRUZZO | | | | | | | | | | | |
| 11 | Immobile in Pescara via Caravaggio 44 | Uffici | 1989 | 6.642 | 90,61 | affitto | 16.08. 2007 | S.p.A. Impresa commerciale | 7.495.831 | | |
| CAMPANIA | | | | | | | | | | | |
| 12 | Immobile Napoli Corso Meridionale 53 con area di servizi | Uffici e autorimessa | 1940 | 13.090 | 46,00 | affitto | 31.12. 2005 | S.p.A. Impresa industriale | 7.533.559 | | |
| | Totali | | | | | | | | 100.988.732 | | |

| Saldo al 31/12/2000 | Saldo al 31/12/1999 |
|---|---|
| € **200.243** | **491.931** |

## Sezione II .6 – Depositi bancari

L'importo esposto in bilancio si riferisce alle disponibilità a vista del conto di deposito del patrimonio di "SECURFONDO", acceso presso la ICCREA BANCA S.p.A..

**CONSISTENZE A FINE ESERCIZIO**

| | Durata dei depositi | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Depositi a vista o rimborsabili con preavviso inferiore a 24 ore | Depositi rimborsabili con preavviso da 1 a 15 giorni | Depositi a termine con scadenza da 15 giorni a 6 mesi | Depositi a termine con scadenza da 6 a 12 mesi | Totale |
| Iccrea Banca S.p.A. | 200.243 | | | | 200.243 |
| Totali | 200.243 | | | | 200.243 |

**FLUSSI REGISTRATI NELL'ESERCIZIO**

| | Durata dei depositi | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Depositi a vista o rimborsabili con preavviso inferiore a 24 ore | Depositi rimborsabili con preavviso da 1 a 15 giorni | Depositi a termine con scadenza da 15 giorni a 6 mesi | Depositi a termine con scadenza da 6 a 12 mesi | Totale |
| Iccrea Banca S.p.A. | | | | | |
| saldo iniziale | 491.931 | | | | 491.931 |
| versamenti | 186.172.593 | | | | 186.172.593 |
| prelevamenti | 186.464.281 | | | | 186.464.281 |
| Saldi finali | 200.243 | | | | 200.243 |

| Saldo al 31/12/2000 | Saldo al 31/12/1999 |
|---|---|
| € **27.796.287** | € **85.064.632** |

## Sezione II .9 – Altre attività

I valori esposti nella situazione patrimoniale si riferiscono a:

- crediti per operazioni di pronti contro termine effettuate per ottimizzare le momentanee disponibilità liquide del Fondo (Sottovoce G1.);
- ai ratei e risconti attivi maturati su affitti e titoli in portafoglio e PCT (Sottovoce G2.);
- alla rilevazione del credito I.V.A. corrente (Sottovoce G3.1) e del credito I.V.A. – comprensivo degli interessi maturati nel periodo - del quale è stato chiesto il rimborso (Sottovoce G3.2);
- ai crediti per fatturazione anticipata degli affitti e delle spese condominiali (Sottovoce G4.), al netto della parte dei canoni e spese di integrale competenza dell'esercizio successivo;
- al credito maturato verso la società partecipata S.E.M.I. S.r.l. per somme anticipate sul conto corrente di corrispondenza con quest'ultima acceso (Sottovoce G4.1).

## Sezione III – Le passività

| Saldo al 31/12/2000 | Saldo al 31/12/1999 |
|---|---|
| € **20.968.192** | € **16.832.438** |

### Altre passività

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, nonché gli altri costi di competenza dell'esercizio non ancora liquidati (Sottovoce M1);
- al debito relativo all'imposta sostitutiva del 25% relativa all'esercizio 2000 (Sottovoce M2.);
- agli accantonamenti effettuati a fronte dei futuri oneri fiscali per plusvalenze patrimoniali per i quali vige il regime di sospensione dall'imposta ai sensi dell'art. 15, comma 2, della legge n. 86 del 1994 (Sottovoce M2.1);
- a ratei e risconti passivi. La voce più consistente è rappresentata dalla rilevazione del risconto relativo al canone di locazione pagato anticipatamente per il periodo 1/1/2000 – 31/12/2005 dalla Galileo S.r.l., locataria dell'immobile sito in Torino – Via Vespucci n. 33 (Sottovoce M3.);

- al residuo debito contratto per l'avvenuto acquisto – in data 20/12/1999 - dei primi dieci immobili da vincolare al patrimonio di SECURFONDO, il cui pagamento è stato concordato per l'80% al rogito e per il restante 20% a 36 mesi dalla data del rogito (Sottovoce M4.1).

## 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 Immobiliare Italia Gestioni S.p.A. – SGR (quale investimento obbligatorio ai sensi della normativa vigente) e per il residuo da privati, sia persone fisiche che persone giuridiche. Non risultano tra gli investitori soggetti non residenti. Alla data del 31/12/2000 il valore complessivo netto è risultato pari a € 159.272.207. Il valore esposto nel rendiconto di esercizio si riassume secondo lo schema della seguente tabella:

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO dall'avvio dell'operatività' 9/12/1999 al 31/12/2000**

| | Importo | In percentuale dell'importo iniziale |
|---|---|---|
| Importo iniziale del fondo (quote emesse per prezzo di emissione) | 150.000.000 | 100,00 |
| A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni | | |
| A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari | 2.191.841 | 1,46% |
| B. Risultato complessivo delle gestione dei beni immobili | 11.191.390 | 7,46% |
| C. Risultato complessivo della gestione dei crediti | | |
| D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari | 155.449 | 0,10% |
| E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni | | |
| F. Risultato complessivo della gestione cambi | | |
| G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione | 391.896 | 0,26% |
| H. Oneri finanziari complessivi | | |
| I. Oneri di gestione complessivi | 3.130.450 | 2,09% |
| L. Altri ricavi e oneri complessivi | 322.788 | 0,22% |
| M. Imposte complessive | 1.850.707 | 1,23% |
| Totale rimborsi effettuati | 0 | |
| Proventi complessivi distribuiti | 0 | |
| Valore complessivo netto al 31/12/2000 | 159.272.207 | 106,18% |

## Sezione V – Altri dati patrimoniali

| Saldo al 31/12/2000 | Saldo al 31/12/1999 |
|---|---|
| € **330.629** | – |

*Ammontare delle attività e passività nei confronti di altre società del Gruppo della SGR*

Trattasi della rilevazione del credito vantato dal Fondo verso la Società Esercizi Meridionali Immobiliari S.E.M.I. S.r.l. a valere sul conto corrente di corrispondenza n. 1 acceso per far fronte alle momentanee esigenze di liquidità di quest'ultima.

| Saldo al 31/12/2000 | Saldo al 31/12/1999 |
|---|---|
| € **2.669.332** | € **2.362.274** |

*Plusvalenze in sospensione d'imposta*

Trattasi dell'importo complessivo delle plusvalenze in sospensione di imposta ai sensi dell'art.15, comma 2, della Legge 86/94; 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 indipendenti nella relazione semestrale di fine anno.

*Calcolo imposta differita:*

| | (In Euro) |
|---|---|
| plusvalenze immobili | 2.669.332,00 |
| 50% non imponibile | 1.334.666,00 |
| | --- |
| Imponibile | 1.334.666,00 |
| | --- |
| Imposta 25% | 333.666,50 |

| Saldo al 31/12/2000 | Saldo al 31/12/1999 |
|---|---|
| € **1.121.486** | – |

*Garanzie ricevute*

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

*Ipoteche che gravano sugli immobili*

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:

L. 14.090.184.000 ipoteca di primo grado sull'immobile

L. 4.173.894.000 ipoteca di grado successivo a quella iscritta per il precedente mutuo.

# Parte C – Il risultato economico dell'esercizio

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

| Saldo al 31/12/2000 | Saldo al 31/12/1999 |
|---|---|
| € **2.191.841** | **–** |

| RISULTATO COMPLESSIVO DELLE OPERAZIONI SU: | Utile/perdita da realizzi | 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 | | | | |
| 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 | 15.547 | | –66.244 | |
| 2. Titoli di capitale | | | | |
| 3. Parti di O.I.C.R. | | | | |

## Sezione II – Beni immobili

| Saldo al 31/12/2000 | Saldo al 31/12/1999 |
|---|---|
| € **8.829.116** | € **2.362.274** |

| RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO SU BENI IMMOBILI | Immobili residenziali | Immobili commerciali | Immobili industriali | Terreni | Altri |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. Proventi** | | | | | |
| 1.1 Canoni di locazione non finanziaria | | 6.250.207 | | | 612.862 |
| 1.2 Canoni di locazione finanziaria | | | | | |
| 1.3 Altri proventi | | | | | |
| **2. Utile/perdita da realizzi** | | | | | |
| 2.1. Beni immobili | | | | | |
| 2.2. Diritti reali immobiliari | | | | | |
| **3. Plusvalenze/minusvalenze** | | | | | |
| 3.1. Beni immobili | | 2.190.060 | | | 479.272 |
| 3.2. Diritti reali immobiliari | | | | | |
| **4. Oneri per la gestione di beni immobili ed Ici** | | 676.005 | | | 27.280 |
| **5. Ammortamenti** | | | | | |

## Sezione IV– Depositi bancari

Sono gli interessi attivi maturati sulle giacenze liquide di "SECURFONDO" per depositi a vista.

| Saldo al 31/12/2000 | Saldo al 31/12/1999 |
|---|---|
| € **110.493** | € **44.956** |

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

| Saldo al 31/12/2000 | Saldo al 31/12/1999 |
|---|---|
| € **262.724** | € **129.172** |

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 ci sono Titoli di Stato.

| Operazioni | Proventi | Oneri |
|---|---|---|
| Pronti contro termine e assimilate:<br>su titoli di Stato<br>su altri titoli di debito<br>su titoli di capitale<br>su altre attività | 295.089 | 32.365 |
| Prestito di titoli<br>su titoli di Stato<br>su altri titoli di debito<br>su titoli di capitale<br>su altre attività | | |

## Sezione VII – Oneri di gestione

| Saldo al 31/12/2000 | Saldo al 31/12/1999 |
|---|---|
| € **2.397.543** | € **151.233** |

*Provvigioni di gestione SGR*

Il valore esposto si riferisce alle provvigioni di gestione spettanti alla Società di gestione per il periodo dal 1/1 al 31/12/2000, nella misura pari all'1,6 per cento, calcolate - come previsto dal testo regolamentare - sul valore complessivo netto del Fondo quale risulta dal rendiconto di fine anno, rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni in società immobiliari.

| Saldo al 31/12/2000 | Saldo al 31/12/1999 |
|---|---|
| € **74.923** | € **4.726** |

*Commissioni Banca Depositaria*

Il valore esposto si riferisce alla commissione spettante alla Banca depositaria per il periodo dal 1/1 al 31/12/2000, nella misura pari allo 0,5 per mille, calcolate - come previsto dal testo regolamentare - sul valore complessivo netto del Fondo quale risulta dal rendiconto di fine anno, rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni in società immobiliari.

| Saldo al 31/12/2000 | Saldo al 31/12/1999 |
|---|---|
| € **119.673** | € **147.645** |

*Oneri per Esperti indipendenti*

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

- alle perizie estimative effettuate su ciascun cespite immobiliare prima dell'acquisto con onorario nella misura globale dell'1,5 per mille calcolato sul valore dei beni;
- 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 2000;
- al rimborso delle spese vive sostenute dagli stessi per le verifiche anzidette.

| Saldo al 31/12/2000 | Saldo al 31/12/1999 |
|---|---|
| € **212.484** | **–** |

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

Il valore esposto si riferisce alle pubblicazioni della relazione semestrale al 30 giugno 2000 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, alla pubblicazione sugli stessi organi di stampa delle modifiche regolamentari, allo stanziamento previsto per la pubblicazione del rendiconto al 31 dicembre 2000 nonché a spese per la revisione contabile da parte della PricewaterhouseCoopers S.p.A..

| Saldo al 31/12/2000 | Saldo al 31/12/1999 |
|---|---|
| € **10.300** | € **11.923** |

*Altri oneri di gestione*

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

## Sezione VIII – Altri ricavi ed altri oneri

| Saldo al 31/12/2000 | Saldo al 31/12/1999 |
|---|---|
| € **322.788** | **–** |

Il valore esposto si riferisce agli interessi maturati sul credito I.V.A. di cui è stato chiesto il rimborso.

## Sezione IX – Imposte

| Saldo al 31/12/2000 | Saldo al 31/12/1999 |
|---|---|
| € **1.543.285** | € **307.422** |

L'importo si riferisce:

- all'imposta sostitutiva a carico dell'esercizio sugli utili, sui titoli e sulle operazioni di pronti contro termine;
- all'imposta differita sulla rivalutazione degli immobili vincolati al patrimonio del Fondo (calcolata, ai sensi della normativa vigente, sul 50% della differenza tra il prezzo di acquisto degli immobili stessi rispetto al maggior valore corrente accertato dagli Esperti indipendenti nella relazione semestrale di fine esercizio);
- alla ritenuta d'acconto sugli interessi maturati sui conti correnti bancari.

# Estratto della Relazione semestrale al 31 dicembre 2000 sul valore degli immobili di "Securfondo" redatta dagli Esperti Indipendenti

# 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 la "Relazione Preliminare" e le singole "Relazioni definitive" concernenti le stime degli immobili oggetto di trattative di acquisto e precisamente:

- Torino: Via Vespucci n° 33;
- Torino: Via Belfione n° 23;
- Torino: Via Giacosa n° 16/bis;
- Napoli: C.so Meridionale n° 53;
- Roma: Via Bissolati n° 57;
- Roma: Via Bellini n° 22;
- Roma: P.le Flaminio n° 9, Via Carrara n° 4;
- Milano: Via Carducci n° 29, P.zza S. Ambrogio n° 6;
- Lodi: Via Grandi n° 6.

1.4. Con atti notarili in data 20 dicembre 1999 detti immobili sono stati acquistati dalla Immobiliare Italia Gestioni S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio – ed acquisiti al patrimonio di SECURFONDO.

1.5. In data 15 gennaio 2000 gli scriventi hanno redatto la "Relazione semestrale al 31 dicembre 1999" sul valore degli immobili di SECURFONDO confermando i valori già stimati.

1.6. In data 15 maggio 2000 e 26 giugno 2000 gli scriventi hanno redatto le "Schede preliminari" e le "Relazioni di stima" relative ad un secondo gruppo di immobili oggetto di trattative di acquisto e precisamente:

- Pescara: Via Caravaggio n° 44;
- Milano: Via Cagliero n° 14;
- Milano: Via dell'Annunciata n° 2;
- Casteldaccia (Pa): Hotel Solunto Mare;
- Fiumicino: Via della Corona Boreale.

1.7. Con atto notarile in data 28 giugno 2000 è stato acquistato dalla Immobiliare Italia Gestioni S.p.A. ed acquisito al patrimonio di SECURFONDO l'immobile di PESCARA, Via del Caravaggio n° 44 .

Con atto notarile in data 28 giugno 2000 è stata acquistata dalla Immobiliare Italia Gestioni S.p.A. la Società S.E.M.I. srl, proprietaria dell'immobile Hotel Salunto Mare in CASTELDACCIA (Pa), ed acquisito al patrimonio di SECURFONDO l'immobile suddetto.

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

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

1.10. L'atto di acquisto dell'immobile del secondo gruppo ubicato in FIUMICINO, Via della Corona Boreale, risulta alla data del 31 dicembre 2000 ancora in corso di definizione.

## 2. Considerazioni

2.1. Si evidenzia in linea generale che nel settore delle stime immobiliari è oggettivamente accettato, nel rispetto della piena validità del metodo seguito, un campo di oscillazione dell'ordine del 10% per il valore di stima, valore al quale l'importo effettivo della eventuale transazione di compra – vendita non conferisce di per se maggiore o minore attendibilità. L'importo anzidetto, infatti, può essere influenzato da parametri soggettivi delle parti contraenti e quindi essere determinato anche in difformità dal valore stimato.

Tenuto conto della entità del campo di oscillazione sopra ricordato, la valutazione di eventuali variazioni del valore di un immobile riferite a tempi relativamente contenuti, quali sicuramente sono un semestre e anche un anno, è indubbiamente operazione difficoltosa soprattutto se effettuata in periodi di sostanziale stabilità economica generale.

2.2. Nel caso specifico degli immobili acquisiti a SECURFONDO l'adempimento di procedere alla verifica semestrale dei valori deriva dalle disposizioni normative vigenti, con la finalità di mettere in essere ogni strumento atto a tutelare l'interesse dell'investitore: in tale ottica l'apprezzamento del singolo immobile, oggetto specifico della sensibilità professionale del perito, va inquadrato in una generale ricognizione dei più importanti indicatori desumibili da fonti accreditate.

A tale riguardo, l'anno 2000 è comunemente definito un anno sostanzialmente positivo nel quale, in una misura che le diverse fonti possono apprezzare in modo differente, sono cresciuti sia il PIL che il reddito delle famiglie.

In linea generale nel corso del suddetto anno l'andamento del settore immobiliare secondo le più recenti indagini degli organismi di studio del settore (Censis, Scenari Immobiliari, Nomisma) è proseguito in fase positiva sia per quanto concerne la crescita del mercato che per quanto concerne i valori dei prezzi, seppure con incrementi inferiori rispetto a quanto verificatosi nell'anno 1999. È confermata la tendenza in generale, sia per il residenziale che per il terziario, della richiesta di una elevata qualità, di ubicazioni in aree centrali, di immobili nuovi o ristrutturati.

È stata riscontrata, sempre nella generalità, l'esistenza di una domanda più sostenuta dell'offerta, motivo sostanziale della crescita del mercato.

Risulta un forte incremento delle transazioni con un particolare peso per il settore residenziale, legato soprattutto al favorevole tasso di interessi sui mutui. Anche il settore terziario ha avuto un incremento, ancorché minore e con caratteristiche diversificate per città, per ubicazione nella città e per qualità delle reti di impianti presenti negli immobili. È aumentato il numero di contratti conclusi, si sono ridotti i tempi medi di vendita e anche il divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo. Nella generalità è indicato un aumento dei prezzi medi di vendita e di locazione.

## 3. Conclusioni

Sulla base di quanto esposto, gli scriventi AGGIORNANO i valori degli immobili del SECURFONDO così come dalla Tabella che segue:

| Immobili | Valore aggiornato in L/mil. |
|---|---|
| TORINO: Via Vespucci n° 33 | |
| TORINO: Via Belfiore n° 23 | |
| TORINO: Via Giacosa n° 16/bis | |
| NAPOLI: C.so Meridionale n° 53 | |
| ROMA: Via Bissolati n° 57 | |
| ROMA: Via Bellini n° 22 | |
| ROMA: P. le Flaminio n° 9 , Via Carrara n° 4 | |
| MILANO: Via Carducci n° 29, P.zza S. Ambrogio n° 6 | |
| LODI: Via Grandi n° 6 | |
| PESCARA: Via Caravaggio n° 44 | |
| CASTELDACCIA (Pa): Hotel Solunto Mare | |
| MILANO: Via Cagliero n° 14 | |
| MILANO: Via dell'Annunciata n° 2 | |

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

*Roma 12 gennaio 2001*

Allegato: TABELLA DI CONFRONTO

| IMMOBILI | | Stima iniziale Parametro L/mqx1.000 | Stima iniziale Valore mil. | Aggiornamento Dicembre 2000 Parametro L/mqx1.000 | Aggiornamento Dicembre 2000 Valore mil. | Maggior valore mil. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Stime iniziali Dicembre 1999* | | | | | | |
| Torino: Via Vespucci 33 | residenza assistenziale | | | | | |
| Torino: Via Belfiore 23 | uffici | | | | | |
| Torino: Via Giacosa 16/bis | uffici | | | | | |
| Napoli: C.so Meridionale 53 | uffici | | | | | |
| | deposito - esposizione | | | | | |
| Roma: Via Bissolati 57 | uffici | | | | | |
| Roma: Via Bellini 22 | uffici | | | | | |
| Roma: P.le Flaminio 9, Via Carrara 4 | uffici | | | | | |
| Milano: Via Carducci 29, P.zza S. Ambrogio 6 | uffici | | | | | |
| Lodi: Via Grandi 6 | uffici | | | | | |
| | commerciale | | | | | |
| *Stime iniziali Maggio 2000* | | | | | | |
| Pescara: Via Caravaggio 44 | uffici | | | | | |
| Casteldaccia (Pa): Hotel Solunto Mare | albergo | | | | | |
| Milano: Via Cagliero 14 | commerciale | | | | | |
| | uffici | | | | | |
| Milano: Via dell'Annunciata 2 | commerciale | | | | | |
| | | Totali | 214.344 | | 218.820 | 4.476 |

N.B.: * variazioni

# Relazione della Società di Revisione

Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso "Securfondo"

Rendiconto della gestione al 31 dicembre 2000

PRICEWATERHOUSECOOPERS

PricewaterhouseCoopers SpA

**RENDICONTO ANNUALE DELLA GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2000**

**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
"SECURFONDO"

1 Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto della gestione (prospetto di sintesi del patrimonio e sezione reddituale) del Fondo Comune di Investimento Immobiliare "SECURFONDO" per il periodo annuale chiuso al 31 dicembre 2000, 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 società IMMOBILIARE ITALIA GESTIONI SpA S.G.R.. 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 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





Sede legale Milano 20124 Via Vittor Pisani 20 Tel. 0267831 Fax 0266981400 Cap. Soc. 7.220.000.000 i.v. Reg. Imp. Milano N. 3709280/1999 C.F. e P.IVA 12979880155 Iscritta all'Albo Consob – Altri uffici: Ancona 60123 Via Corridoni 2 Tel. 071 36881 – Bari 70125 Viale della Repubblica 119 Tel. 0805429063 – Bologna 40122 Via delle Lame 111 Tel. 051526611 – Brescia 25124 Via Cefalonia 70 Tel. 030221951 – Firenze 50121 Viale Milton 65 Tel. 0554627100 – Genova 16121 Piazza Dante 7 Tel. 0105702011 – Milano 20122 Corso Europa 2 Tel. 0277851 – Napoli 80121 Piazza dei Martiri 30 Tel. 0817644441 – Padova 35137 Largo Europa 16 Tel. 0498763677 – Palermo 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 – Parma 43100 V.le Tanara 20/A Tel. 0521242348 – Roma 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 – Torino 10129 Corso Montevecchio 37 Tel. 011556771 – Trento 38100 Via San Francesco 8 Tel. 0461237004 – Treviso 31100 Piazza Crispi 8 Tel. 0422542726 – Udine 33100 Via Marinoni 12 Tel. 0432235789 – Verona 37121 Via Malenza 2 Tel. 0458002561

PRICEWATERHOUSECOOPERS

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 29 febbraio 2000.

3 A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare "SECURFONDO" al 31 dicembre 2000 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, 15 febbraio 2001

PricewaterhouseCoopers SpA

Emilio Palma
(Revisore contabile)

*Progetto grafico*
Studio Adinolfi
P. Bernacca

Finito di stampare nell'aprile 2001
dal CISCRA S.p.A. di Villanova del Ghebbo (RO)