



RENDICONTO DI GESTIONE

AL 31/12/2002

**FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE
CHIUSO**

“ VALORE IMMOBILIARE GLOBALE”

Relazione del Consiglio di Amministrazione della Deutsche Bank Fondimmobiliari SGR S.p.A. sul Rendiconto del Fondo “Valore Immobiliare Globale” al 31 dicembre 2002

Attività di gestione del fondo

Nel 2002 il Fondo Valore Immobiliare Globale ha completato con un investimento effettuato nel mese di dicembre l'utilizzo della liquidità derivante dal collocamento iniziale delle quote. Nell'esercizio sono state prese in considerazione proposte immobiliari che verranno presumibilmente finalizzate nel corso del 2003 con il ricorso a finanziamenti ipotecari; per contro occorre far rilevare che permangono crediti derivanti dal rimborso IVA sulle operazioni immobiliari effettuate negli esercizi 1999 e 2000 corrispondenti a 21 milioni di Euro.

Il valore della quota al 31 dicembre 2002, corrispondente ad Euro 5.842, presenta un incremento del 6,12% rispetto alla valutazione di chiusura dell'esercizio precedente al 31 dicembre 2001 pari ad Euro 5.714. Tale valore tiene conto della distribuzione di un provento di Euro 210 per singola quota riconosciuto con decorrenza 28 febbraio 2002.

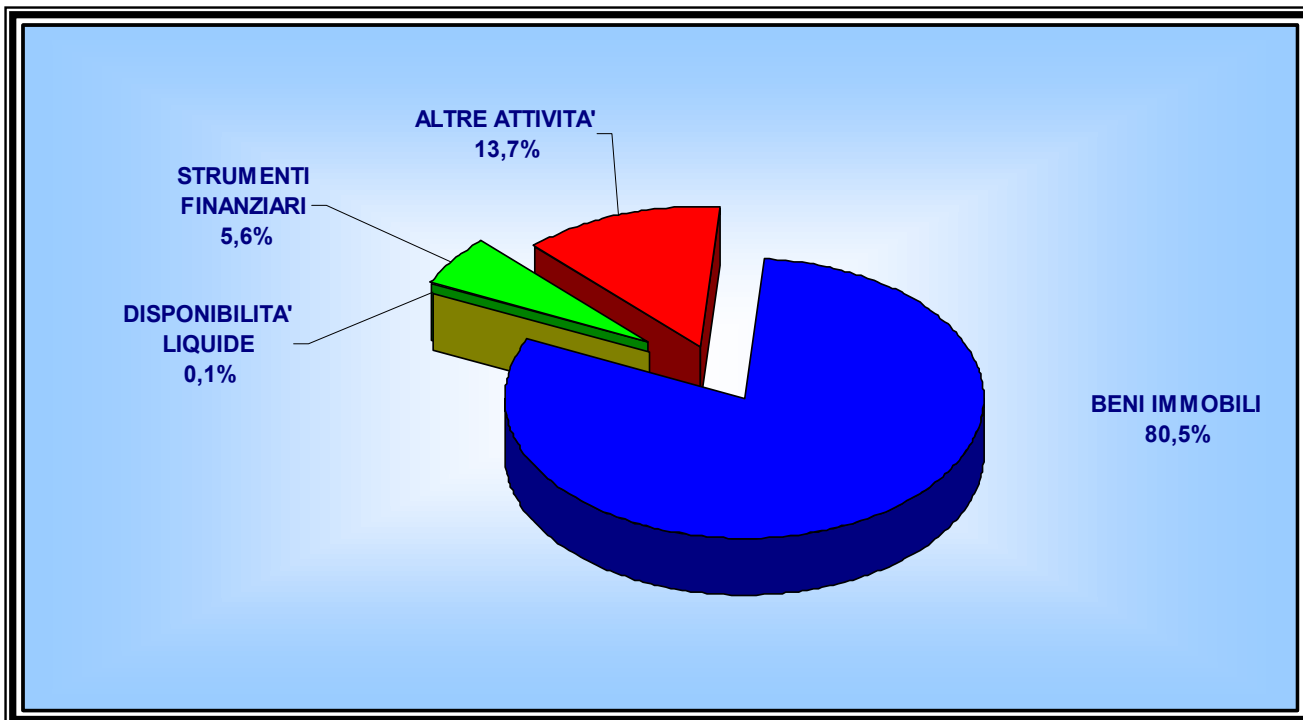
La parte liquida del patrimonio è stata investita in valori mobiliari la cui individuazione è stata posta in linea con le disposizioni di vigilanza e con i contenuti regolamentari, secondo le valutazioni effettuate dal Consiglio di Amministrazione, in attesa di ulteriori acquisizioni immobiliari.

Come indicato dalla modifica regolamentare introdotta dal 14 novembre 2000, nella quale veniva anche prevista la possibilità di distribuzioni straordinarie di proventi prima del quinto anno di vita del fondo, il Consiglio di Amministrazione anche per l'anno 2002 delibera nel rendiconto di cui la presente relazione è parte integrante, di provvedere alla distribuzione straordinaria di un provento di Euro 220 per ognuna delle 30.850 quote costituenti l'ammontare totale collocato.

Nel mese di ottobre del 2002 il Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione ha deliberato modifiche al regolamento del Fondo, presentate a Banca d'Italia per la prevista approvazione, finalizzate a meglio disciplinare alcune attività del Fondo quali la distribuzione di proventi, allineando l'articolato alle ultime disposizioni del Regolamento di Borsa Italiana S.p.A. in materia, l'utilizzo della facoltà di investire in strumenti finanziari derivati per operazioni di copertura, ciò in previsione del ricorso a prestiti ipotecari per le future acquisizioni del fondo, nonché ad alcuni micro interventi di ordine meramente formale al fine di migliorarne la leggibilità.

Le modifiche sono in corso di approvazione dalla Banca d'Italia.

Il grafico sottostante, che espone schematicamente la composizione delle attività del Fondo al 31 dicembre 2002, tiene conto esclusivamente delle operazioni già regolate.



Gestione immobiliare

Il secondo semestre 2002 si è principalmente focalizzato sulla definizione della prima operazione di investimento a carattere commerciale/retail che ha consentito pressoché di ultimare la liquidità residua del Fondo oltre a dare completezza al mix di destinazioni d'uso programmate all'origine dell'Asset Allocation immobiliare (terziario-commerciale-logistico).

Attualmente si stanno valutando altre opportunità di investimento nel settore commerciale per le quali sono in corso le opportune analisi preliminari.

Al 31 dicembre 2002 il portafoglio del Fondo comprende quattro immobili ad uso uffici, più una piattaforma logistica ed un negozio di recente acquisizione per un importo complessivo rivalutato di circa 148.300.000 Euro .

◆ La prima operazione immobiliare è avvenuta il 5 luglio 1999 con l'acquisto di un complesso immobiliare situato a Milano, Via Nizzoli civv. 1, 3 angolo Via Montecuccoli 20. L'edificio, composto da tre corpi di fabbrica fuori terra ad uso direzionale e due piani interrati destinati a posti auto e depositi, è attualmente locato a "**Kraft Foods Italia S.p.A.**", a "**BSH Elettrodomestici S.p.A.**" (joint venture Bosch-Siemens) ed a "**World Online S.r.l.**", recentemente acquisita dal **Gruppo Tiscali**. Quest'ultimo, nei mesi scorsi, aveva manifestato l'intenzione di liberare la porzione di spazi in uso alla controllata World Online (ca. 1400 mq.) pagando una penale prevista in caso di recesso anticipato dal contratto di locazione; definito ed incassato tale ammontare, gli spazi relativi sono stati debitamente liberati ed è attualmente in corso una trattativa con un primario gruppo multinazionale per la ri-locazione già prevista per il mese di febbraio 2003.

◆ In data 3 aprile 2000 sono state acquistate **due Torri ("A" e "C")** delle quattro costituenti il centro direzionale "**Procaccini Center**" sito in Milano, Via Messina 38. Si tratta di due edifici costituiti da 10 piani fuori terra, un piano seminterrato e da due piani interrati. La Torre "A" è interamente locata a "**Sanofi Synthelabo S.p.A.**" mentre la Torre "C" è locata in parte alla stessa "Sanofi Synthelabo" ed in parte ad "**Agip Petroli S.p.A.**".

◆ Il terzo atto di compravendita inerente il portafoglio del Fondo è stato stipulato il 3 maggio 2000 ed è relativo ad un immobile ad uso uffici sito in Roma, zona Eur, Via Bombay civ. 5 angolo Viale Oceano Indiano 180.

L'immobile si articola su nove piani fuori terra, con due piani interrati ad uso posti auto. I conduttori dell'immobile sono "**Oracle Italia S.p.A.**", "**Nokia Italia S.p.A.**", "**Storage Technology Italia S.p.A.**". Dal luglio scorso sono stati

attivati sull'immobile due ulteriori contratti locativi per l'installazione di ripetitori telefonici posti in copertura con le società **Telecom e Vodafone/Omnitel** per un ammontare complessivo di Euro 62.000.

◆ In data 19 luglio 2000 è stato siglato il contratto di acquisto per il primo immobile a destinazione non direzionale. Trattasi di un capannone industriale di nuova costruzione ad uso logistico sito nel Comune di Agnadello (Cremona). L'immobile è stato locato a "**TNT Tecnologistica S.p.A.**".

◆ In data 4 dicembre 2002 è infine avvenuta la compravendita di un mediastore in pieno centro a Milano e più precisamente in via Torino angolo via dei Piatti. Si tratta della porzione di un'immobile d'epoca costituita da un'unità commerciale in posizione angolare, composta da piano terra, due piani superiori oltre a mezzanino e due piani interrati. Il negozio è stato oggetto di una totale ristrutturazione edilizio-impiantistica. Il conduttore è la società **Longoni Sport SpA**, marchio recentemente entrato a far parte del Gruppo Giacomelli, quotato in Borsa e leader nazionale nella vendita di articoli sportivi, che garantisce un rendimento del 6,80% circa.

Per dette operazioni non si è fatto ricorso a finanziamenti ipotecari; peraltro, con l'ultimo investimento in ordine cronologico, si è sostanzialmente dato fondo alla liquidità residua in parte impiegata per il pagamento dell'IVA da recuperare in seguito, creando le prerogative per entrare nella fase di indebitamento del Fondo con l'inizio del 2003.

Tutte le operazioni sopra descritte rientrano nell'ambito della politica d'investimento riportata nel prospetto informativo e non comprendono, così come stabilito, immobili a destinazione residenziale.

Andamento dei settori immobiliari di interesse

Il secondo semestre 2002 ha sostanzialmente confermato l'andamento positivo registrato nel corso degli esercizi precedenti a partire dalla seconda metà del 1998. La tendenza risulta ampiamente riscontrata sia dal quadro generale dei dati statistici forniti dalle principali fonti di rilevamento (Ministero dei Lavori Pubblici, Ance, Nomisma, ISTAT ed associazioni di settore) sia attraverso il monitoraggio di molteplici parametri di comparto a conforto delle risultanze di settore.

Un'attenta lettura dei dati macro-economici relativi al semestre trascorso, riscontra un favorevole trend generale del comparto immobiliare ulteriormente confermato, dalla tenuta ai livelli massimi del numero di transazioni effettuate, dall'incremento medio dei prezzi nominali (+8,5%), dal costo del denaro contenuto, e da una prolungata crisi dei mercati finanziari più volatili che hanno inevitabilmente riportato grande attenzione sul mercato del mattone, tradizionalmente considerato premiante sul lungo periodo e rifugio in situazioni di instabilità economico-finanziaria generalizzata.

Altri indicatori positivi da relazionare alla presente congiuntura immobiliare possono essere individuati nell'analisi dei dati riferiti ai tempi medi di vendita, stimati tra i più bassi degli ultimi anni, nella forbice dei valori tra domanda e offerta, ridotta a livelli minimi e nel costante incremento della massa di liquidità circolante in cerca di idonea allocazione.

Tali fattori hanno contribuito a stimolare l'interesse degli investitori nazionali ed esteri che a tutt'oggi continuano a considerare il mercato immobiliare italiano come uno di quelli di maggiore interesse; a queste figure si è affiancata quella dell'investitore privato, da sempre attento al settore immobiliare e recentemente incentivato, da una parte, da provvedimenti quali lo "scudo fiscale", che ha avuto l'effetto di riversare ingente liquidità sul mercato degli immobili a reddito non solo di carattere residenziale ma anche terziario e commerciale, e dall'altra, dalla sempre maggior rischiosità rappresentata dagli investimenti alternativi.

A completare il quadro dei soggetti che animano il mercato degli immobili non sono mancati gli utilizzatori finali che, traendo vantaggio dagli sgravi fiscali derivanti dalla legge Tremonti-bis, hanno accelerato, soprattutto nel secondo semestre dell'anno, la promozione di nuove iniziative di investimento in beni immobili considerati strumentali all'attività *core*; tale tendenza ha inoltre trovato terreno fertile nel trend ribassista del costo del denaro che ha di fatto agevolato, rendendolo meno oneroso, il ricorso all'indebitamento in caso di mutui ipotecari e leasing immobiliare.

Anche dal comparto delle costruzioni ha fatto registrare per il corrente anno un andamento positivo, con un incremento costante del numero di Concessioni Edilizie rilasciate a livello nazionale, a cui è corrisposta una parallela crescita dei volumi relativi alle ristrutturazioni di immobili esistenti, anche grazie all'introduzione di alcuni sgravi di natura fiscale relativi a tali interventi.

Persiste inoltre una consistente domanda di prodotto di qualità che rimane ancora insoddisfatta a causa della cronica carenza strutturale di offerta adeguata; ciò ha comportato la citata dinamica incrementale dei valori medi senza che però tale fenomeno abbia potuto incidere in termini di contrazione del numero complessivo di compravendite.

Gli osservatori del mercato fanno peraltro notare come il livello dei prezzi registrati nel corrente anno sia ancora inferiore di qualche punto percentuale, non solo alla media delle principali piazze europee, ma anche ai picchi nazionali raggiunti nel lontano '92.

In relazione agli elementi sopra citati, lo scenario generale per il prossimo anno sembrerebbe confermare, per il comparto in esame e per le destinazioni d'uso di interesse per il fondo, un andamento sostanzialmente favorevole, anche se influenzabile da una possibile pausa di riflessione, con effetti conseguenti ipotizzabili in una tenuta generale dei volumi delle compravendite ed un possibile incremento, pur marginale, nel livello dei prezzi (ca. 3-5%).

I primi segnali di una plausibile pausa fisiologica, fanno riferimento principalmente al rallentamento in termini di dinamicità registrato nel secondo semestre dell'anno rispetto a quello precedente, unitamente all'analisi di quanto sta già in parte avvenendo su alcune piazze europee riferibili a mercati più maturi rispetto a quello italiano.

Quanto sopra richiamato, unitamente ad ulteriori variabili e logiche rispondenti a fattori macroeconomici o dipendenti dalle politiche internazionali, fanno comunque suggerire una certa cautela nella politica dei futuri investimenti immobiliari, continuando a puntare su un prodotto con caratteristiche di reale qualità ubicativa ed architettonica, in grado di risultare sempre premiante nel tempo.

Direttrici seguite nell'attuazione delle politiche di investimento e linee strategiche future

La Società di Gestione, avendo inizialmente concentrato la propria attività di investimento in immobili ad uso uffici ubicati nelle principali piazze nazionali (Milano e Roma), maggiormente garanti di "appeal" di mercato in un'ottica di investimento di lungo periodo, intende confermare tale strategia per l'intero anno 2003 per la quota di prodotto terziario, mentre per altre destinazioni d'uso come ad esempio il commerciale e l'alberghiero o la logistica varranno come riferimento le locations considerate strategiche dal settore specifico di riferimento.

Dal punto di vista delle tipologie, si è proceduto inizialmente a concentrare parte delle risorse disponibili in edifici a destinazione uffici, di recente costruzione ed ubicati in zone di plausibile sviluppo prospettico; la prima alternativa a tale destinazione, è stata rappresentata da un immobile ad uso logistico (stoccaggio, gestione e movimentazione merci) ubicato in provincia di Cremona in posizione strategica rispetto alla prossima realizzazione di connessioni viabilistiche di primaria importanza (Brescia-Milano).

A tale investimento ha fatto seguito, nel corso dell'ultimo semestre, un investimento a carattere commerciale, ubicato in ottima posizione in centro a Milano a pochi passi dal Duomo. Proprio relativamente alla destinazione retail il Fondo sta particolarmente concentrando le proprie risorse al fine di cogliere le opportunità di un settore in fase di brillante dinamismo.

Alla data del 31 dicembre 2002 il portafoglio del Fondo Valore Immobiliare Globale si presenta così composto:

- Il patrimonio iniziale di 159,3 milioni di Euro, considerando i prezzi storici, risulta attualmente investito al 60% ca. in immobili direzionali urbani e al 15% ca. in strutture logistiche, con esclusione dell'IVA;
- Il rendimento "corrente medio ponderato" (canone/prezzo escluso ISTAT) dell'attuale pacchetto immobili è circa del 7,21% lordo ;
- La capacità di investimento residuo del Fondo, considerando la leva finanziaria (pari al 60%, in base alle normative vigenti) risulta essere di circa 270 milioni di Euro.

Le già citate modifiche normative in relazione alla fiscalità e soprattutto all'indebitamento hanno portato la Società di Gestione ad un aggiornamento delle politiche di investimento. Infatti, nel corso del passato esercizio era stata considerata, in relazione alla ridotta dimensione del Fondo, l'opportunità di valutare una sostanziale specializzazione dell'asset-allocation focalizzando i futuri investimenti residui sulle due tipologie già inserite nel portafoglio (direzionale e logistica).

Tuttavia, il recente incremento della leva finanziaria dal 30% al 60% ed il conseguente aumento della dimensione potenziale del Fondo, ha consigliato di rivalutare un'impostazione più tradizionale nella composizione del mix di portafoglio, reinserendo nell'asset-allocation, unitamente agli immobili ad uso uffici e logistica, quelli ad uso commerciale, in grado di meglio bilanciare il profilo di rischio/rendimento degli investimenti.

Da quanto sopra esposto ne consegue che i prossimi investimenti del Fondo saranno rivolti ad investire nella componente retail una percentuale del 30% circa dell'intero portafoglio.

Altre notizie

Alla data di riferimento non sussistono procedure giudiziali e/o arbitrali in corso.

Il 30 gennaio 2003 è stato perfezionato un investimento con l'acquisizione di un immobile nel centro di Brescia ad uso commerciale affittato ad una catena della grande distribuzione, per il cui acquisto si è fatto ricorso per la prima volta all'utilizzo della leva finanziaria.

Milano, 18 febbraio 2003

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Angelo Papa

RENDICONTO AL 31/12/2002

(Fondo Valore Immobiliare Globale - Deutsche Bank Fondimmobiliari SGR S.p.A.)

SEZIONE PATRIMONIALE IN EURO

	Situazione al 31/12/02		Situazione al 31/12/01	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
ATTIVITA'				
A. STRUMENTI FINANZIARI	10.347.540	6%	39.987.198	22%
Strumenti finanziari non quotati				
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di 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	10.347.540		39.987.198	
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	148.300.000	80%	131.593.218	74%
B1. Immobili dati in locazione	148.300.000		131.593.218	
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	-		-	
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI	-		-	
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	225.251	0%	-16.418.266	-9%
F1. Liquidità disponibile	225.251		312.678	
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-		-16.730.944	
G. ALTRE ATTIVITA'	25.321.143	14%	23.296.128	13%
G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	64.024		1.342.598	
G3. Crediti di imposta	23.228.725		21.215.752	
G4. Altre	2.028.394		737.778	
TOTALE ATTIVITA'	184.193.934	100%	178.458.278	100%

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'	-3.979.740		-2.182.641	
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati				
M2. Debiti di imposta	-1.789.627		-1.321.236	
M3. Ratei e risconti passivi	-624.575		-602.232	
M4. Altre - altre	-1.565.538		-259.173	
M5. F.do imp.sost.plusv.ex art.15, c.2 L.86/94	-			
TOTALE PASSIVITA'	-3.979.740		-2.182.641	
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	180.214.194		176.275.637	
Numero delle quote in circolazione	30.850		30.850	
Valore unitario delle quote	5.842		5.714	
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	210			

RENDICONTO AL 31/12/02

(Fondo Valore Immobiliare Globale - Deutsche Bank Fondimmobiliari SGR S.p.A.)

SEZIONE REDDITUALE IN EURO

	Rendiconto al 31/12/02		Rendiconto al 31/12/01	
A. STRUMENTI FINANZIARI		751.858		741.102
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze				
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi ed altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzi				
A2.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI		751.858		741.102
A3.1 interessi, dividendi ed altri proventi				
- interessi su titoli	1.584.373,39		2.110.456,19	
A3.2 utili/perdite da realizzi				
- perdite da realizzo	-822.201,36		-525.217,62	
- utili da realizzo			35.915,92	
A3.3 plus/minusvalenze				
- minusvalenze	-10.313,94		-880.052,71	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		751.858		741.102
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		13.073.954		11.872.637
B1. CANONI DI LOCAZIONE ED ALTRI PROVENTI		9.575.318		9.333.454
- affitti	8.745.222,78		8.554.948,30	
- recup.spese repet.	827.212,48		776.382,21	
- altri proventi	2.883,07		2.123,51	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE		4.914.585		3.863.900
- plusvalenze altri beni immobili	4.914.585,09		3.863.900,09	
- minusvalenze altri beni immobili				
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		-1.052.356		-962.333
- spese ripetibili	-848.117,49		-840.910,19	
- spese non ripetibili	-204.238,33		-121.423,29	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI	-363.592,78	-363.593	-362.384,38	-362.384
Risultato gestione beni immobili		13.073.954		11.872.637
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				-
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato gestione investimenti		13.825.812		12.613.739
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				3.017
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI P.C.T. ED ASSIMILATE			3.017,27	3.017
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
Risultato lordo della gestione caratteristica		13.825.812		12.616.756
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		13.825.812		12.616.756
I. ONERI DI GESTIONE		-3.021.184		-3.079.927
I1. Provvigione di gestione SGR	-2.838.467,24	-2.838.467	-2.919.767,47	-2.919.767
I2. Commissioni banca depositaria	-128.059,85	-128.060	-122.280,46	-122.280
I3. Oneri per esperti indipendenti	-8.263,32	-8.263	-2.065,83	-2.066
I4. Spese pubblicazione prospetti ed informativa al pubblico	-9.658,27	-9.658	-3.114,22	-3.114
I5. Altri oneri di gestione	-36.736,31	-36.736	-32.700,00	-32.700
L. ALTRI RICAVI ED ONERI		1.402.056		1.024.307
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	14.250,27	14.250	15.501,78	15.502
L2. Altri ricavi	1.476.091,01	1.476.091	1.170.912,37	1.170.911
L3. Altri oneri	-88.284,94	-88.285	-162.104,98	-162.106
Risultato della gestione prima delle imposte		12.206.684		10.561.136
M. IMPOSTE		-1.789.627		-1.321.235
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-1.789.627,00	-1.789.627	-1.321.235,48	-1.321.235
M2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio				
M3. Altre imposte				
M4. Acc.al f.do imp.sosp.su plusval.ex art.15, comma 2 L.86/94				
Utile/perdita dell'esercizio		10.417.057		9.239.901

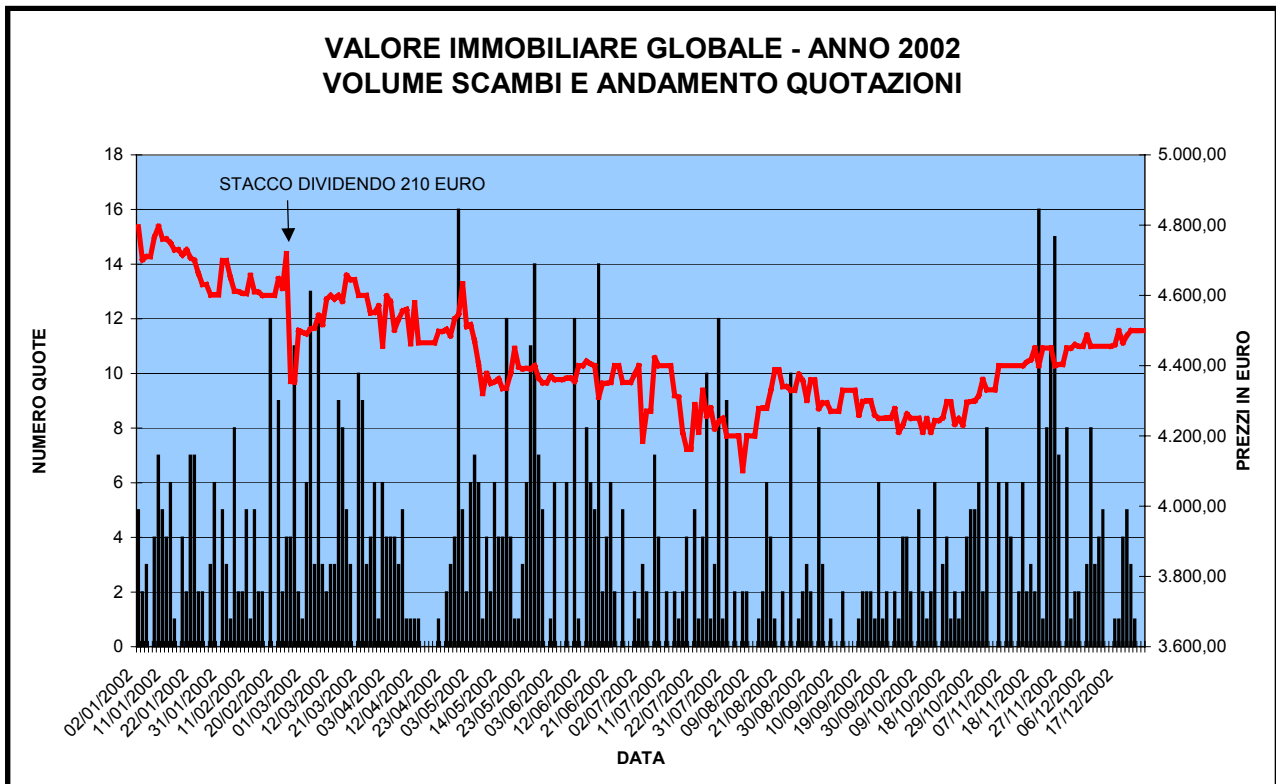
NOTA INTEGRATIVA

PARTE A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

Il Fondo ha iniziato la propria attività con il richiamo degli impegni avvenuto il 15 febbraio 1999 ed un valore unitario delle quote pari a Euro 5.165. Il valore della quota alla fine degli esercizi successivi al richiamo degli impegni si evidenzia come di seguito riportato: Euro 5.205 al 31.12.99, Euro 5.414 al 31.12.2000, Euro 5.714 al 31.12.2001 ed Euro 5.842 al 31.12.2002 considerando il riconoscimento di un provento pari ad Euro 210 pro quota avvenuto in data 28.02.2002. Il valore della quota per l'anno 2002 si è incrementato principalmente con l'introito dei canoni di locazione degli immobili in portafoglio che ammontano a circa il 94% del totale delle attività alla data comprensivo di IVA.

Alla data di chiusura dell'esercizio, sulla base delle valutazioni effettuate dagli esperti indipendenti, gli immobili facenti parte del fondo hanno un valore di mercato superiore del 9,8 % rispetto al costo storico.

Nel grafico sotto riportato è raffigurato l'andamento delle quotazioni di mercato nell'arco dell'esercizio. La quota ha registrato il prezzo minimo del periodo a Euro 4.101 in data 06/08/02 ed ha raggiunto quello massimo a Euro 4.797 in data 09/01/02. Il volume medio giornaliero degli scambi effettuati sul titolo è stato di 3,40 quote. Il prezzo ufficiale dell'ultimo giorno di borsa aperta (30/12/02) è stato di Euro 4.500.



Con la chiusura dell'esercizio 2002, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la distribuzione di un provento straordinario nella misura di 220 Euro per quota pari ad un ammontare complessivo di 6.787.000 Euro.

Con riferimento alla natura dei rischi assunti nell'esercizio, per la parte mobiliare inerente la concentrazione, sono state poste in essere operazioni in linea con quanto disposto dalla normativa vigente, mentre per il rischio mercato gli acquisti sono stati indirizzati su investimenti a breve in osservanza con quanto disposto e deliberato dal Consiglio di Amministrazione.

Per la parte immobiliare, in linea con le disposizioni normative, sono state poste in essere come di consueto verifiche in via preventiva alle acquisizioni, con raccolta di idonea documentazione, per accertare eventuali rischi sia a carico della parte venditrice, che dell'immobile oggetto della transazione e dei soggetti locatari dello stesso.

PARTE B - LE ATTIVITA', LE PASSIVITA' E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

SEZIONE I - CRITERI DI VALUTAZIONE

Nella redazione del Rendiconto di Gestione sono stati applicati i principi contabili di generale accettazione per i fondi comuni di investimento immobiliari chiusi ed i criteri di valutazione previsti dal vigente regolamento emanato dalla Banca d'Italia come riportato nell'articolo 12 del regolamento del fondo.

Tali principi contabili, da ritenersi applicabili al fondo in oggetto limitatamente alle operazioni consentite dal regolamento ed effettivamente realizzate durante l'esercizio conclusosi al 31/12/2002 sono di seguito riepilogati:

a) Registrazione delle operazioni in strumenti finanziari

- le negoziazioni su titoli sono contabilizzate nel portafoglio del fondo alla data di regolamento dei relativi contratti;
- alla data di stipula dei contratti il controvalore di ciascuna operazione viene rilevato negli impegni.

In sede di determinazione del valore complessivo netto del fondo, il portafoglio titoli è rettificato per tenere conto delle partite relative ai contratti conclusi alla data anche se non ancora eseguiti.

b) Valutazione degli strumenti finanziari

- gli strumenti finanziari quotati in mercati organizzati sono valutati all'ultimo prezzo disponibile rilevato sul mercato di negoziazione;
- gli scarti di emissione sono calcolati nel rispetto del principio della competenza temporale;
- per gli strumenti trattati su più mercati si fa riferimento al mercato più significativo in relazione alle quantità trattate.

c) Numerario

Il numerario è computato al nominale.

d) Ratei e risconti

I ratei ed i risconti iscritti sono calcolati in stretta aderenza al principio di competenza temporale dei costi e dei ricavi.

e) Beni immobili

Sono iscritti al loro costo di acquisto incrementato degli oneri e costi di diretta imputazione. Il loro valore è aggiornato con periodicità semestrale sulla base di apposite relazioni di stima redatte da esperti indipendenti secondo le modalità ed i criteri definiti dal vigente regolamento della Banca d'Italia.

f) Diritti reali di godimento su beni immobili

Vengono applicati i criteri espressi nel punto precedente per quanto compatibili.

g) Crediti

I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

h) Fondi imposte

Sono iscritti gli accantonamenti effettuati a fronte delle imposte.

i) Conti d'ordine

- i titoli di proprietà in deposito presso terzi sono iscritti al valore nominale;
- le garanzie sono iscritte al valore nominale.

j) Rilevazione dei costi e dei ricavi riferiti alla gestione titoli

- gli interessi, i ricavi e gli altri oneri assimilati, ivi compresi gli scarti di emissione relativi a titoli di debito, vengono imputati all'esercizio secondo il criterio di competenza temporale;
- gli interessi e gli scarti di emissione vengono contabilizzati a decorrere dal 26 settembre 2001 al lordo delle imposte ai sensi della legge 23 novembre 2001 n. 410, art.6.

k) Rilevazione dei costi e dei ricavi riferiti alla gestione immobiliare

I costi ed i ricavi vengono rilevati tenendo conto della loro competenza temporale (ad esempio: i canoni di locazione vengono riscontati su tutto il periodo di competenza), fatti salvi i casi in cui la componente di reddito, per sua natura, non può che essere rilevata ed imputata al momento in cui si manifesta l'accadimento che lo genera (ad esempio: le componenti negative di reddito aventi natura straordinaria vengono imputate al conto economico nel momento in cui si manifestano e non possono essere riscontate o rateizzate).

Con riferimento ai criteri di valutazione adottati dagli esperti indipendenti, gli stessi in sede di stima degli immobili si sono attenuti a principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di valutazione di seguito elencati:

- metodo comparativo o del mercato, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;

- metodo reddituale basato sul valore attuale dei redditi potenziali futuri di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito ad un tasso di mercato.

I risultati di stima ottenuti con le diverse metodologie sono stati infine tra loro mediati, determinando il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Al fine di determinare il valore di mercato, gli esperti indipendenti hanno effettuato l'ispezione del complesso immobiliare per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal cliente, i dati ad esso relativi (consistenza, qualità, condizioni, caratteristiche, ecc.) necessari per lo sviluppo della stima; sono stati analizzati inoltre i dati economici rilevati dal mercato immobiliare locale, opportunamente elaborati onde adattarli alle specifiche caratteristiche della proprietà in oggetto.

I) Aspetti fiscali del fondo

Con decorrenza 26 settembre 2001, l'articolo 6 della legge 23 novembre 2001 n. 410 ha dettato nuove disposizioni tributarie relative ai fondi immobiliari chiusi istituendo per essi un'imposta patrimoniale pari all'1% del valore netto contabile del fondo. Sempre in relazione a detto articolo i proventi derivanti dalle operazioni in titoli e gli interessi attivi sulle disponibilità liquide non sono assoggettati ad alcuna ritenuta.

SEZIONE II - LE ATTIVITA'

Il fondo presenta investimenti esclusivamente in strumenti finanziari quotati per circa il 6% del totale delle attività effettuati in Italia.

Per quanto concerne gli investimenti posti in essere nell'area immobiliare, gli stessi sono stati effettuati esclusivamente in Italia, in Lombardia e nel Lazio con una concentrazione nelle aree urbane di Milano e Roma ad esclusione di un immobile ad uso logistico ubicato in provincia di Cremona; gli investimenti non contemplano, come del resto previsto nel regolamento del fondo, acquisizioni residenziali.

Nel prospetto sotto riportato si indica l'elenco analitico degli strumenti finanziari di uno stesso emittente che hanno superato la soglia del 5% del totale delle attività del fondo:

(in migliaia di Euro)

Titolo	Nominale	Valore assoluto	% su totale attività
CTZ IT0003097125	10.410	10.348	5,6%
Totale	10.410	10.348	5,6%

Strumenti finanziari quotati

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

(in migliaia di Euro)

	Paese di residenza dell'emittente			
	Italia	Altri Paesi dell'UE	Altri Paesi dell'OCSE	Altri Paesi
Titoli di debito: - Di Stato - Di altri enti pubblici - Di banche - Di altri	10.348			
Titoli di capitale: - Con diritto di voto - Con voto limitato - Altri				
Parti di O.I.C.R.: - Aperti armonizzati - Aperti non armonizzati				
Totali: - In valore assoluto - In percentuale del totale delle attività	10.348 5,6%			

Ripartizione degli strumenti finanziari quotati per mercato di quotazione:

(in migliaia di Euro)

	Mercato di quotazione			
	Italia	Paesi dell'UE	Altri Paesi dell'OCSE	Altri Paesi
Titoli quotati	10.348			
Titoli in attesa di quotazione				
Totali: - In valore assoluto - In percentuale del totale delle attività	10.348 5,6%			

Movimenti dell'esercizio:

(in migliaia di Euro)

	Controvalore acquisti	Controvalore vendite/rimborsi
Titoli di capitale		
Titoli di debito	80.136	91.687
Parti di O.I.C.R.		
Totale	80.136	91.687

Beni immobili e diritti reali immobiliari

Con riferimento ai beni immobili e ai diritti reali immobiliari detenuti dal fondo viene fornito l'elenco dei beni e dei diritti in questione, come dallo schema riportato alla pagina seguente:

Elenco Dei Beni E Dei Diritti Reali Immobiliari Detenuti Dal Fondo

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda (a)	Redditività dei beni locati			Costo storico (migliaia di Euro)	Ipoteche	Ulteriori informazioni
					Canone Euro/mq (a)	Tipo contratto	Scadenza contratto			
1	Centro direzionale Lombardia; Milano; Via Nizzoli,3	Uffici	1997	20.646	116	Affitto: 6+6 anni	01/02/09	Kraft Foods Italia S.p.A. (impresa industriale)	32.879	L'immobile insiste su un'area a prevalente destinazione d'uso Terziario (1) Il contratto di World Online è stato disdetto anticipatamente – World Online ha corrisposto il I/II/III trimestre di canone e una penale di euro 52.605,86 pari a 2 mesi di locazione
						Affitto: 6+6 anni	01/04/09	BSH Elettrodomestici S.p.A. (impresa industriale)		
						Affitto: 6+6 anni	30/09/02 (1)	World Online S.r.l. (impresa commerciale)		
2	Centro direzionale Lombardia; Milano; Via Messina,38	Uffici	1993	11.033	232	Affitto: 6+6 anni	31/12/05	Sanofi Synthelabo S.p.A. (impresa industriale)	42.374	L'immobile insiste su un'area a prevalente destinazione d'uso Terziario
						Affitto: 6+6 anni	30/10/04	AGIP Petroli S.p.A. (impresa industriale)		
						Integrazione canone	30/10/04	Procaccini Center Srl		
3	Centro direzionale Lazio; Roma; Via Bombay,5	Uffici	1999	10.510	155	Affitto: 6+6 anni	30/11/05	Oracle Italia S.r.l. (impresa commerciale)	22.542	L'immobile insiste su un'area a prevalente destinazione d'uso Terziario
						Affitto: 6+6 anni	30/04/06	Nokia Italia S.p.A. (impresa commerciale)		
						Affitto: 6+6 anni	31/12/05	Storage Technology Italia S.p.A. (impresa commerciale)		
						Integrazione canone	02/05/04	Fineuropa S.P.A.		
						Affitto: 6+6 anni	01/06/08	Telecom Italia Mobile S.P.A.		
Affitto: 6+6 anni	01/06/08	Omnitel Pronto Italia S.P.A.								
4	Polo logistico Lombardia; Agnadello (CR); Strada Statale n° 472 Bergamina, Km.11	Polo logistico	2000	52.657	42	Affitto: 9+6 anni	30/06/09	TNT Tecnologistica S.p.A. (impresa commerciale)	25.485	L'immobile insiste su un'area di espansione industriale artigianale e di rispetto stradale
5	Megastore Lombardia; Milano; Via Torino ang. Via dei Piatti 1/3	Negoziario	2002 (b)	2.018	383	Affitto: 12+6 anni	01/04/14	Longoni Sport S.p.A. (Gruppo Giacomelli)	11.792	L'unità, porzione condominiale di edificio d'epoca, è posizionata nel centro di Milano in un asse commerciale di elevato passaggio ed è stata ristrutturata nel 2002
								135.072		

(a) superficie ponderata ex D.P.R.138/98

(b) anno di ristrutturazione

Vengono inoltre indicate le informazioni sulla redditività dei beni come dallo schema seguente:

(in migliaia di Euro)

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Conduttori interessati	Valore dei beni immobili	Importo dei canoni			
			Locazione non finanziaria	Locazione finanziaria	Importo totale	%
			A	b	c = a+b	(1)
Fino a 1 anno						
Da oltre 1 a 3 anni	Sanofi Synthelabo S.p.A. (impresa industriale) - AGIP Petroli S.p.A. (impresa industriale) - Procaccini Center Srl - Oracle Italia S.r.l. (impresa commerciale) - Storage Technology Italia S.p.A. (impresa commerciale) - Fineuropa S.P.A. -	61.711	3.798		3.798	40,6%
Da oltre 3 a 5 anni	Nokia Italia S.p.A. (impresa commerciale) Telecom Italia Mobile S.P.A. - Omnitel Pronto Italia S.P.A	6.148	392		392	4,2%
Da oltre 5 a 7 anni	Kraft Foods Italia S.p.A. (impresa industriale) BSH Elettrodomestici S.p.A. (impresa industriale) TNT Tecnologistica S.p.A. (impresa commerciale)	55.421	4.383		4.383	46,9%
Da oltre 7 a 9 anni						
Oltre 9 anni	Longoni Sport S.p.A. (Gruppo Giacomelli)	11.792	775		775	8,3%
A) Totale beni immobili locati		135.072	9.348		9.348	100%
B) Totale beni immobili non locati						

1) Percentuale sull'importo totale dei canoni.

Posizione netta di liquidità

La voce F "Posizione netta di liquidità" è composta come indicato nella seguente tabella:

(in migliaia di Euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
F1. Liquidità disponibile	C/c principale del fondo	124
	C/c gestione immobiliare	101
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare		0
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare		0
Totale		225

Altre attività

La voce G "Altre attività" è composta come indicato nella seguente tabella:

(in migliaia di Euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
G1. Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate		0
G2. Ratei e risconti attivi	Risconti attivi	64
G3. Crediti di imposta	SGR erario c/iva a credito	2.229
	SGR crediti v/erario iva rimborsi	21.000
G4. Altre	Depositi cauzionali utente	11
	Crediti v/ inquilini per affitto e spese	31
	Credito su interessi IVA a rimborso	1.940
	Crediti per commissioni di gestione	17
	Crediti per commissioni Banca Depositaria	1
	Fatture da emettere	23
Crediti v/ fornitori fatture da ricevere	5	
Totale		25.321

SEZIONE III - LE PASSIVITA'

La voce M "Altre passività" è composta come indicato nella seguente tabella:

(in migliaia di Euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati		0
M2. Debiti d'imposta	Fondo imposta patrimoniale 1%	1.790
M3. Ratei e risconti passivi	Risconti passivi	625
M4. Altre	Debiti v/ fornitori	1.388
	Fatture da ricevere	122
	Inquilini c/ anticipi	1
	Debiti per proventi da riconoscere	4
	Note credito da emettere	50
Totale		3.980

Nella sottovoce M4. "Altre passività" è ricompreso il debito pari ad Euro 4.410 da riconoscere ai partecipanti, possessori di 21 quote non ancora presentate per la dematerializzazione, e che non hanno ancora riscosso il provento distribuito in data 28 febbraio 2002. Tali debiti si prescrivono a favore del fondo nei termini di legge.

SEZIONE IV - IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

Nella sezione non è possibile quantificare il numero di quote del fondo detenute da investitori qualificati né da soggetti non residenti in quanto, essendo lo stesso dematerializzato e quotato su un mercato ufficiale, la società di gestione perde la conoscenza della titolarità delle quote scambiate sul mercato o per le quali sono stati disposti trasferimenti nell'ambito delle posizioni titoli di ogni singolo investitore iniziale e pertanto non è in grado di conoscere i singoli possessori delle stesse.

Le componenti che hanno determinato la variazione della consistenza del valore complessivo netto tra l'avvio dell'operatività e la data del rendiconto si illustrano nel seguente schema:

Prospetto delle variazioni del valore del fondo dall'avvio dell'operatività 15/02/99 fino al 31/12/02.

(in migliaia di Euro)

		Importo	In percentuale dell'importo iniziale
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse per prezzo di emissione)		159.327	100%
A1.	Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	-	
A2.	Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	3.251	2%
B.	Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	35.635	22,4%
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	1.610	1%
H.	Oneri finanziari complessivi	-	
I.	Oneri di gestione complessivi	(12.118)	(7,6%)
L.	Altri ricavi ed oneri complessivi	2.677	1,7%
M.	Imposte complessive	(3.689)	(2,3%)
Totale rimborsi effettuati		-	
Proventi complessivi distribuiti		(6.479)	(4,1%)
Valore complessivo netto al 31/12/02		180.214	113,1%

SEZIONE V - ALTRI DATI PATRIMONIALI

L'ammontare delle attività nei confronti di altre società del gruppo al quale appartiene la D.B. Fondimmobiliari SGR S.p.A., è il seguente:

Crediti verso la DEUTSCHE BANK S.P.A.

- Disponibilità attive nei c/c di corrispondenza (comprendente l'ammontare degli interessi al 31/12/2002)	Euro	225.251
- Crediti per commissioni Banca Depositaria	Euro	695

L'ammontare delle garanzie ricevute è dettagliato nella seguente tabella:
(in migliaia di Euro)

Garanzia ricevuta	Denominazione conduttore/descrizione	Immobile	Importo
Fidejussione da conduttore	Agip Petroli S.p.A.	Procaccini	145
Fidejussione da conduttore	BSH Elettrodomestici S.p.A.	Montecuccoli	134
Fidejussione da conduttore	Kraft Foods Italia S.p.A.	Montecuccoli	424
Fidejussione da conduttore	Nokia Italia S.p.A.	Oceano Indiano	86
Fidejussione da conduttore	Oracle Italia S.r.l.	Oceano Indiano	233
Fidejussione da conduttore	Sanofi – Synthelabo S.p.A.	Procaccini	168
Fidejussione da conduttore	Sanofi – Synthelabo S.p.A.	Procaccini	297
Fidejussione da conduttore	Storage Technology Italia S.p.A.	Oceano Indiano	72
Fidejussione da conduttore	TNT Tecnologistica S.p.A.	Agnadello	517
Fidejussione da conduttore	World Online S.r.l.	Montecuccoli	63
Garanzia INVIM straordinaria		Procaccini	1.291
Garanzia mancato recesso Agip Petroli		Procaccini	155
Totale			3.585

PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

SEZIONE I - RISULTATO DELLE OPERAZIONI SU PARTECIPAZIONI ED ALTRI STRUMENTI FINANZIARI

Il risultato delle operazioni su strumenti finanziari quotati risulta dalla seguente tabella:

(in migliaia di Euro)

Risultato complessivo delle operazioni su:	Utile su realizzi	Perdita su realizzi	Di cui: per variazioni dei tassi di cambio	Plusv.	Minusv.	Di cui: per variazioni dei tassi di cambio
C. Strumenti finanziari quotati						
1. Titoli di debito	0	822		0	10	
2. Titoli di capitale						
3. Parti di O.I.C.R.						

SEZIONE II - BENI IMMOBILI

La voce B "Immobili e diritti reali immobiliari" è composta come indicato nella seguente tabella:

(in migliaia di Euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
B1. Canoni di locazione ed altri proventi	Affitti	8.745
	Recupero spese ripetibili	828
	Altri proventi	3
B2. Utili/perdite da realizzi		0
B3. Plus/minusvalenze	Plusvalenze su beni immobili	4.915
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	Manutenzione a carico proprietà	(53)
	Polizze fabbricati	(78)
	Spese generali a carico proprietà	(44)
	Consulenze tecniche	(29)
	Spese riscaldamento/condizionamento ripetibili	(125)
	Spese generali ripetibili	(488)
	Spese utenze ripetibili	(180)
B5. Ammortamenti		0
B6. Imposta comunale sugli immobili	Ici	(364)
Totale		13.074

Il risultato economico sui beni immobili in funzione della tipologia dei beni stessi è indicato nella seguente tabella:

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili						
		Imm. residenz.	Imm. comm.	Imm. industr.	Terreni	Altri
1. Proventi						
	1.1 canoni di locazione non finanziaria		8.745			
	1.2 canoni di locazione finanziaria					
	1.3 altri proventi		831			
2. Utile/Perdita da realizzi						
	2.1 beni immobili					
	2.2 diritti reali immobiliari					
3. Plusvalenze/Minusvalenze						
	3.1 beni immobili		4.915			
	3.2 diritti reali immobiliari					
4. Oneri per la gestione di beni immobili			(1.417)			
5. Ammortamenti						
Totale			13.074			

SEZIONE III – CREDITI

-

SEZIONE IV – DEPOSITI BANCARI

-

SEZIONE V – ALTRI BENI

-

SEZIONE VI - ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE ED ONERI FINANZIARI

-

SEZIONE VII - ONERI DI GESTIONE

La voce I "Oneri di gestione" è composta come indicato nella seguente tabella:

(in migliaia di Euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
I1. Provvigione di gestione SGR	Compenso società di gestione	2.838
I2. Commissioni banca depositaria	Commissioni banca depositaria	128
I3. Oneri per esperti indipendenti	Compenso a periti per valutazione immobili	8
I4. Spese pubblicazione prospetti ed informativa al pubblico	Pubblicazione comunicati	8
	Pubblicazione quote su quotidiani	2
I5. Altri oneri di gestione	Compenso società di revisione	20
	Spese quotazione certificati	13
	Stampe rendiconti di gestione	4
Totale		3.021

SEZIONE VIII - ALTRI RICAVI ED ONERI

La voce L "Altri ricavi ed oneri" è composta come indicato nella seguente tabella:

(in migliaia di Euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	Interessi attivi su c/c	14
L2. Altri ricavi	Sopravvenienze attive	426
	Interessi su IVA a rimborso	1.050
L3. Altri oneri	Sopravvenienze passive	(88)
TOTALE		1.402

SEZIONE IX - IMPOSTE

La voce M "Imposte" è composta come indicato nella seguente tabella:

(in migliaia di Euro)

Sottovoci	Composizione	Importo
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	Imposta patrimoniale 1% ex L. 410/01	1.790
M2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio		0
M3. Altre imposte		0
M4. Acc.al f.do imp.sosp.su plusv.ex art.15, comma 2 L.86/94		0
TOTALE		1.790