



COMUNICATO

**APPROVATI I RENDICONTI AL 31 DICEMBRE 2012 DI SECURFONDO,  
IMMOBILIUM 2001 ED INVEST REAL SECURITY**

- **Securfondo chiude l'esercizio con una *performance* di -2,24% e distribuisce un provento di Euro 44,00 per quota e un rimborso parziale di capitale di Euro 190,00 per quota**
- **Immobilium 2001 chiude l'esercizio con una *performance* del -5,94%**
- **Invest Real Security chiude l'esercizio con una *performance* del -6,21%**
- **Il Consiglio di Amministrazione approva la relazione sul governo societario e gli assetti proprietari**

8 marzo 2012 - Il Consiglio di Amministrazione della Beni Stabili Gestioni S.p.A. – SGR, riunitosi in data odierna, ha approvato i rendiconti dell'esercizio 2012 dei fondi immobiliari chiusi quotati Securfondo, Immobilium 2001 e Invest Real Security.

**SECURFONDO** - A fine 2012, l'ammontare del valore complessivo netto del Fondo risulta pari ad Euro 146,2 milioni (Euro 159,6 milioni alla fine dell'esercizio precedente), mentre il valore unitario della quota di partecipazione si è attestato ad Euro 2.436,60 (Euro 2.660,66 a fine 2011).

La riduzione, depurata della distribuzione di proventi e rimborso quote, pari al 2,24% è dovuta alla perdita dell'esercizio di Euro 3,4 milioni (utile di Euro 1,8 milioni nel 2011) imputabile alle svalutazioni immobiliari di Euro 7,6 milioni, che hanno risentito dell'effetto negativo della *spending review* per gli immobili locati alla Pubblica Amministrazione.

Il risultato dell'esercizio, al netto delle valutazioni immobiliari, è pari ad un utile di Euro 4,2 milioni.

Il margine lordo della gestione caratteristica, al netto delle valutazioni del portafoglio immobiliare e delle partecipazioni immobiliari, si è attestato ad Euro 6,4 milioni, rispetto ad Euro 5,3 milioni alla fine dell'esercizio precedente, anche per un miglioramento dei margini di vendita.

In data 25 gennaio 2012 è stata perfezionata la vendita di una porzione immobiliare a destinazione residenziale, sita in Milano, in Via G. Carducci, 29, per un importo pari ad Euro 2,5 milioni. Tale operazione non è stata effettuata in conflitto di interesse.

In data 23 marzo 2012 è stata perfezionata la vendita di una porzione immobiliare a destinazione residenziale, sita in Milano, in Via G. Carducci, 29, per un importo pari ad Euro 2,3 milioni. Tale operazione non è stata effettuata in conflitto di interesse.

In data 4 aprile 2012 è stata perfezionata la vendita di un complesso immobiliare a destinazione uffici, sita in Pescara, in Via Caravaggio, 44, per un importo pari ad Euro 3,5 milioni. Tale operazione non è stata effettuata in conflitto di interesse.

In data 26 aprile 2012 è stata perfezionata la vendita di una porzione immobiliare a destinazione residenziale, sita in Milano, in Via G. Carducci, 29, per un importo pari ad Euro 4,4 milioni. Tale operazione non è stata effettuata in conflitto di interesse.

Il Fondo detiene liquidità per un importo pari al 12,35% delle attività, con una variazione positiva del 28% rispetto all'esercizio precedente.

Il Fondo distribuisce un provento unitario lordo di Euro 44,00 che rappresenta circa il 2% rispetto al valore nominale residuo della quota e un rimborso parziale di capitale di Euro 190,00 *pro quota*.

Il provento e il rimborso *pro quota* verranno posti in distribuzione il 18 marzo 2013 e pagati con valuta al successivo 21 marzo 2013.

**IMMOBILIUM 2001** - Il valore complessivo netto del Fondo, al 31 dicembre 2012, è pari ad Euro 110,5 milioni (Euro 127,6 milioni a fine 2011). Il valore unitario della quota è pari ad Euro 4.249,20, contro Euro 4.907,44 alla fine dell'esercizio precedente.

La riduzione, depurata del rimborso quote, pari al 5,94% è dovuta alla perdita dell'esercizio di Euro 7,1 milioni (perdita di Euro 3,1 milioni nel 2011) imputabile alle svalutazioni immobiliari di Euro 9,2 milioni, che hanno risentito delle incertezze del mercato nel settore della logistica.

Il risultato dell'esercizio, al netto delle valutazioni immobiliari, è pari ad un utile di Euro 2,1 milioni.

Il margine lordo della gestione caratteristica, al netto delle valutazioni del portafoglio immobiliare, si è attestato ad Euro 3,4 milioni, rispetto ad Euro 4,5 milioni alla fine dell'esercizio precedente.

Il Fondo detiene liquidità per un importo pari al 8,08% delle attività, con una riduzione del 49% rispetto allo scorso esercizio, principalmente dovuta alla distribuzione parziale di quote del 2012.

**INVEST REAL SECURITY** - A fine esercizio 2012 il valore complessivo netto del Fondo risulta essere di Euro 125,6 milioni, contro Euro 133,9 milioni di fine 2011 corrispondente ad un valore unitario della quota rispettivamente nei due esercizi a confronto di Euro 2.226,37 ed Euro 2.373,89.

La riduzione del 6,21% del valore complessivo netto del Fondo è dovuta alla perdita d'esercizio pari ad Euro 8,3 milioni (perdita di Euro 3,4 milioni nel 2011) determinata dalle svalutazioni del portafoglio immobiliare di Euro 11,3 milioni che hanno risentito principalmente delle incertezze del mercato nel settore dei centri commerciali.

Il margine lordo della gestione caratteristica, al netto delle valutazioni del portafoglio immobiliare e delle partecipazioni, si è attestato ad Euro 6,3 milioni, rispetto ad Euro 7,1 milioni alla fine dell'esercizio precedente.

Il Fondo detiene liquidità per un importo pari all' 1,2% delle attività, con una variazione negativa del 17% rispetto allo scorso esercizio principalmente dovuta ai piani di rimborso dei finanziamenti in essere.

Il Consiglio di Amministrazione ha altresì approvato la relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari della SGR.

I rendiconti dei Fondi, oltre che sul sito internet [www.bsg-sgr.com](http://www.bsg-sgr.com), sono disponibili presso la sede della Società, la Borsa Italiana S.p.A., le sedi delle banche depositarie (Iccrea Banca S.p.A. per i Fondi Securfondo e Invest Real Security e Banco Popolare per il Fondo Immobilium 2001) e le filiali delle stesse situate nei capoluoghi di regione, nonché gli sportelli dei soggetti collocatori.

## DATI SIGNIFICATIVI DEI RENDICONTI ANNUALI AL 31 DICEMBRE 2012

### SECURFONDO

	2012	2011
Valore complessivo netto del Fondo	146.195.835	159.639.888
Valore unitario della quota	2.436,60	2.660,66
Variazione nell'esercizio del valore unitario della quota	-56,62	-120,48
Dividendo unitario distribuito nel corso dell'esercizio	100,45	150,53
Rimborso unitario distribuito nel corso dell'esercizio	67,00	150,00
Performance annuale	-2,24%	1,10%
Utile del periodo	- 3.397.052	1.771.158
Utile del periodo al netto delle valutazioni immobiliari	5.257.334	3.146.689

### IMMOBILIUM 2001

	2012	2011
Valore complessivo netto del Fondo	110.479.340	127.593.376
Valore unitario della quota	4.249,21	4.907,44
Variazione nell'esercizio del valore unitario della quota	- 273,23	- 119,18
Dividendo unitario distribuito nel corso dell'esercizio	-	239,59
Rimborso unitario distribuito nel corso dell'esercizio	385	-
Performance annuale	-5,94%	-2,35%
Utile del periodo	- 7.104.038	- 3.098.718
Utile del periodo al netto delle valutazioni immobiliari	2.085.962	- 360.868

### INVEST REAL SECURITY

	2012	2011
Valore complessivo netto del Fondo	125.567.215	133.887.252
Valore unitario della quota	2.226,37	2.373,89
Variazione nell'esercizio del valore unitario della quota	- 147,52	- 85,97
Dividendo unitario distribuito nel corso dell'esercizio	-	-
Rimborso unitario distribuito nel corso dell'esercizio	-	25,00
Performance annuale	-6,21%	-2,50%
Utile del periodo	- 8.320.036	- 3.438.612
Utile del periodo al netto delle valutazioni immobiliari	3.396.054	3.702.205

Per ulteriori informazioni:

**Lorenza Rivabene** Tel: +39 02 36.664.682 Beni Stabili S.p.A Siiq

**Chiara Torelli** Tel: +39 06 36.222.372 Beni Stabili Gestioni SGR

**PMS Andrea Faravelli** [a.faravelli@pmsgroup.it](mailto:a.faravelli@pmsgroup.it)

Tel: +39 02 48.000.250 Tel: +39 328 81.61.607

[www.bsq-sgr.com](http://www.bsq-sgr.com)

RENDICONTO DEL FONDO SECURFONDO AL 31 DICEMBRE 2012

SITUAZIONE PATRIMONIALE

(Valori in Euro)

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2012		Situazione al 31/12/2011	
	valore complessivo	in perc. dell'attivo	valore complessivo	in perc. dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<u>Strumenti finanziari non quotati</u>	<b>12.246.467</b>	<b>8,13</b>	<b>13.651.550</b>	<b>8,10</b>
A1. Partecipazioni di controllo	3.459.724	2,30	4.066.393	2,41
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di OICR	8.786.743	5,83	9.585.157	5,69
<u>Strumenti finanziari quotati</u>				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di OICR				
<u>Strumenti finanziari derivati</u>				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>117.036.900</b>	<b>77,68</b>	<b>138.200.000</b>	<b>81,98</b>
B1. Immobili dati in locazione	117.036.900	77,68	138.200.000	81,98
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	<b>17.500.000</b>	<b>11,62</b>		
D1. A vista				
D2. Altri	17.500.000	11,62		
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>1.106.471</b>	<b>0,73</b>	<b>1.538.695</b>	<b>0,91</b>
F1. Liquidità disponibile	1.106.471	0,73	1.538.695	0,91
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>2.767.076</b>	<b>1,84</b>	<b>15.195.890</b>	<b>9,01</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate			13.000.000	7,71
G2. Ratei e risconti attivi	170.632	0,11	36.142	0,02
G3. Risparmio d'imposta				
G4.1 Crediti vs clienti	2.206.766	1,46	1.930.953	1,15
G4.2 Crediti di imposta - a rimborso				
G4.3 Altre	389.678	0,26	228.795	0,14
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>150.656.914</b>	<b>100,00</b>	<b>168.586.135</b>	<b>100,00</b>

RENDICONTO DEL FONDO SECURFONDO AL 31 DICEMBRE 2012  
SITUAZIONE PATRIMONIALE  
(Valori in Euro)

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/2012	Situazione al 31/12/2011
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>1.016.250</b>	<b>2.012.482</b>
H1. Finanziamenti ipotecari	1.016.250	2.012.482
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>3.444.829</b>	<b>6.933.765</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	2.499.457	4.235.427
M2. Debiti di imposta	421.904	456.229
M3. Ratei e risconti passivi	475.319	473.208
M4. Debiti verso altri		1.714.950
M5. Debiti per depositi cauzionali su locazioni	48.149	53.951
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>4.461.079</b>	<b>8.946.247</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>146.195.835</b>	<b>159.639.888</b>
Numero delle quote in circolazione	60.000,00	60.000,00
Valore unitario delle quote	2.436,597	2.660,665
Rimborsi distribuiti per quota	67,00	150,00
Proventi distribuiti per quota	100,45	150,53

RENDICONTO DEL FONDO SECURFONDO AL 31 DICEMBRE 2012				
SEZIONE REDDITUALE				
	Rendiconto al 31/12/2012		Rendiconto al 31/12/2011	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<u>Strumenti finanziari non quotati</u>				
<b>A1. PARTECIPAZIONI</b>	-1.040.703		-1.389.387	
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili / perdite da realizzi				
A1.3 plusvalenze / minusvalenze	-1.040.703		-1.389.387	
<b>A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI</b>				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili / perdite da realizzi				
A2.3 plusvalenze / minusvalenze				
<u>Strumenti finanziari quotati</u>				
<b>A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI</b>				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili / perdite da realizzi				
A3.3 plusvalenze / minusvalenze				
<u>Strumenti finanziari derivati</u>				
<b>A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>	-65.054		-95.491	
A4.1 di copertura	-65.054		-95.491	
A4.2 non di copertura				
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		-1.105.757		-1.484.878
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	-1.364.874		5.317.592	
B1. Canoni di locazione e altri proventi	6.805.377		6.629.910	
B2. Utile/perdite da realizzi	1.438.407		790.573	
B3. Plusvalenze/minusvalenze	-7.613.683		13.856	
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	-1.356.643		-1.728.607	
B5. Ammortamenti				
B6. Imposta Comunale sugli Immobili	-638.332		-388.140	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		-1.364.874		5.317.592
<b>C. CREDITI</b>				
C1. interessi attivi e proventi assimilati				
C2. incrementi / decrementi di valore				
<b>Risultato gestione crediti</b>				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	202.717			
D1. interessi attivi e proventi assimilati	202.717			
<b>E. ALTRI BENI</b>				
E1. proventi				
E2. utili / perdite da realizzi				
E3. plusvalenze / minusvalenze				
<b>Risultato gestione investimenti</b>		-2.267.914		3.832.714
<b>F. F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>				
<b>F1. OPERAZIONI DI COPERTURA</b>				
F1.1 Risultati realizzati				
F1.2 Risultati non realizzati				
<b>F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA</b>				
F2.1 Risultati realizzati				
F2.2 Risultati non realizzati				
<b>F3. LIQUIDITA'</b>				
F3.1 Risultati realizzati				
F3.2 Risultati non realizzati				
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>			131.433	
G1. Proventi delle operazioni di pronti contro termine e assimilate			131.433	
G2. Proventi delle operazioni di prestito titoli				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>		-2.267.914		3.964.147
<b>H. H. ONERI FINANZIARI</b>	-35.921		-55.661	
H1. Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	-35.921		-55.661	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-35.921		-55.661	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. Altri oneri finanziari				
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		-2.303.835		3.908.486
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>	-1.700.065		-2.347.045	
I1. Provvigione di gestione SGR	-1.195.516		-1.843.970	
I2. Commissioni banca depositaria	-67.514		-73.490	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-30.538		-30.000	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-11.609		-25.395	
I5. Altri oneri di gestione	-394.888		-374.190	
<b>L. ALTRI RICAVI E ONERI</b>	606.847		209.717	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	293.517		120.344	
L2. Altri ricavi	356.817		114.895	
L3. Altri oneri	-43.487		-25.522	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		-3.397.053		1.771.158
<b>M. IMPOSTE</b>				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2.1 Risparmio di imposta				
M3.1 Altre imposte				
<b>Utile / perdita dell'esercizio</b>		-3.397.053		1.771.158

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

N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda	Redditività dei beni locati				Costo storico (€)	Ipotecche (€)	Altre info
					Canone per m2	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario			
<b>Piemonte</b>											
1	<b>TORINO</b> 210-406 VIA BELFIORE, 23	UFFICI	1961	<b>11.538</b> 3.119 8.419	98 103	Affitto Affitto	31/03/2016 30/06/2014	Ente pubblico Ente pubblico	<b>13.001.468</b>		
<b>Lombardia</b>											
2	<b>MILANO</b> 210-404 VIA CARDUCCI, 29 P.ZZA S.AMBROGIO, 6	UFFICI	1950 PRIME 900	<b>1.686</b>					<b>9.068.756</b>		
3	<b>LODI</b> 210-413 VIA GRANDI, 8 (PIASTRA COMMERCIALE)	COMMERCIALE	1980	<b>9.203</b> 142 71 71 143 102 13 57 3.248 144 67 74 479 118 387 53 55 57 146 736	159 236 236 267 291 537 193 151 249 195 349 314 212 130 285 275 141 196 70	Affitto Affitto Affitto Affitto Affitto Affitto Affitto Affitto Affitto Affitto Affitto Affitto Affitto Affitto Affitto Affitto Affitto Affitto Affitto Affitto	31/10/2012 31/07/2016 31/07/2016 31/07/2016 31/01/2016 31/07/2016 29/09/2018 29/06/2013 29/03/2013 29/03/2013 31/07/2016 31/07/2015 12/04/2018 20/10/2017 31/07/2016 28/02/2018 31/12/2012 12/04/2017 25/02/2017	Impr. Comm.le Impr. Comm.le Impr. Comm.le Impr. Comm.le Impr. Comm.le Impr. Comm.le Impr. Comm.le Impr. Comm.le Impr. Comm.le Impr. Comm.le Istituto di credito Impr. Comm.le Impr. Comm.le Impr. Comm.le Impr. Comm.le Impr. Comm.le Impr. Comm.le Impr. Comm.le Impr. Comm.le	<b>10.800.857</b>		
4	<b>MILANO</b> 210-A01 VIA ANNUNCIATA, 2	COMMERCIALE	ante 1967	<b>1.136</b> 1.001 135	613 229	Affitto Affitto	09/06/2014 31/03/2014	Impr. Comm.le Impr. Comm.le	<b>6.425.358</b>		
<b>Emilia Romagna</b>											
5	<b>MODENA</b> 210-412 VIA DIVISIONE ACQUI, 151-161	UFFICI	1998-1999	<b>12.379</b>	140	Affitto	27/07/2015	Uffici pubblici	<b>26.197.457</b>	<b>1.016.250</b>	
6	<b>BOLOGNA</b> 210-414 VIA GOITO 18	COMMERCIALE	900	<b>3.180</b> 1.242	166	Affitto	27/07/2014	Impr. Comm.le	<b>15.162.392</b>		
<b>Lazio</b>											
7	<b>ROMA</b> 210-410 FIUMICINO VIALE DELL'ARTE 171	MISTO	1991-1992	<b>6.881</b> 3.799	72	Affitto	31/03/2017	Impr. Comm.le	<b>10.002.052</b>		
<b>Abruzzo</b>											
<b>Campania</b>											
8	<b>NAPOLI</b> 210-405 CORSO MERIDIONALE, 53	UFFICI-COMMERCIALE	1940	<b>12.457</b>	93	Affitto	31/12/2018	Impresa industriale	<b>7.853.707</b>		
<b>Totali</b>									<b>98.512.047</b>	<b>1.016.250</b>	

RENDICONTO DEL FONDO IMMOBILIARE IMMOBILIUM 2001 AL 31 DICEMBRE 2012

SITUAZIONE PATRIMONIALE

(Valori in Euro)

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2012		Situazione al 31/12/2011	
	valore complessivo	in perc. dell'attivo	valore complessivo	in perc. dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<u>Strumenti finanziari non quotati</u>	10.500.000	8,68	10.500.000	7,68
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di OICR	10.500.000	8,68	10.500.000	7,68
<u>Strumenti finanziari quotati</u>				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di OICR				
<u>Strumenti finanziari derivati</u>				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	99.390.000	82,17	105.780.000	77,38
B1. Immobili dati in locazione	99.390.000	82,17	105.780.000	77,38
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	4.000.000	3,31		
D1. A vista				
D2. Altri	4.000.000	3,31		
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	5.770.839	4,77	9.318.982	6,82
F1. Liquidità disponibile	5.770.839	4,77	9.318.982	6,82
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	1.294.802	1,07	11.108.959	8,13
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate			10.000.000	7,31
G2. Ratei e risconti attivi	39.950	0,03	75.939	0,06
G3. Risparmio d'imposta				
G4.1 Crediti vs clienti	660.152	0,55	645.107	0,47
G4.2 Crediti di imposta - a rimborso				
G4.3 Altre	594.700	0,49	387.913	0,28
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>120.955.641</b>	<b>100,00</b>	<b>136.707.941</b>	<b>100,00</b>

RENDICONTO DEL FONDO IMMOBILIARE IMMOBILIUM 2001 AL 31 DICEMBRE 2012  
SITUAZIONE PATRIMONIALE  
(Valori in Euro)

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/2012	Situazione al 31/12/2011
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>6.246.444</b>	<b>7.377.820</b>
H1. Finanziamenti ipotecari	6.246.444	7.377.820
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>4.229.857</b>	<b>1.736.745</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	4.076.514	1.615.515
M2. Debiti di imposta	17.895	4.200
M3. Ratei e risconti passivi	9.659	5.968
M4. Debiti verso altri	61.527	46.800
M5. Debiti per depositi cauzionali su locazioni	64.262	64.262
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>10.476.301</b>	<b>9.114.565</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>110.479.340</b>	<b>127.593.376</b>
Numero delle quote in circolazione	26.000,00	26.000,00
Valore unitario delle quote	4.249,205	4.907,438
Rimborsi distribuiti per quota	385,00	0,00
Proventi distribuiti per quota	0,00	239,59

RENDICONTO DEL FONDO IMMOBILIARE IMMOBILIUM 2001 AL 31 DICEMBRE 2012

SEZIONE REDDITUALE

(Valori in Euro)

	Rendiconto al 31/12/2012		Rendiconto al 31/12/2011	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<u>Strumenti finanziari non quotati</u>				
<b>A1. PARTECIPAZIONI</b>				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili / perdite da realizzi				
A1.3 plusvalenze / minusvalenze				
<b>A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI</b>				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili / perdite da realizzi				
A2.3 plusvalenze / minusvalenze				
<u>Strumenti finanziari quotati</u>				
<b>A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI</b>				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili / perdite da realizzi				
A3.3 plusvalenze / minusvalenze				
<u>Strumenti finanziari derivati</u>				
<b>A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>				
A4.1 di copertura			-124.210	
A4.2 non di copertura			-124.210	
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>				-124.210
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	-5.846.927		1.456.414	
B1. Canoni di locazione e altri proventi	5.595.870		6.664.713	
B2. Utile/perdite da realizzi	280.000			
B3. Plusvalenze/minusvalenze	-9.189.999		-2.737.850	
B4. Oneri per le gestione di beni immobili	-1.710.266		-2.073.687	
B5. Ammortamenti				
B6. Imposta Comunale sugli Immobili	-822.532		-396.762	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		-5.846.927		1.456.414
<b>C. CREDITI</b>				
C1. interessi attivi e proventi assimilati				
C2. incrementi / decrementi di valore				
<b>Risultato gestione crediti</b>				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	50.302			
D1. interessi attivi e proventi assimilati	50.302			
<b>E. ALTRI BENI</b>				
E1. proventi				
E2. utili / perdite da realizzi				
E3. plusvalenze / minusvalenze				
<b>Risultato gestione investimenti</b>		-5.796.625		1.332.204

<b>F. F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>				
<b>F1. OPERAZIONI DI COPERTURA</b>				
F1.1 Risultati realizzati				
F1.2 Risultati non realizzati				
<b>F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA</b>				
F2.1 Risultati realizzati				
F2.2 Risultati non realizzati				
<b>F3. LIQUIDITA'</b>				
F3.1 Risultati realizzati				
F3.2 Risultati non realizzati				
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>			412.154	
G1. Proventi delle operazioni di pronti contro termine e assimilate			412.154	
G2. Proventi delle operazioni di prestito titoli				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>		<b>-5.796.625</b>		<b>1.744.358</b>
<b>H. H. ONERI FINANZIARI</b>	<b>-79.802</b>		<b>-150.441</b>	
H1. Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	-79.724		-150.396	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-79.724		-150.396	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. Altri oneri finanziari	-78		-45	
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>-5.876.427</b>		<b>1.593.917</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>	<b>-2.138.547</b>		<b>-4.806.938</b>	
I1. Provvigione di gestione SGR	-1.595.259		-1.869.100	
I2. Commissioni banca depositaria	-63.031		-67.639	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-28.500		-32.750	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-10.835		-23.586	
I5. Altri oneri di gestione	-440.922		-2.813.863	
<b>L. ALTRI RICAVI E ONERI</b>	<b>910.936</b>		<b>114.303</b>	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	170.164		165.898	
L2. Altri ricavi	870.942		13.526	
L3. Altri oneri	-130.170		-65.121	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>-7.104.038</b>		<b>-3.098.718</b>
<b>M. IMPOSTE</b>				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2.1 Risparmio di imposta				
M3.1 Altre imposte				
<b>Utile / perdita dell'esercizio</b>		<b>-7.104.038</b>		<b>-3.098.718</b>

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

Sezione II.a – Beni immobili  
TAVOLA C

N	Descrizione e ubicazione		Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda	Redditività dei beni locati			Costo storico (€)	Ipoteche (€)	Altre info
						Canone per m2	Tipo contratto	Scadenza contratto			
<b>Lombardia</b>											
1	MILANO	211-A01 VIA GROSIO, 10/4	UFFICI	1905	17.693				18.521.398		
					941	44	Affitto	31/07/2018	Impr. Comm.le		
					1.006	167	Affitto	31/03/2017	Impr. Comm.le		
					353	172	Affitto	26/09/2016	Impr. Comm.le		
					3.786	164	Affitto	06/11/2014	Impr. Comm.le		
2	ZIBIDO SAN GIACOMO (MI)	211-A07 VIA SALVADOR ALLENDE	LOGISTICA	1992	9.545	53	Affitto	22/07/2019	Impr. Comm.le	5.539.202	
<b>Veneto</b>											
3	PADOVA	211-A06 VIA LISBONA, 28	UFFICI	1991	7.560				9.380.996		
					1.207	119	Affitto	28/02/2015	Impr. Comm.le		
					1.926	126	Affitto	31/12/2018	Impr. Comm.le		
<b>Emilia Romagna</b>											
4	BOLOGNA	211-A11 VIA DELLA LIBERAZIONE, 15	UFFICI	2006	7.173				17.505.616		
					7.012	159	Affitto	31/12/2012	Istit. Bancario		
<b>Umbria</b>											
5	CITTA' DELLA PIEVE (PG)	211-A05 VIA DI VOCABOLO FORNACE	LOGISTICA/ ARCHIVI		42.215	28	Affitto	31/12/2016	Impr. Comm.le	14.680.309	
<b>Lazio</b>											
6	ROMA	211-420 VIALE AMERICA, 351	UFFICI	1980	5.209				26.927.166	6.246.444	Immobile non locato
<b>Puglia</b>											
7	RUTIGLIANO (BA)	VIA ADELFA SNC	LOGISTICA	2002	24.803	36	Affitto	30/06/2019	Impr. Comm.le	23.280.000	
<b>Totali</b>									<b>115.834.686</b>	<b>6.246.444</b>	

SITUAZIONE PATRIMONIALE (Valori in Euro)				
ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2012		Situazione al 31/12/2011	
	valore complessivo	in perc. dell'attivo	valore complessivo	in perc. dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<u>Strumenti finanziari non quotati</u>	522.050	0,36	452.140	0,29
A1. Partecipazioni di controllo	522.050	0,36	452.140	0,29
A2. Partecipazioni non di controllo	-	-	-	-
A3. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
A4. Titoli di debito	-	-	-	-
A5. Parti di OICR	-	-	-	-
<u>Strumenti finanziari quotati</u>	-	-	-	-
A6. Titoli di capitale	-	-	-	-
A7. Titoli di debito	-	-	-	-
A8. Parti di OICR	-	-	-	-
<u>Strumenti finanziari derivati</u>	-	-	-	-
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	-	-	-
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-	-	-
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-	-	-
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	141.700.000	97,06	153.000.000	97,02
B1. Immobili dati in locazione	141.700.000	97,06	153.000.000	97,02
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	-	-	-
B3. Altri immobili	-	-	-	-
B4. Diritti reali immobiliari	-	-	-	-
<b>C. CREDITI</b>	-	-	-	-
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	-	-	-
C2. Altri	-	-	-	-
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	-	-	-	-
D1. A vista	-	-	-	-
D2. Altri	-	-	-	-
<b>E. ALTRI BENI</b>	-	-	-	-
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	1.844.250	1,26	2.234.000	1,42
F1. Liquidità disponibile	1.844.250	1,26	2.234.000	1,42
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	-	-	-
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	-	-	-
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	1.926.247	1,32	2.016.432	1,28
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	-	-	-
G2. Ratei e risconti attivi	129.344	0,09	48.204	0,03
G3. Risparmio d'imposta	-	-	-	-
G4.1 Crediti vs clienti	1.733.748	1,19	1.628.262	1,03
G4.2 Crediti di imposta - a rimborso	-	-	-	-
G4.3 Altre	63.155	0,04	339.966	0,22
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>145.992.547</b>	<b>100,00</b>	<b>157.702.572</b>	<b>100,00</b>

<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE</b> (Valori in Euro)		
<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	Situazione al 31/12/2012	Situazione al 31/12/2011
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>17.588.751</b>	<b>20.410.054</b>
H1. Finanziamenti ipotecari	17.588.751	20.410.054
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>2.836.581</b>	<b>3.405.266</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	1.923.369	2.563.590
M2. Debiti di imposta	12.755	11.705
M3. Ratei e risconti passivi	104.009	74.357
M4. Debiti verso altri		
M5. Debiti per depositi cauzionali su locazioni	796.448	755.614
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>20.425.332</b>	<b>23.815.320</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>125.567.215</b>	<b>133.887.252</b>
Numero delle quote in circolazione	56.400,00	56.400,00
Valore unitario delle quote	<b>2.226,369</b>	<b>2.373,887</b>
Rimborsi distribuiti per quota	0,00	25,00
Proventi distribuiti per quota	0,00	0,00

SEZIONE REDDITUALE (Valori in Euro)			
	Rendiconto al 31/12/2012	Rendiconto al 31/12/2011	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>			
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>			
<b>A1. PARTECIPAZIONI</b>	<b>-416.090</b>		<b>-120.000</b>
A1.1 dividendi e altri proventi			
A1.2 utili / perdite da realizzati			
A1.3 plusvalenze / minusvalenze	-416.090		-120.000
<b>A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI</b>			
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi			
A2.2 utili / perdite da realizzati			
A2.3 plusvalenze / minusvalenze			
<b>Strumenti finanziari quotati</b>			
<b>A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI</b>			
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi			
A3.2 utili / perdite da realizzati			
A3.3 plusvalenze / minusvalenze			
<b>Strumenti finanziari derivati</b>			
<b>A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>	<b>-99.779</b>		<b>-331.263</b>
A4.1 di copertura	-99.779		-331.263
A4.2 non di copertura			
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>	<b>-515.869</b>		<b>-451.263</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>-4.919.482</b>		<b>364.442</b>
B1. Canoni di locazione e altri proventi	7.953.418		9.121.545
B2. Utile/perdite da realizzati			
B3. Plusvalenze/minusvalenze	-11.300.000		-7.020.817
B4. Oneri per le gestione di beni immobili	-968.692		-1.468.044
B5. Ammortamenti			
B6. Imposta Comunale sugli Immobili	-604.208		-268.242
<b>Risultato gestione beni immobili</b>	<b>-4.919.482</b>		<b>364.442</b>
<b>C. CREDITI</b>			
C1. interessi attivi e proventi assimilati			
C2. incrementi / decrementi di valore			
<b>Risultato gestione crediti</b>			
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>			
D1. interessi attivi e proventi assimilati			
<b>E. ALTRI BENI</b>			
E1. proventi			
E2. utili / perdite da realizzati			
E3. plusvalenze / minusvalenze			
<b>Risultato gestione investimenti</b>	<b>-5.435.351</b>		<b>-86.821</b>
<b>F. F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>			
<b>F1. OPERAZIONI DI COPERTURA</b>			
F1.1 Risultati realizzati			
F1.2 Risultati non realizzati			
<b>F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA</b>			
F2.1 Risultati realizzati			
F2.2 Risultati non realizzati			
<b>F3. LIQUIDITA'</b>			
F3.1 Risultati realizzati			
F3.2 Risultati non realizzati			
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>			<b>99.373</b>
G1. Proventi delle operazioni di pronti contro termine e assimilate			99.373
G2. Proventi delle operazioni di prestito titoli			
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>	<b>-5.435.351</b>		<b>12.552</b>
<b>H. H. ONERI FINANZIARI</b>	<b>-834.417</b>		<b>-730.179</b>
H1. Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	-775.809		-687.070
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-775.809		-687.070
H1.2 su altri finanziamenti			
H2. Altri oneri finanziari	-58.608		-43.109
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>	<b>-6.269.768</b>		<b>-717.627</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>	<b>-2.485.136</b>		<b>-2.677.766</b>
I1. Provvigione di gestione SGR	-2.257.241		-2.408.335
I2. Commissioni banca depositaria	-66.944		-68.868
I3. Oneri per esperti indipendenti	-24.000		-29.500
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-10.714		-13.824
I5. Altri oneri di gestione	-126.237		-157.239
<b>L. ALTRI RICAVI E ONERI</b>	<b>434.868</b>		<b>-43.219</b>
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	110.185		89.461
L2. Altri ricavi	418.567		143.950
L3. Altri oneri	-93.884		-276.630
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>	<b>-8.320.036</b>		<b>-3.438.612</b>
<b>M. IMPOSTE</b>			
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio			
M2.1 Risparmio di imposta			
M3.1 Altre imposte			
<b>Utile / perdita dell'esercizio</b>	<b>-8.320.036</b>		<b>-3.438.612</b>

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

N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda	Redditività dei beni locati				Costo storico (€)	Ipoteche (€)	Altre info	
					Canone per m2	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario				
<b>Emilia Romagna</b>												
1	BOLOGNA	212-A11 VIA DELLA LIBERAZIONE 15	COMMERCIALI	2.006	14.021				51.635.871	4.853.816		
					386	621	Affitto	25/03/2018				Impr. Comm.le
					2.840	158	Affitto	31/03/2018				Impr. Comm.le
					83	428	Affitto	25/03/2018				Impr. Comm.le
					6.423	113	Affitto	31/12/2015				Impr. Comm.le
					4.146	112	Affitto	01/01/2022				Impr. Comm.le
<b>Lombardia</b>												
2	MILANO	212-A01 VIA BROLETTO 16	UFFICI	1961/1968	8.174				37.469.973	6.475.001	Vinc. L. 1089/39	
					82	434	Affitto	31/03/2017				Impr. Comm.le
					224	496	Affitto	30/09/2017				Impr. Comm.le
					118	670	Affitto	30/09/2017				Regione
					7.750	336	Affitto	24/11/2015				Impr. Comm.le
3	CINISELLO BALSAMO	212-A10 VIALE FULVIO TESTI 124	UFFICI	1.990,00	5.007				7.610.622			
					1.132	146	Affitto	31/12/2014				Impr. Ind.le
					401	158	Affitto	31/07/2016				Impr. Ind.le
					667	136	Affitto	14/02/2014				Impr. Ind.le
					652	126	Affitto	31/08/2014				Impr. Ind.le
<b>Piemonte</b>												
4	TORINO	212-A08 VIA C. MAROCHETTI 11	UFFICI	1.968,00	19.827				18.012.822			
<b>Puglia</b>												
5	ANDRIA	212-A12 CONTRADA BARBA D'ANGELO	COMMERCIALI	1.999,00	12.184				52.166.855	6.259.934		
					38	270	Affitto	31/03/2017				Impr. Comm.le
					12.146	235	Affitto	15/02/2018	Impr. Comm.le			
6	RUTIGLIANO	212-A13 Via Adelfia snc	LOGISTICA	2.007,00	12.706				12.369.101			
					10.144	0	Affitto	31/10/2009				
<b>Totale</b>									<b>179.265.244</b>	<b>17.588.751</b>		