

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE
CHIUSO "IMMOBILIUM 1"

31 DICEMBRE 2010

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27/1/2010, n. 39 e dell'art. 9 del D.Lgs. 24/2/1998, n. 58

Ai Partecipanti al
Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso
"IMMOBILIUM 2011"

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso "IMMOBILIUM 2011", costituito dalla situazione patrimoniale, dalla sezione reddituale e dalla nota integrativa, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010. La responsabilità della redazione del rendiconto della gestione in conformità al Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005 compete agli amministratori della società Beni Stabili Gestioni S.p.A. SGR. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul rendiconto della gestione e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il rendiconto della gestione sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel rendiconto della gestione, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al rendiconto della gestione dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla specifica normativa, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 11 marzo 2010.

3. A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso "IMMOBILIUM 2011" al 31 dicembre 2010 è conforme al Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale ed il risultato del Fondo per l'esercizio chiuso a tale data.
4. La responsabilità della redazione della relazione degli amministratori, in conformità a quanto previsto dal Provvedimento di Banca d'Italia del 14 aprile 2005, compete agli amministratori della Beni Stabili Gestioni S.p.A. SGR. È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione degli amministratori con il rendiconto della gestione, come richiesto dalla legge. A tal fine abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n° 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e racco-

MAZARS SPA

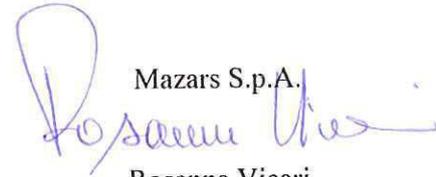
CORSO DI PORTA VIGENTINA, 35 - 20122 MILANO
TEL: +39 02 58 20 10 - FAX: +39 02 58 20 14 03 - www.mazars.it

SPA - CAPITALE SOCIALE DELIBERATO € 3.000.000,00 - SOTTOSCRITTO E VERSATO € 2.803.000,00 - SEDE LEGALE: C.SO DI PORTA VIGENTINA, 35 - 20122 MILANO

REA N. 1059307 - REG. IMP. MILANO E COD. FISC. N. 01507630489 - P. IVA 05902570158 - AUTORIZZATA AI SENSI DI L. 1966/39 - REGISTRO DEI REVISORI CONTABILI GU 60/1997
ALBO SPECIALE DELLE SOCIETÀ DI REVISIONE CON DELIBERA CONSOB N° 17.141 DEL 26/01/2010
UFFICI IN ITALIA: BOLOGNA - BRESCIA - FIRENZE - GENOVA - MILANO - NAPOLI - PADOVA - PALERMO - ROMA - TORINO

mandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione degli amministratori è coerente con il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso "IMMOBILIUM 2001" per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010.

Milano, 11 marzo 2011



Mazars S.p.A.

Rosanna Vicari

Socio - Revisore Legale



FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO
IMMOBILIUM 2001

**IM
MOBI
LIUM**
2001

RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2010

INDICE

INFORMAZIONI SOCIETARIE	3
INFORMAZIONI GENERALI	4
RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2010	10
SITUAZIONE PATRIMONIALE	10
<i>SEZIONE REDDITUALE</i>	12
NOTA INTEGRATIVA	13
<i>PARTE A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA</i>	13
<i>PARTE B - LE ATTIVITA', LE PASSIVITA' E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO</i>	17
Sezione I – Criteri di valutazione	17
Sezione II – Le attività	18
Sezione III – Le passività	22
Sezione IV – Il valore complessivo netto	24
Sezione V – Altri dati patrimoniali	25
<i>PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO</i>	26
Sezione I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari (esclusi interessi)	26
Sezione II – Beni immobili	26
Sezione III – Crediti	26
Sezione IV – Depositi bancari	26
Sezione V – Altri beni	26
Sezione VI - Altre operazioni di gestione e oneri finanziari	26
Sezione VII – Oneri di gestione	27
Sezione VIII – Altri ricavi ed oneri	28
Sezione IX – Imposte	28
<i>PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI</i>	30

INFORMAZIONI SOCIETARIE

Società di Gestione

Beni Stabili Gestioni S.p.A.–Società di Gestione del Risparmio
Iscrizione n.71 all'Albo di cui all'articolo 35, primo comma, del Decreto Legislativo 58/98
Sede legale e uffici: via Piemonte 38 – 00187 Roma
Tel. 06 36222.1 – Fax 06 36222233
Capitale sociale 16.820.000 i.v.
Partita IVA e Registro Imprese di Roma 05571911006
Gruppo Beni Stabili

Consiglio di Amministrazione

<i>Presidente</i>	Dr. Luca Lucaroni
<i>Amm.Delegato</i>	Arch. Anna Pasquali
<i>Vice Presidente</i>	Ing. Claudio Pancheri
	Ing. Aldo Mazzocco
	Avv. Sergio Laghi
	Dott. Carlo Napoleoni
	Dott. Yan Perchet
	Dott. Alexandre Astier
	Avv. Edovige Catitti

Collegio Sindacale

<i>Presidente</i>	Rag. Francesco d'Ardia di Corsi
<i>Sindaci effettivi</i>	Dr. Marcellino Bortolomiol
	Dr. Mauro Pastore
<i>Sindaci supplenti</i>	Dr. Roberto Longo
	Dr. Francesco Longo

Società di Revisione

Mazars S.p.A.

I INFORMAZIONI GENERALI

Il presente rendiconto, redatto in osservanza al principio di chiarezza e precisione, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e l'andamento del 2010 per il Fondo comune di investimento immobiliare chiuso Immobilium 2001, ed è composto, in osservanza a quanto disposto dal D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, e dal Decreto del Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica, n. 228 del 24 maggio 1999 e dalle direttive impartite dalla Banca d'Italia con il provvedimento del 14 aprile 2005 e successive modifiche, dai seguenti documenti:

- 1) Situazione patrimoniale
- 2) Sezione reddituale
- 3) Nota Integrativa.

Il rendiconto è corredato dalla Relazione degli Amministratori della Beni Stabili Gestioni S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio, quale Responsabile dell'attività gestoria di Immobilium 2001.

La Nota integrativa forma parte integrante del rendiconto. Essa fornisce informazioni più dettagliate sui dati contabili delle sezioni patrimoniale e reddituale ed ulteriori notizie al pubblico, rispetto a quelle ricavabili dagli schemi di bilancio, in quanto ritenute necessarie ad esprimere in modo chiaro, veritiero e corretto i dati esposti nel rendiconto d'esercizio.

La nota è ripartita in parti e sezioni, che illustrano singoli aspetti della gestione, in funzione dell'operatività svolta da Immobilium 2001.

Il rendiconto è redatto in unità di Euro, salvo dove specificato diversamente.

Il rendiconto al 31 Dicembre 2010 è oggetto di revisione contabile da parte della Società Mazars S.p.A..

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Quadro macroeconomico

Nel primo semestre 2010 l'economia mondiale è apparsa in ripresa per poi tornare a rallentare durante l'estate sia nelle economie avanzate sia in quelle emergenti. Nell'ultimo trimestre 2010 il PIL è tornato a crescere e i benefici della ripresa si stanno già riflettendo sul mercato del lavoro. Nell'area dell'euro rimane alta la tensione sui debiti sovrani di Grecia, Irlanda e Portogallo ma in tutti i Paesi emergenti si registrano segnali di crescita.

Secondo le previsioni del Fondo Monetario Internazionale il prodotto mondiale dovrebbe aver registrato a fine 2010 una crescita (3,7% contro il -2,1% del 2009). Per il 2011 la crescita mondiale dovrebbe essere di poco superiore al 3% mentre quella dei paesi avanzati al 2,2%. L'incertezza rimane comunque elevata: la disoccupazione si mantiene elevata ovunque frenando i consumi e in molte economie avanzate le famiglie risultano ancora troppo indebitate.

Nei primi 6 mesi del 2010 nell'area dell'euro si è registrata un'ulteriore espansione della crescita economica (+0,4% nel 1° trimestre e +1% nel 2°), in linea con una tendenza in atto dalla seconda metà del 2009. La ripresa ha riguardato tutte le componenti della domanda e ha investito tutte le principali economie dell'area. Nel terzo trimestre 2010 in Germania il PIL è cresciuto dello 0,7% mentre in Francia si è registrato un incremento dello 0,3%. Secondo stime preliminari dell'Eurostat nel 3° trimestre il PIL dell'area è cresciuto dello 0,4%.

Secondo previsioni del Fondo Monetario Internazionale il prodotto dell'area dovrebbe crescere dell'1,5% nel 2011, al di sotto della crescita stimata per gli Stati Uniti.

Per quanto riguarda la **situazione italiana**, la nostra economia ha iniziato una fase di recupero produttivo che trova conferma nella crescita congiunturale del PIL : nel 1° semestre 2010 il PIL è cresciuto dello 0,6% rispetto al semestre precedente (+0,2% nel 2° semestre 2009).

Un rialzo congiunturale al quale ha nettamente contribuito la componente della domanda estera, grazie ad un'espansione delle esportazioni di beni e servizi in termini reali di oltre i tre punti percentuali (+3,3%); ne hanno beneficiato i settori relativi ai mezzi di trasporto, ai prodotti del "made in Italy" e della metallurgia.

La domanda interna legata ai consumi privati, invece, non mostra ancora segnali di ripresa, offrendo una variazione nulla in termini congiunturali sempre nel secondo semestre. Una debolezza che sembra scontare gli effetti del deterioramento del reddito delle famiglie, conseguenza delle criticità presenti sul fronte occupazionale, da un lato, e dalla diminuzione del potere d'acquisto delle stesse, dall'altro.

Nei primi 6 mesi del 2010 l'inflazione al consumo è stata pari all'1,4%, in crescita rispetto al 2009.

Per il 2011 ci si attende un lieve incremento del PIL di qualche decimo di punto. Sarà sempre l'export che trainerà l'economia italiana, grazie al buon andamento del commercio mondiale, guidato soprattutto dai paesi emergenti, anche se in futuro il contributo delle esportazioni verrà a diminuire per l'apprezzamento dell'euro nell'attuale "guerra delle valute".

Mercato immobiliare

Con riferimento al mercato europeo, i primi nove mesi del 2010 hanno visto una crescita intorno al 20% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso e, a fine settembre, i volumi investiti dall'inizio dell'anno avevano già superato abbondantemente i 60 miliardi di Euro, sorpassando con cospicuo anticipo il turnover dell'intero 2009, corrispondente al momento più negativo di questa fase di mercato. In un clima di timida ripresa del mercato, in termini generali, va sottolineata una sempre più spiccata polarizzazione delle dinamiche che lo interessano. In Europa, infatti, si rileva una tendenziale, ma progressiva, crescita dei prezzi degli immobili in termini medi, ma il risultato sintetico proviene dalla combinazione di andamenti fortemente diversi a seconda dei mercati considerati. Ora più che mai, infatti, la domanda e gli interessi degli investitori sono rivolti quasi esclusivamente ai cosiddetti mercati "prime", cioè a quelli corrispondenti alla fascia alta (possono essere i centri direzionali più consolidati, se ci riferiamo al mercato degli uffici, piuttosto che alle high streets se si considera il segmento dei negozi tradizionali, o i centri commerciali di maggior successo se ci si riferisce alla grande distribuzione, ecc.) e nelle città più importanti – Londra e Parigi in primis – ovvero quegli asset che, grazie alla loro localizzazione ed alle caratteristiche funzionali, oltre che spesso al profilo dei tenant che li occupano, tendono a conservare il proprio valore nel tempo.

L'incertezza economica e finanziaria porta gli investitori ad essere ancora piuttosto avversi al rischio. I finanziatori sono disposti a sostenere solo investimenti in progetti immobiliari di prima fascia mentre gli utilizzatori ricercano immobili esclusivi per localizzazione, efficienza e servizi. Tutto ciò ha portato alla crescita di prezzi e canoni degli immobili che rispondono a queste caratteristiche anche grazie ad un'offerta che continua ad essere scarsa. Gli investimenti su mercati o asset di livello inferiore sono, invece, ancora considerati eccessivamente rischiosi e attualmente non hanno mercato .

Una possibile fine della crisi del settore immobiliare si avrà solamente quando si avvertirà una decisa ripresa dell'economia. Fino a quando gli indicatori economici non si stabilizzeranno sul segno positivo almeno per 2 semestri consecutivi non si potrà dire che la crisi sia finita. Probabilmente una vera ripresa ci sarà nel

secondo semestre del prossimo anno mentre per ritornare ai livelli del 2007 in termini di volumi di scambi e di prezzi si dovrà aspettare il 2015. La ripresa ci sarà ma sarà lenta e discontinua.

Situazione in Italia

In Italia il mercato immobiliare, pur in un contesto macroeconomico incerto, appare in lieve recupero: i prezzi e i canoni tendono a stabilizzarsi mentre sono tornati a crescere gli investimenti in abitazioni. Così come la crescita dei prezzi degli immobili era stata più contenuta in Italia rispetto a quanto avvenuto nel resto d'Europa o negli Stati Uniti così la successiva contrazione è risultata meno marcata. Le famiglie italiane continuano ad essere poco indebitate, in grado di aumentare la propensione al risparmio anche se a discapito dei consumi e a ritenere solido e sicuro l'investimento immobiliare, specialmente in abitazioni. Nel 2010 nella maggior parte delle città e per tutte le tipologie ad eccezione degli immobili industriali non si sono registrati ulteriori ribassi dei valori e le compravendite di abitazioni sono tornate a crescere.

I dati sulle compravendite dimostrano l'importanza del fattore economico: dove l'economia è più attiva e in ripresa, e cioè nelle grandi città e nel Nord del Paese, le compravendite sono tornate a seguire un trend positivo consolidando la ripresa del primo semestre. Nel corso del 2010 la tipologia più compravenduta si conferma essere quella commerciale con una ripresa negli ultimi 3 mesi dell'anno delle transazioni relative ad immobili a destinazione terziaria. Oltre il 50% delle transazioni censite ha riguardato le città di Roma e di Milano.

Un miglioramento dell'economia e degli effetti delle misure governative, finalizzate alla riforma delle politiche fiscali e monetarie e al contenimento della disoccupazione, dovrebbero avere un effetto positivo sul fatturato immobiliare nel 2011.

Settore residenziale

Le performance del mercato residenziale registrano una ripresa della domanda ed un numero di compravendite in rialzo nel primo semestre 2010 ma in frenata nel secondo semestre dell'anno: ad incidere su questo andamento poco virtuoso sono stati i comuni non capoluoghi.

Il 2010 chiuderà all'incirca con le stesse compravendite del 2009 (circa 620mila), specchio di una situazione economica che, di fatto, non mostra segnali apprezzabili di miglioramento.

In merito ai valori di compravendita si assiste in ragione d'anno ad una lieve ripresa anche se mediamente al di sotto del punto percentuale.

Se osserviamo più nel dettaglio gli andamenti dei prezzi, si nota che, nella presente situazione di assestamento, sono le localizzazioni più pregiate e centrali e di migliore qualità a mostrare un tasso di recupero tendenzialmente più performante. I canoni hanno concluso la fase discendente e si sono stabilizzati. Gli indicatori rimasti pressoché invariati evidenziano una scarsa velocità transattiva e quindi una ripresa non ancora completamente in atto: i tempi medi di vendita si attestano mediamente poco oltre i 6 mesi, sia che si tratti di abitazioni nuove che usate, e i tempi medi di locazione, in calo, superano di poco i 3 mesi. Gli sconti praticati sui prezzi richiesti diminuiscono e si attestano intorno al 12,6% per le abitazioni usate (7,7% per le case nuove, in forte calo).

Nel 2011 il numero di compravendite dovrebbe ricominciare a crescere in modo significativo: anche nelle zone periferiche delle città non si dovrebbero registrare ulteriori segni negativi nel volume degli scambi mentre la domanda è in ripresa anche nei cantieri in fase di ultimazione. Per quanto riguarda i prezzi si potrebbero registrare lievi correzioni al rialzo. Tra le maggiori città italiane si prevede un andamento positivo dei valori a Milano, Bologna e Venezia, pur con considerevoli differenze a seconda della zona.

Settore terziario

In Italia il mercato degli uffici segue il *trend* generale europeo, con la specificità che la ripresa economica italiana si presenta con un profilo più debole rispetto a quanto non si veda ad esempio in altre economie leader europee (UK, Germania) e che l'offerta di qualità nel settore in esame è relativamente limitata.

Questi elementi, uniti all'attesa della emanazione della nuova regolamentazione fiscale sui fondi immobiliari, stanno rallentando ulteriormente il ritmo di riavvio del mercato, con gli investitori esteri che stanno alla finestra in attesa di una maggiore stabilizzazione del quadro complessivo.

Sta dunque proseguendo, senza dare significativi segni di attutirsi, il calo dei volumi di compravendita degli spazi ad uso ufficio. L'attuale congiuntura è connotata da un numero di contratti, sia che si tratti di compravendita che di locazione, ancora in marcata riduzione a fronte di una quantità di stock offerto che non viene assorbito. Il ritardo nell'intraprendere la via della ripresa sul fronte economico complessivo frena la domanda di nuovi spazi per lo svolgimento delle attività economiche.

Nel primo semestre 2010 i prezzi medi degli uffici nei maggiori mercati italiani mostrano un ripiegamento sui valori di compravendita e locazione rispetto alla fine del 2009, testimoniando che non si è ancora esaurita la spinta deflattiva che ha investito il mercato negli ultimi 18/24 mesi. I prezzi calano dell'1,2% su base semestrale, mentre i canoni si flettono di più e in misura del 2,2%. La riduzione del primo semestre 2010 risulta meno accentuata di quella riscontrata nei precedenti semestri appartenenti alla presente fase negativa.

I tempi di vendita in media sfiorano gli otto mesi e i tempi di locazione sono sui cinque mesi e mezzo a fronte di sconti mediamente praticati che si riducono, sì, al 13%, soprattutto per quanto accade in

corrispondenza delle localizzazioni direzionali centrali, ma che rimangono sempre su un livello assoluto alquanto elevato.

Per quanto riguarda i prossimi mesi del 2011, la sensazione degli operatori è che il mercato direzionale attraverserà ancora una fase di difficoltà, in misura anche maggiore di quanto si ritiene avverrà nei comparti immobiliari residenziali e dei negozi. Si dovrebbe registrare un lieve incremento delle compravendite mentre i tempi medi di vendita si stabilizzeranno. La ripresa delle compravendite riguarderà solamente le grandi città italiane mentre per i centri minori si dovrà ancora attendere. I valori di compravendita, così come i canoni, si manterranno mediamente stabili sui valori raggiunti a fine 2010. Il tasso di sfritto continuerà a crescere ma solamente per immobili di classe B e per quelli in localizzazioni secondarie. La domanda di spazi di categoria A in locazione è in ripresa specialmente nelle grandi città dove sta tornando vivo l'interesse di investitori sia italiani che stranieri.

Settore commerciale

Nonostante la persistente debolezza dei consumi e la difficile situazione economica negli ultimi 24 mesi la grande distribuzione ha continuato a crescere e lo stock di centri commerciali in Italia e anche nel resto d'Europa ha continuato a crescere. La crescita però è dovuta principalmente all'immissione sul mercato di progetti i cui lavori di costruzione erano iniziati nel 2007-2008 e che sono perciò frutto di investimenti decisi in un altro contesto economico e competitivo. La commercializzazione delle nuove strutture o degli spazi sfritti in quelle già operative richiede ancora tempi di chiusura dei contratti lunghi e alcuni retailer hanno chiesto di rivedere al ribasso i canoni di locazione.

Nei prossimi anni si assisterà allo sviluppo di centri commerciali con una GLA che difficilmente supererà i 25.000 mq e di piccoli parchi commerciali (GLA < 10.000 mq) in aree urbane. L'interesse degli investitori è destinato a spostarsi verso i centri di piccole e medie dimensioni e alle regioni del Centro e del Sud dove il mercato non è ancora saturo.

Settore logistico

Il mercato di questo settore è strettamente correlato a fattori economici. Pochi sono stati i movimenti registrati nel settore, dove aumenta l'offerta di immobili usati. L'attività di commercializzazione risulta in generale rallentata: sono aumentati i tempi necessari per vendere e affittare (rispettivamente a quota 9,7 e 7,8 mesi) e alti sono gli sconti praticati all'atto della compravendita, intorno al 13%.

La pressione verso il basso dei canoni e dei prezzi si è attenuata, anche se in modo differenziato: sostanziale stabilità al nord, flessione maggiore al sud (-3%) e moderato calo al centro (-2,3%).

Settore alberghiero

Il mercato immobiliare alberghiero italiano ha registrato un progressivo rallentamento delle performance annuali di tutte le attività alberghiere evidenziando un calo dei ricavi medi per camera. Secondo i dati AICA a ottobre 2010 il TOC in alcune delle principali città italiane rispetto allo stesso periodo del 2009 ha subito un incremento medio dell'11,9% e si attesta intorno al 62% contro circa il 55,5% del 2009. Di contro il Ricavo Medio per Camera Occupata si è decrementato di circa 3,6 punti percentuali fermandosi a 108 euro contro i 112,7 del 2009. I dati evidenzerebbero una generale ripresa dei flussi turistici ma un calo della redditività e dei ritorni economici.

Attività di Gestione del Fondo

Nel corso dell'esercizio è proseguita l'ordinaria attività di gestione e valorizzazione del patrimonio del fondo.

Sotto il profilo patrimoniale, il valore complessivo del Fondo Immobilium 2001 al 31 dicembre 2010 ammonta a Euro 136.921.434; rispetto al 31 dicembre 2009 tale valore è decrementato di Euro 922.783.

Il Fondo al 31 dicembre 2010 risulta investito in immobili per un ammontare complessivo pari ad Euro 108.200.000, pari al 73,76% del totale delle attività. La Società, anche sulla base delle valutazioni effettuate dagli Esperti Indipendenti, che hanno comportato decrementi nel valore degli immobili per Euro 1.057.500, ha ritenuto opportuno procedere alle dovute svalutazioni per adeguare il valore degli immobili all'andamento di mercato. La valutazione del portafoglio espressa dall'Esperto indipendente del fondo è riportata in appendice al rendiconto.

Gli investimenti del Fondo sono stati realizzati con un ricorso alla leva finanziaria per l'8,18% del portafoglio immobiliare, contraendo mutui per originari Euro 15.000.000. Il saldo al 31 dicembre 2010 del finanziamento ipotecario è pari ad Euro 8.853.841.

Il Fondo al 31 dicembre 2010 evidenzia un risultato lordo della gestione caratteristica pari ad Euro 6.170.412, dopo aver effettuato svalutazioni del portafoglio immobiliare per Euro 1.057.500 ed aver realizzato utili dalle vendite immobiliari per Euro 1.327.500, contro un risultato dell'analogo periodo del 2009 pari ad Euro -241.130 che evidenziava svalutazioni per Euro 6.280.000. Il risultato netto della

gestione caratteristica pari ad Euro 6.049.066 contro Euro -241.130 dell'esercizio precedente sconta l'effetto di interessi passivi sostenuti per Euro 121.346.

Il risultato dell'esercizio è pari a Euro 2.842.017, contro un risultato al 31 dicembre 2009 di Euro - 2.734.961; al netto delle rispettive svalutazioni immobiliari, è pari a Euro 3.899.517 contro Euro 3.545.039 dell'analogo periodo dell'esercizio precedente.

Il valore della quota di Immobilium 2001, che al 31 dicembre 2009 era di Euro 5.301,70, al 31 dicembre 2010 è pari a Euro 5.266,21, con un decremento annuale del 2,11%, tenendo conto dei proventi distribuiti con valuta 18 marzo 2010, di Euro 144,80, equivalente al 2,9% del valore di sottoscrizione della quota. Il tasso di rendimento è stato calcolato, così come indicato da Assogestioni, con il metodo Dietz Modificato. I dividendi complessivamente distribuiti nel corso del 2010 sono stati pari a Euro 3.764.800.

La Società di Gestione intende proseguire la attività di valorizzazione del portafoglio immobiliare ed è orientata alla ricerca di opportunità di disinvestimento che possano soddisfare i target di rendimento che il Fondo si prefigge.

La Società prosegue quindi la propria ricerca secondo criteri di elevata selettività, tenendo conto dei rendimenti offerti dal mercato e concentrando l'attività di analisi su immobili localizzati nei maggiori capoluoghi di provincia.

Obiettivi e politiche in materia di gestione del rischio finanziario

Al fine di minimizzare il rischio connesso alla gestione immobiliare la Società di Gestione ha adottato una struttura di Corporate Governance volta ad assicurare la massima visibilità e trasparenza del processo decisionale. Maggiori informazioni sul modello di Corporate Governance adottato dalla società si possono richiedere direttamente alla società oppure attraverso il sito internet www.bsg-sgr.com.

In tale ambito, gli incarichi assegnati agli esperti indipendenti, i presidi organizzativi e procedurali adottati da Beni Stabili Gestioni S.p.A. SGR per assicurare il rispetto dei criteri di valutazione dei beni da parte degli esperti medesimi e l'adesione alle linee-guida in materia di valutazione immobiliare emanate da Assogestioni sono illustrate nel Documento di Trasparenza approvato dal Consiglio di Amministrazione del 28 febbraio 2011 e pubblicate sul sito internet della Società, www.bsg-sgr.com nella sezione Corporate Governance – Documenti Societari.

Rischi di mercato

Il mercato immobiliare è soggetto ad un andamento ciclico dei valori degli affitti e dei prezzi degli immobili ed è funzione delle dinamiche macroeconomiche, peraltro condizionate dalle condizioni economiche specifiche delle aree in cui gli immobili sono localizzati.

I fattori macroeconomici che maggiormente influenzano i valori immobiliari sono:

- andamento dei tassi d'interesse;
- andamento dei mercati degli investimenti alternativi a quello immobiliare;
- crescita economica.

Le politiche d'investimento del Fondo sono finalizzate a gestire queste variabili in modo da poter massimizzare i ritorni dell'investimento attraverso:

- scelta di conduttori di primario "standing";
- contratti di locazione di lungo periodo;
- "location" in grosse aree urbane;
- basso livello di "vacancy";
- massimizzazione dello "yield", cioè del rapporto tra canone e valore del bene.

Per quello che concerne le vendite, il costante monitoraggio dei prezzi di mercato consente di cogliere le opportunità offerte dalle contingenti situazioni del mercato.

Rischio di credito

Come precisato precedentemente, la scelta di conduttori con merito del credito elevato consente di minimizzare, generalmente, il rischio di credito. Le procedure di monitoraggio dei conduttori sia in fase di acquisizione che durante la normale operatività del contratto consente di ridurre ulteriormente il rischio derivante dalla gestione dei contratti di locazione.

Rischio Tasso d'interesse

In relazione ai finanziamenti accesi dal Fondo, la società di gestione ha attivato una politica di copertura del rischio finanziario, in particolare per quello che concerne il rischio tasso, mediante contratti di Interest Rate Swap. L'obiettivo di questi contratti è quello di minimizzare il rischio di oscillazione dei tassi attraverso la conversione dei tassi variabili dei contratti di finanziamento con contratti a tassi fisso.

In relazione alle caratteristiche del finanziamento e dell'immobile finanziato viene decisa di volta in volta la strategia di copertura, che può riguardare la copertura parziale del finanziamento sia in termini temporali che di ammontare.

* * *

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di distribuire a ciascuna delle 26.000 quote di partecipazione un dividendo unitario pari a Euro 239,59 per un totale di Euro 6.229.340.

Il provento verrà posto in distribuzione il 14 marzo 2011 e pagato con valuta al successivo 17 marzo 2011.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Roma, lì 28 febbraio 2011

RENDICONTO AL 31 DI CEMBRE 2010
SITUAZIONE PATRIMONIALE

RENDICONTO DEL FONDO CHIUSO IMMOBILIARE IMMOBILIUM 2001 AL 31 DICEMBRE 2010				
SITUAZIONE PATRIMONIALE				
ATTIVITA'	Situazione al 31/ 12/ 2010		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
<u>Strumenti finanziari non quotati</u>				
A1. Partecipazioni di controllo				
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. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	108.200.000	73,76	124.830.000	83,79
B1. Immobili dati in locazione	108.200.000	73,76	124.830.000	83,79
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'	2.312.252	1,58	3.167.590	2,13
F1. Liquidità disponibile	2.312.252	1,58	3.167.590	2,13
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	36.173.409	24,66	20.982.079	14,08
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	34.000.000	23,18	18.025.434	12,10
G2. Ratei e risconti attivi	55.760	0,04	36.215	0,02
G3. Risparmio d'imposta				
G4.1 Crediti verso clienti	2.054.029	1,40	2.842.553	1,91
G4.2 Crediti di imposta - a rimborso				
G4.3 Altre	63.620	0,04	77.877	0,05
TOTALE ATTIVITA'	146.685.661	100,00	148.979.669	100,00

RENDI CONTO DEL FONDO CHI USO IMMOBILIARE IMMOBILIUM 2001 AL 31/12/2010			
SITUAZIONE PATRIMONIALE			
PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/2010		Situazione a fine esercizio precedente
PASSIVITA' E NETTO			
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	8.853.841		10.332.280
H1. Finanziamenti ipotecari	8.853.841		10.332.280
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'	910.386		803.172
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	795.289		651.104
M2. Debiti di imposta	500		4.387
M3. Ratei e risconti passivi	3.535		36.619
M4. Altre	46.800		46.800
M5. Debiti per depositi cauzionali su locazioni	64.262		64.262
TOTALE PASSIVITA'	9.764.227		11.135.452
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	136.921.434		137.844.217
Numero delle quote in circolazione	26.000		26.000
Valore unitario delle quote	5.266,21		5.301,70
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	144,80		214,00

SEZIONE REDDI TUALE

RENDICONTO DEL FONDO CHIUSO IMMOBILIARE IMMOBILIUM 2001 AL 31 DICEMBRE 2010			
SEZIONE REDDITUALE			
	Rendiconto al 31/ 12/ 2010	Rendiconto esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI	-315.368		-260.563
Strumenti finanziari non quotati			
A1. PARTECIPAZIONI			
A1.1 dividendi e altri proventi			
A1.2 utili / perdite da realizzi			
A1.3 plus/minusvalenze			
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI			
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi			
A2.2 utili / perdite da realizzi			
A2.3 plus/minusvalenze			
Strumenti finanziari quotati			
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI			
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi			
A3.2 utili / perdite da realizzi			
A3.3 plus/minusvalenze			
Strumenti finanziari derivati			
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-315.368		-260.563
A4.1 di copertura	-315.368		-260.563
A4.2 non di copertura			
Risultato gestione strumenti finanziari	-315.368		-260.563
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	6.355.176		-223.868
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	8.035.580		8.088.913
B2. UTILE/PERDITE DA REALIZZI	1.327.500		
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-1.057.500		-6.280.000
B4. ONERI PER LE GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-1.493.752		-1.556.165
B5. AMMORTAMENTI			
B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI	-456.652		-476.616
Risultato gestione beni immobili	6.355.176		-223.868
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	6.039.808		-484.431
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			
F3. LIQUIDITA'			
F3.1 Risultati realizzati			
F3.2 Risultati non realizzati			
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE	130.604		243.301
PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E			
G1. ASSIMILATE	130.604		243.301
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI			
Risultato lordo della gestione caratteristica	6.170.412		-241.130
H. ONERI FINANZIARI	-121.346		-220.442
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-121.131		-220.261
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-121.131		-220.261
H1.2 su altri finanziamenti			
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-215		-181
Risultato netto della gestione caratteristica	6.049.066		-461.572
I. ONERI DI GESTIONE	-3.187.742		-2.373.076
I1. Provvigione di gestione SGR	-2.191.689		-2.146.790
I2. Commissioni banca depositaria	-67.092		-68.102
I3. Oneri per esperti indipendenti	-23.300		-30.000
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-11.968		-20.985
I5. Altri oneri di gestione	-893.693		-107.199
L. ALTRI RICAVI E ONERI	-19.307		99.687
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	82.443		100.884
L2. Altri ricavi	91.160		22.236
L3. Altri oneri	-192.910		-23.433
Risultato della gestione prima delle imposte	2.842.017		-2.734.961
M. IMPOSTE			
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio			
M2. Risparmio di imposta			
M3. Altre imposte			
Utile / perdita dell'esercizio	2.842.017		-2.734.961

NOTA INTEGRATIVA

PARTE A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

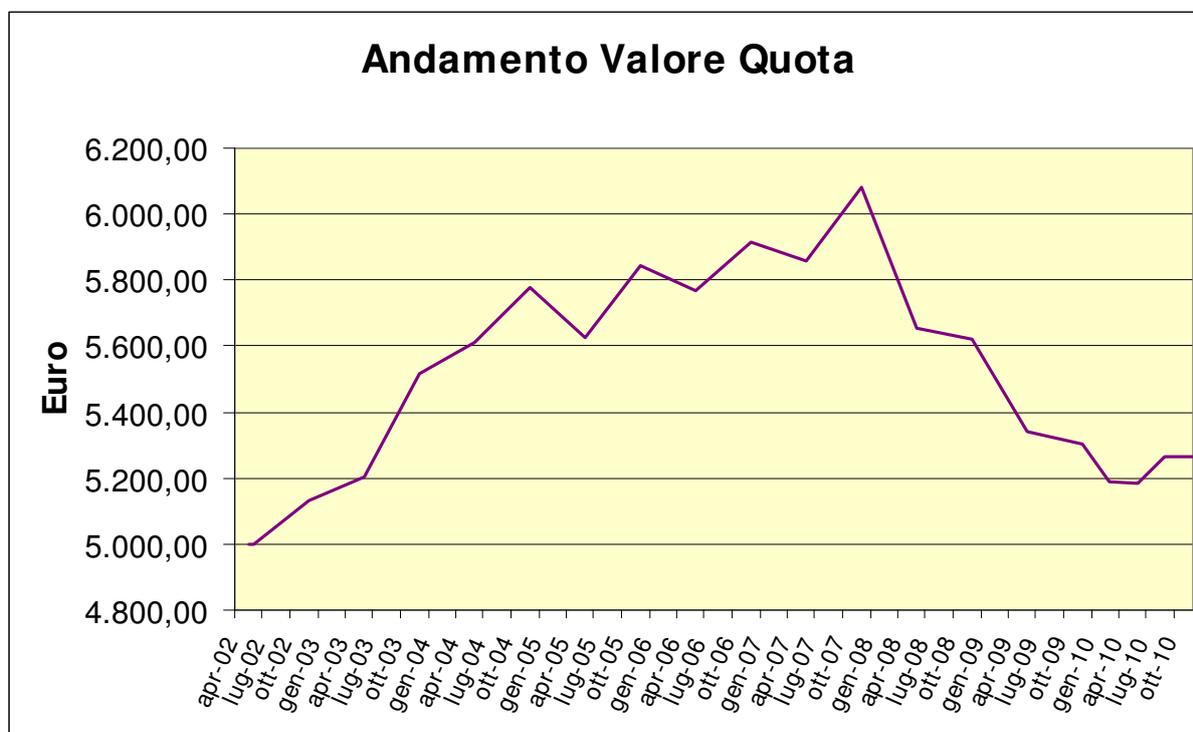
Il Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso Immobilium 2001 gestito da Beni Stabili Gestioni S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio ha iniziato la propria operatività il 14 giugno 2002 con un valore nominale della quota pari ad Euro 5.000,00.

Al 31 dicembre 2010, alla chiusura del nono anno di gestione, la quota risulta essere pari ad Euro 5.266,21, registrando un incremento annuale del 2,11%, considerando anche il provento complessivo di Euro 3.764.800,00 (pari ad Euro 144,80 per quota e al 2,90% del valore di sottoscrizione), distribuito con valuta 18 marzo 2010. Il tasso di rendimento è stato calcolato, così come indicato da Assogestioni, con il metodo Dietz Modificato. Negli esercizi precedenti, il Fondo aveva già distribuito proventi per complessivi Euro 36.095.540,00.

In coincidenza con le date dei rendiconti annuali, il valore della quota ha raggiunto in seguito i seguenti valori:

Data rendiconto	N° quote	Valore unitario quote	Valore complessivo quote
14/06/2002	26.000	5.000,00	130.000.000
31/12/2002	26.000	5.133,72	133.476.712
31/12/2003	26.000	5.517,22	143.447.594
31/12/2004	26.000	5.779,51	150.267.251
31/12/2005	26.000	5.843,74	151.937.337
31/12/2006	26.000	5.917,42	153.852.946
31/12/2007	26.000	6.083,57	158.172.692
31/12/2008	26.000	5.620,89	146.143.178
31/12/2009	26.000	5.301,70	137.844.217
31/12/2010	26.000	5.266,21	136.921.434

e l'andamento è rappresentato dal grafico sottostante:



Nel corso dell'esercizio è proseguita l'ordinaria attività di gestione dei beni immobili facenti parte del Patrimonio del Fondo. A settembre 2010 si è perfezionata la vendita del complesso immobiliare sito a Roma in via Sant'Evaristo, 167.

Al 31 dicembre 2010 il Fondo risulta investito in immobili per una quota pari al 73,76% del totale delle attività.

In base alle valutazioni degli Esperti indipendenti, condivise dal Consiglio di Amministrazione e dal Collegio sindacale della Società di gestione, il valore corrente degli immobili ammonta globalmente a Euro 108.200.000, comprensivi di svalutazioni effettuate nell'anno per un totale di Euro 1.057.500.

I principali elementi che hanno influito sul valore della quota nell'arco dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010 sono stati:

- la distribuzione dei dividendi;
- il risultato della gestione ordinaria degli immobili;
- la svalutazione degli immobili vincolati, secondo quanto indicato nella valutazione redatta dagli esperti indipendenti;
- l'incidenza degli oneri di gestione del fondo.

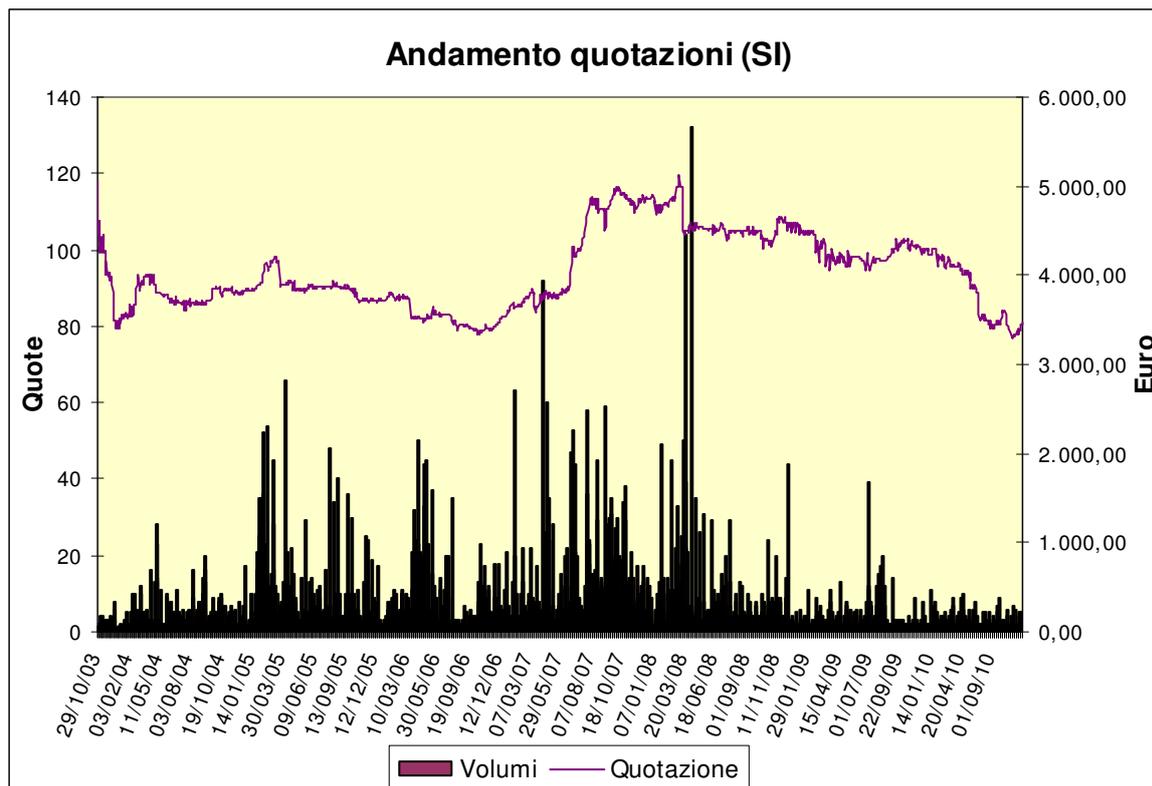
Il Fondo è ammesso alla quotazione in Borsa a far data dal 29 ottobre 2003.

Le transazioni del 2010 hanno interessato n. 431 quote con una media giornaliera di 2,84 quote. La quota ha registrato il prezzo massimo del periodo pari ad Euro 4.300,00 il 26 gennaio e quello minimo di Euro 3.300,02 il 9 novembre.

La quotazione dell'ultimo giorno di Borsa aperta al 30 dicembre è stata pari ad Euro 3.475,00.



Di seguito viene rappresentato graficamente l'andamento dei volumi e dei prezzi di collocamento fino a fine anno:

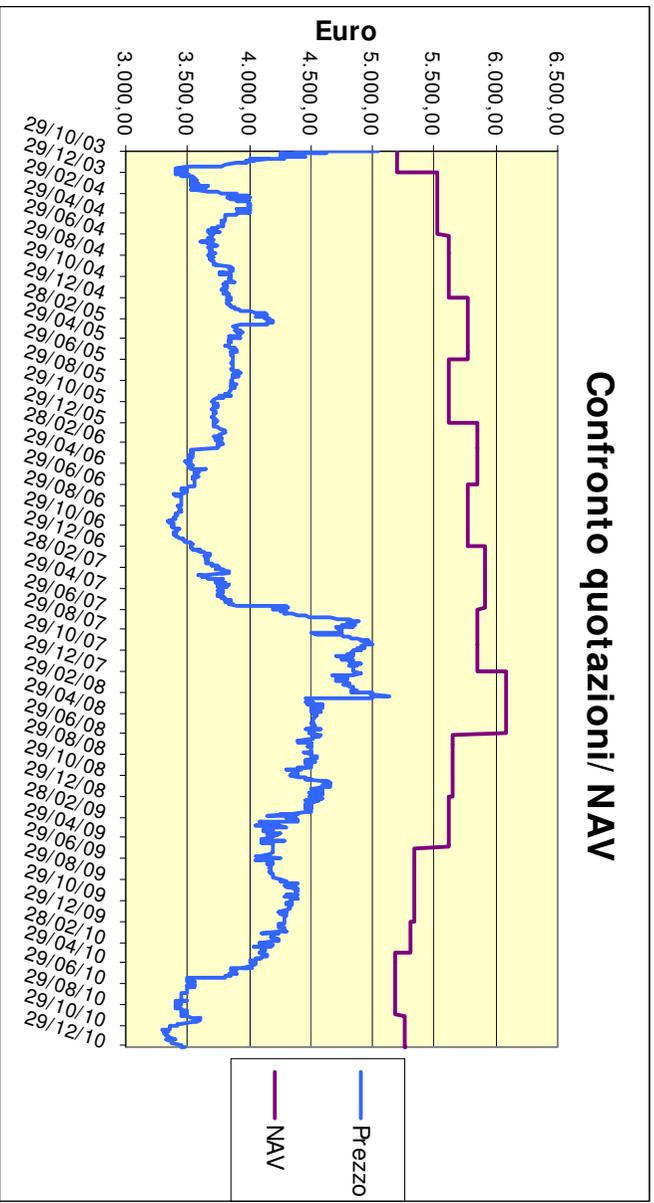


In generale nel mercato quotato dei Fondi immobiliari i prezzi differiscono in misura rilevante rispetto al NAV. Nello specifico a fine esercizio le quote scontavano il 34,01% rispetto al NAV.

I principali fattori penalizzanti sono:

- il lasso temporale esistente tra il momento dell'investimento e la fase di liquidazione del Fondo, momento in cui si realizzano le plusvalenze maturate durante il periodo d'investimento, coincidente con la vendita di gran parte degli immobili acquistati;
- i modesti volumi di scambio e quindi la mancanza di un mercato attivo nel quale possano profittevolmente incontrarsi domanda ed offerta;
- il generale andamento negativo del mercato.

Il grafico seguente mostra il confronto tra andamento del valore quota da NAV ed i prezzi da quotazione:



PARTE B - LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

Sezione I – Criteri di valutazione

I criteri di valutazione adottati per la redazione del rendiconto di esercizio al 31 dicembre 2010 sono quelli stabiliti dal Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 14 aprile 2005, emanato in attuazione del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, e del Decreto del Ministero del Tesoro n. 228 del 24 maggio 1999 e sono gli stessi adottati nell'ultima valorizzazione del patrimonio del Fondo.

Immobili

Gli immobili sono iscritti al valore indicato dagli esperti indipendenti nella relazione di stima ex art. 14-bis, comma 4, della Legge 25/1/1994, n. 86 e dell'art. 17 titolo VI del D.M. 24/5/1999 n. 228, nonché di quanto previsto dal Capitolo IV, Sezione II, Par. 2.5 ("criteri di valutazione dei beni immobili") e 4 ("esperti indipendenti") del Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005.

L'esperto indipendente ha valutato, alla data del 31 dicembre 2010, gli immobili vincolati al patrimonio del Fondo con il metodo del Discounted Cash Flow, ipotizzando un piano d'interventi di manutenzione e valorizzazione teso alla massimizzazione del valore al momento della vendita. Sia i costi di valorizzazione che il valore di vendita capitalizzato sono stati attualizzati a tassi che tengono conto della rischiosità relativa al singolo asset. Il risultato di tale processo permette di ottenere un valore attuale per ogni singolo immobile appartenente al Fondo.

Per poter costruire i flussi di cassa relativi ad ogni immobile l'esperto indipendente ha recepito le informazioni relative ad ogni singolo contratto di locazione in termini di qualità del conduttore, di flussi finanziari previsti per l'incasso dei canoni, di durata contrattuale e di meccanismi d'indicizzazione.

L'esperto ha inoltre proceduto ad ispezionare gli immobili vincolati al Fondo per verificare le informazioni ricevute dalla società su consistenze e destinazioni d'uso nonché le condizioni immobiliari intrinseche ed estrinseche, comprese le infrastrutture di zona, alla data di riferimento del rendiconto.

L'esperto indipendente ha inoltre confrontato le risultanze dei propri modelli valutativi con le informazioni del mercato di riferimento del singolo immobile per poter determinare dati rilevanti quali canoni, prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, tempi di attesa degli operatori, onde poter esprimere le considerazioni finali sulla valutazione.

Le valutazioni dell'Esperto Indipendente sono effettuate *asset by asset* e quindi non tengono conto di eventuali sconti che potrebbero derivare dalle cessioni in blocco degli immobili.

Così come previsto dal Titolo V, Sezione II, paragrafo 4 del Provvedimento di Banca d'Italia del 14 aprile 2005, nel caso in cui la SGR si discosti dalle stime effettuate dagli Esperti Indipendenti, comunica agli stessi le ragioni.

Crediti e altre attività

I crediti e le altre attività sono esposti al valore di presunto realizzo.

Posizione netta di liquidità

La liquidità netta disponibile è espressa al valore nominale.

Debiti ed altre passività

I debiti e le altre passività sono esposti 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.

Costi e ricavi

Sono contabilizzati secondo il principio della competenza economica e dell'inerenza all'attività svolta dal Fondo.

Sezione II – Le attività

Le attività del Fondo sono così costituite:

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Il Fondo non detiene strumenti finanziari non quotati.

II.2 Strumenti finanziari quotati

Dal 2006 il Fondo non detiene più strumenti finanziari quotati; ha liquidato i titoli destinando le risorse finanziarie originate dalla loro vendita a una serie di operazioni immobiliari effettuate nello stesso esercizio.

II.3 Strumenti finanziari derivati

Non sono presenti in bilancio voci rientranti in questa categoria. Il Fondo detiene esclusivamente strumenti derivati di copertura di cui viene dato dettaglio nelle sezioni III. H “Finanziamenti ricevuti” e V “Altri dati patrimoniali”.

II.4. Beni immobili e diritti reali immobiliari

Saldo al 31/ 12/ 2010	Saldo al 31/ 12/ 2009
108.200.000	124.830.000

Gli investimenti immobiliari del Fondo sono prevalentemente a destinazione d'uso logistica ed uffici e sono ubicati prevalentemente nel Centro Nord.

L'importo della sezione B risulta interamente allocato nella sottovoce B1 “Immobili dati in locazione” che può essere dettagliata come segue:

Descrizione	Importo
Valore di acquisto originario	110.462.343
Spese accessorie di acquisto	872.481
Capitalizzazioni	1.196.889
Svalutazioni	-4.331.713
Totale	108.200.000

Sull'importo totale in bilancio hanno inciso, per un totale di Euro 1.057.500, le svalutazioni iscritte nell'anno in seguito alle valutazioni effettuate.

Si espongono nelle tabelle seguenti l'elenco dei beni immobili detenuti dal Fondo e la loro redditività.

ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DI 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			
Lombardia											
1	MILANO	211-A01 VIA GROSIO, 10/4	UFFICI	1905	17.693 3.786 1.007	155	Affitto	06/11/2014 26/09/2016	Impr. Comm.le Impr. Comm.le	18.521.398	
2	ZIBIDO SAN GIACOMO (MI)	211-A07 VIA SALVADOR ALLENDE	LOGISTICA	1992	11.593	57	Affitto	31/12/2016	Impr. Comm.le	6.874.078	
Veneto											
3	PADOVA	211-A06 VIA LISBONA, 28	UFFICI	1991	7.560 1.207 1.926	96 121	Affitto Affitto	28/02/2015 31/12/2012	Impr. Comm.le Impr. Comm.le	9.380.996	
Emilia Romagna											
4	BOLOGNA	211-A11 VIA DELLA LIBERAZIONE, 15	UFFICI	2006	7.173 7.012	152	Affitto	30/09/2015	Istit. Bancario	17.505.616	
Umbria											
5	CITTA' DELLA PIEVE (PG)	211-A05 VIA DI VOCABOLO FORNACE	LOGISTICA/ ARCHIVI		42.215		Affitto	31/12/2016	Impr. Comm.le	14.680.309	
Lazio											
6	ROMA	211-420 VIALE AMERICA, 351	UFFICI	1980	5.188	255	Ind.occup.	31/12/2009	Istituto Bancario	22.289.317	30.000.000
Puglia											
7	RUTIGLIANO (BA)	VIA ADELFA SNC	LOGISTICA	2002	22.792	73	Affitto	29/01/2014	Impr. Comm.le	23.280.000	
Totali										112.531.713	

Il costo storico include, oltre al valore di acquisto originario, le spese accessorie di acquisto e le capitalizzazioni.

I dati esplicativi relativi alle ipoteche sono riportati nella Sezione V – Altri dati patrimoniali.

INFORMAZIONI SULLA REDDITIVITÀ DEI BENI IMMOBILI DETENUTI DAL FONDO

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione canoni	Valore dei beni immobili	Importo dei canoni			
		Locazione non finanziaria (a) canone annuo	Locazione finanziaria (b)	Importo totale (c= a+ b)	% sull'importo totale canoni
Fino a 1 anno	23.760.000	1.334.868		1.334.868	19,04%
Da oltre 1 a 3 anni	2.499.175	234.575		234.575	3,35%
Da oltre 3 a 5 anni	41.065.266	3.480.491		3.480.491	49,65%
Da oltre 5 a 7 anni	20.753.826	1.960.000		1.960.000	27,96%
A) Totale beni immobili locati	88.078.266	7.009.934	-	7.009.934	100,00%
B) Totale beni immobili non locati	20.121.734				

Gli importi indicati per i canoni rappresentano una proiezione futura degli stessi fino alla scadenza dei relativi contratti d'affitto.

Gli immobili non locati sono i seguenti:

- porzione dell'immobile di Milano, Via Grosio;
- porzione dell'immobile di Padova, Via Lisbona;
- porzione di via della Liberazione, 15

Si inserisce di seguito la tabella con le evidenze di cespiti disinvestiti dal Fondo (dall'avvio della sua operatività – 14 giugno 2002 – alla data del rendiconto).

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Assago(MI) - Viale Milanofiori	7.543	Novembre 2002	15.509.867	16.500.000	08/02/2007	17.050.000	0	0	1.540.133
Roma - Via del Traforo	2.761	Dicembre 2002	28.107.350	29.360.000	31/10/2007	35.000.000	0	0	6.892.650
Roma - Via S.Evaristo, 167	5.045	Dicembre 2002	9.638.603	16.010.000	16/09/2010	17.900.000	0	0	8.261.397

II.5. Crediti

Non sono iscritti crediti in bilancio.

II.6. Depositi bancari

Non sono presenti in bilancio voci rientranti in questa categoria.

II.7. Altri beni

Non sono presenti in bilancio voci rientranti in questa categoria.

II.8. Posizione netta di liquidità

Saldo al 31/ 12/ 2010	Saldo al 31/ 12/ 2009
2.312.252	3.167.590

La voce, interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile", è relativa alla liquidità disponibile sul conto corrente rubricato a Immobilium 2001 acceso presso Banco Popolare quale banca depositaria del patrimonio del Fondo.

II.9. Altre attività

Saldo al 31/ 12/ 2010	Saldo al 31/ 12/ 2009
36.173.409	20.982.079

La composizione delle altre attività viene di seguito dettagliata:

Voce	Descrizione	Importo
G1.	Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	34.000.000
G2.	Ratei e risconti attivi	55.760
G4.1	Crediti verso clienti	2.054.029
G4.3	Altre	63.620
	<i>Credito IVA dell'anno in corso</i>	<i>54.201</i>
	<i>Depositi cauzionali fornitori</i>	<i>8.489</i>
	<i>Depositi attivi ACEA S. Evaristo</i>	<i>930</i>
		36.173.409

I crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate sono relativi alle operazioni di investimento della liquidità effettuate con Icrea Banca S.p.A. e Banca di Credito Cooperativo di Roma.

Nella voce G2 sono presenti ratei relativi a conguagli canoni e spese di registrazione contratto per Euro 6.105, risconti per Euro 19.495 relativi all'imposta di registro sugli immobili e ratei per Euro 30.160 relativi a interessi attivi derivanti dall'investimento di cui alla voce G2 della sezione reddituale.

I crediti verso clienti di cui alla voce G4.1 sono raggruppati nel modo seguente:

Descrizione	Importo
Crediti verso clienti	3.406.065
Crediti per fatture da emettere recupero spese accessorie	16.988
Crediti per fatture da emettere canoni attivi	965.000
Fondo svalutazione crediti	-2.334.025
Totale	2.054.029

Come indicato nella tabella, i crediti verso locatari sono stati prudenzialmente svalutati per tenere conto dei rischi connessi all'incasso degli stessi. Il saldo è riferibile principalmente al cliente F.D.M. File Document Management S.p.A., conduttore degli immobili di Città della Pieve (Pg) e di Zibido S.Giacomo (Mi). Nel mese di marzo 2010 è stato sottoscritto un piano di rientro avente ad oggetto il recupero della morosità maturata nel tempo. Comunque, nelle more dell'accordo il cliente sta facendo fronte alle proprie obbligazioni nei confronti del Fondo; è stato ritenuto opportuno, in via prudenziale, non procedere al rilascio del relativo fondo svalutazione crediti stanziato al 31 dicembre 2008 e procedere ad un ulteriore accantonamento pari a Euro 800.000.

Sezione III – Le passività

III.H. Finanziamenti ricevuti

Saldo al 31/ 12/ 2010	Saldo al 31/ 12/ 2009
8.853.841	10.332.280

La voce finanziamenti ricevuti risulta interamente allocata alla sottovoce H1 – Finanziamenti ipotecari ed è relativa all'ammontare residuo del mutuo di Euro 15.000.000 contratto con la Banca Popolare di Novara per finanziare l'acquisto dell'immobile di Roma - Viale America n. 351. I dati sintetici relativi al finanziamento sono di seguito riportati:

mutuo ipotecario concesso da Banca Popolare di Novara di Euro 15 milioni

stipulato in data 30 marzo 2006

scadenza 30 settembre 2016

indicizzato al tasso Euribor a 3 mesi più 0,45% di spread.

A copertura del rischio oscillazione tasso è stato stipulato il seguente contratto di swap con la Banca Popolare di Novara, come meglio precisato alla sezione V – Altri dati patrimoniali. Tale contratto di copertura è allineato con il piano d'ammortamento del finanziamento sottostante ed è stato stipulato alle sottoelencate condizioni.

Interest rate swap plain vanilla

Stipula: 29 giugno 2006

Data di inizio : 3 luglio 2006

Scadenza: 30 giugno 2011

Immobiliario paga: tasso fisso 3,94%

Banca Popolare di Novara paga: tasso variabile Euribor a 3 mesi

Frequenza e base: Trimestrale, act/360

III.M. Altre passività

Saldo al 31/ 12/ 2010	Saldo al 31/ 12/ 2009
910.386	803.172

La voce si compone delle seguenti sottovoci:

M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati

Saldo al 31/ 12/ 2010	Saldo al 31/ 12/ 2009
795.289	651.104

Si fornisce di seguito la composizione:

Descrizione	Importo
Fatture da ricevere	562.311
Debiti verso fornitori	173.690
Debiti verso Beni Stabili Gestioni SpA SGR	59.288
Totale	795.289

Si riporta di seguito il dettaglio delle Fatture da ricevere alla data del 31 Dicembre 2010:

Descrizione	Importo
Spese per esperti indipendenti	11.000
Spese di funzionamento	243.362
Spese condominiali	7.852
Consulenze legali	6.531
Spese di revisione	7.000
Spese di intermediazione	179.000
Prestazioni e consulenze	5.900
Altri servizi	11.047
Manutenzioni	78.119
Specialist Borsa	12.500
Totale	562.311

M2. Debiti di imposta

Saldo al 31/ 12/ 2010	Saldo al 31/ 12/ 2009
500	4.387

L'importo si riferisce alle ritenute sui compensi di lavoro autonomo corrisposti a dicembre 2010, regolarmente versati entro la scadenza di legge.

M3. Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/ 12/ 2010	Saldo al 31/ 12/ 2009
3.535	36.619

La voce risulta interamente riferita ai risconti passivi contabilizzati per spese di registrazione contratti.

M4. Altre

Saldo al 31/ 12/ 2010	Saldo al 31/ 12/ 2009
46.800	46.800

La voce si riferisce al fondo rischi ed oneri, rappresentato dallo stanziamento per ICI a titolo prudenziale a fronte di eventuali futuri oneri fiscali effettuato nei precedenti esercizi.

M5. Debiti per depositi cauzionali su locazioni

Saldo al 31/ 12/ 2010	Saldo al 31/ 12/ 2009
64.262	64.262

I debiti sono relativi ai depositi cauzionali di clienti.

Sezione IV – Il valore complessivo netto

PROSPETTO DELLE VARI AZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ 14 GIUGNO 2002 FINO AL 31 DICEMBRE 2010

Il valore complessivo netto del Fondo, alla data del 31 dicembre 2010, è risultato pari ad Euro 136.921.434 che corrisponde ad un valore pro-quota di Euro 5.266,21.

Tale valore si riassume secondo lo schema della seguente tabella:

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x prezzo di emissione)	130.000.000	
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	130.000.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni		0,00%
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	2.532.379	1,95%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	66.069.149	50,82%
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	1.399.741	1,08%
H. Oneri finanziari complessivi	-2.279.026	-1,75%
I. Oneri di gestione complessivi	-23.380.722	-17,99%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	4.614.935	3,55%
M. Imposte complessive	-2.174.681	-1,67%
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI		
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-39.860.340	-30,66%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE		
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2010	136.921.434	105,32%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO		4,05%

Sezione V – Altri dati patrimoniali

- 1) Il Fondo ha stipulato un contratto di Interest Rate Swap (IRS) al fine di coprire il rischio di rialzo dei tassi di interesse sul nozionale del finanziamento ipotecario acceso sull'immobile sito in Roma – Viale America n. 351 – per la durata di anni 5 (cinque).

	Ammontare dell'impegno	
	Valore assoluto	% del Valore Complessivo Netto
Operazioni su tassi di interesse: - Future su titoli di debito, tassi e altri contratti simili - Opzioni su tassi e altri contratti simili - Swap e altri contratti simili	8.862.334	100,10%
Operazioni su tassi di cambio: - Future su valute e altri contratti simili - Opzioni su tassi di cambio e altri contratti simili - Swap e altri contratti simili		
Operazioni su titoli di capitale: - Future su titoli di capitale, indici azionari e contratti simili - Opzioni su titoli di capitale e altri contratti simili - Swap e altri contratti simili		
Altre operazioni: - Future e contratti simili - Opzioni e contratti simili - Swap e contratti simili		

Il valore di mercato dello strumento, al 31 dicembre 2010 è negativo pari a Euro -127.506.

- 2) Al 31 Dicembre 2010 il Fondo ha un debito verso Beni Stabili Gestioni S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio per un importo pari a Euro 59.144 relativo al conguaglio commissioni di gestione per l'anno 2010. Non vanta altre attività o passività nei confronti di altre società del gruppo di appartenenza di Beni Stabili Gestioni S.p.A. – Società di gestione del Risparmio.
- 3) Il Fondo non detiene attività e/o passività denominate in valute diverse dall'euro o beni immobili situati in paesi diversi dall' U.E.M..
- 4) Non vi sono plusvalenze in regime di sospensione d'imposta ai sensi dell'art.15, comma 2 della L.86/1994.
- 5) Si fornisce di seguito il dettaglio dell'ammontare e della composizione delle garanzie ricevute:

Saldo al 31/ 12/ 2010	Saldo al 31/ 12/ 2009
2.575.977	2.596.472

Trattasi di fidejussioni bancarie rilasciate da alcuni locatari a garanzia degli adempimenti contrattuali.

- 6) Sull'immobile di Viale America – Roma grava un'ipoteca per Euro 30.000.000 iscritta a favore della Banca Popolare di Novara a garanzia del mutuo erogato.

PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

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

Il Fondo nel 2006 ha stipulato un contratto di swap a copertura del finanziamento erogato per l'acquisto dell'immobile di Roma – Viale America n. 351. Nell'esercizio 2010 l'operazione ha portato all'iscrizione di un costo.

Risultato degli strumenti finanziari derivati				
	Con finalità di copertura (sottovoce)		Senza finalità di copertura (sottovoce)	
	Risultati realizzati	Risultati non realizzati	Risultati realizzati	Risultati non realizzati
Operazioni su tassi di interesse: - future su titoli di debito, tassi e altri contratti simili - opzioni su tassi e altri contratti simili - swap e altri contratti simili	-315.368			
Operazioni su titoli di capitale: - future su titoli di capitale, indici azionari e contratti simili - opzioni su titoli di capitale e altri contratti simili - swap e altri contratti simili				
Altre operazioni: - future - opzioni - swap				

Sezione II – Beni immobili

Di seguito viene rappresentato il risultato economico del periodo per i beni immobili che ammonta ad Euro 6.355.176:

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili					
	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI					
1.1 canoni di locazione non finanziaria		8.035.580			
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi					
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI					
2.1 beni immobili		1.327.500			
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE					
3.1 beni immobili		-1.057.500			
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		-1.950.404			
5. AMMORTAMENTI					

Sezione III – Crediti

Il Fondo non ha effettuato operazioni di investimento in crediti.

Sezione IV – Depositi bancari

Il Fondo non ha investito in depositi bancari.

Sezione V – Altri beni

Il Fondo non ha investito in altri beni diversi da quelli al punto B1 della sezione patrimoniale.

Sezione VI - Altre operazioni di gestione e oneri finanziari

Nel corso dell'esercizio il fondo ha investito parte delle liquidità in conti vincolati. Da queste operazioni sono maturati interessi attivi iscritti alla voce G1 per un totale di Euro 130.604.

La voce interessi passivi su finanziamenti ricevuti è pari ad Euro 121.131 ed è relativa agli interessi corrisposti sul mutuo ipotecario contratto con la Banca Popolare di Novara per l'immobile di Roma - Viale America n. 351.

La voce Altri oneri finanziari è esposta in bilancio per un totale pari ad Euro 215 ed è relativa ad interessi di mora.

Sezione VII – Oneri di gestione

VII.1 Costi sostenuti nel periodo

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR			
	Importo (migliaia di €)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore di finanziamento	Importo (migliaia di €)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore di finanziamento
1) Provvigioni di gestione * provvigioni di base * provvigioni di incentivo	-2.192	-1,60%	-1,49%		0	0,00%	0,00%	
2) TER degli OICR in cui il Fondo investe	0	0,00%			0	0,00%		
3) Compenso della banca depositaria	-67	-0,05%	-0,05%		0	0,00%	0,00%	
4) Spese di revisione del Fondo	-11	-0,01%			0	0,00%		
5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	0	0,00%	0,00%		0	0,00%	0,00%	
6) Compenso spettante agli esperti indipendenti	-23	-0,02%	-0,02%		0	0,00%	0,00%	
7) Oneri di gestione degli immobili	-1.951	-1,42%	-1,33%		0	0,00%	0,00%	
8) Spese legali e giudiziarie	-10	-0,01%			0	0,00%		
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	-12	-0,01%			0	0,00%		
10) Altri oneri gravanti sul fondo (segue tabella)	-873	-0,64%			0	0,00%		
TOTAL EXPENSE RATIO (TER)	-5.139	-3,74%			0	0,00%		
11) Oneri di negoziazione di strumenti finanziari di cui:								
su titoli azionari	0				0			
su titoli di debito	0				0			
su derivati	0				0			
altri (da specificare)	0				0			
12) Oneri finanziari per i debiti assunti dal Fondo	-121			-1,37%	0			0,00%
13) Oneri fiscali di pertinenza del Fondo	0	0,00%			0	0,00%		
TOTALE SPESE	-5.260	-3,83%			0	0,00%		

(*) Calcolato come media del periodo

Commissione di gestione

Il valore esposto si riferisce alle provvigioni di gestione spettanti alla Società di gestione per il periodo dal 1 gennaio 2010 al 31 dicembre 2010, nella misura pari all'1,6 per cento, calcolate – come previsto dal testo regolamentare – sul valore complessivo netto del Fondo, rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al valore di acquisizione.

Compenso spettante alla banca depositaria

Il valore esposto si riferisce alla commissione spettante alla Banca depositaria per il periodo dal 1 gennaio 2010 al 31 dicembre 2010, 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 precedente– rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al valore di acquisizione.

Compenso spettante agli esperti indipendenti

Il valore esposto si riferisce agli oneri per gli esperti indipendenti relativamente alle valutazioni semestrali previste dalla vigente normativa.

Spese per la revisione contabile del Fondo

Il valore esposto di riferisce alla spese per la revisione contabile del Fondo effettuata dalla società di revisione.

Oneri per di gestione degli immobili

Viene di seguito dettagliata la composizione della voce 7 della tabella:

Descrizione	Importo
Spese di funzionamento	609.316
Manutenzioni	456.959
Imposta ICI	456.652
Spese di intermediazione	179.000
Spese condominiali	100.000
Imposta di registro	86.830
Assicurazioni	50.285
Altre spese	9.031
Imposte e tasse diverse	2.331
Totale	1.950.404

Spese legali e giudiziarie

Sono costituite da consulenze legali per Euro 9.738

Altri oneri gravanti sul Fondo

Si indica di seguito la composizione della voce 10 della tabella:

Descrizione	Importo
Svalutazioni clienti	800.000
Specialist Borsa	25.000
Borsa italiana	24.127
Prestazioni e consulenze diverse	15.853
Consulenze notarili	3.306
Contributi CONSOB	2.755
Spese ed oneri bancari	1.044
Oneri vari di gestione	720
Totale	872.805

VII.2 Provvigioni di incentivo

Ai sensi delle previsioni regolamentari non sono presenti provvigioni di incentivo.

Sezione VIII – Altri ricavi ed oneri

La voce si compone come di seguito esposto.

Voce	Descrizione	Importo
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	82.443
L2.	Altri ricavi	
	- sopravvenienze attive	91.160
L3.	Altri oneri	
	- sopravvenienze passive	-192.703
	- interessi di mora	-30
	- altri oneri finanziari	-177
	Totale	-19.307

Sezione IX – Imposte

Il D.L. n.112/2008 convertito con modificazioni nella Legge 6 agosto 2008 n. 133 che ha introdotto nell'ambito dei fondi immobiliari, un'imposta sul valore del patrimonio netto con aliquota dell'1% è stato abolito.

Il Governo Italiano - nell'ambito delle iniziative volte ad introdurre "misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività" - ha pubblicato in data 31 maggio 2010 su G.U. n°125, Suppl.

Ord. n°114 un decreto legge (di seguito il "Decreto") che introduce – tra le altre – alcune novità fiscali in materia di fondi comuni di investimento immobiliari, modificando anche il Testo Unico Finanza 24 febbraio 1998 n. 58.

La norma prevede un regime di totale esenzione fiscali dalle imposte sui redditi applicabile solo ai fondi comuni di investimento immobiliare che rispettino i seguenti requisiti fondamentali:

- pluralità di investitori;
- effettuare operazioni sulla base di una predeterminata politica di investimento;
- autonomia gestionale della SGR rispetto ai sottoscrittori del relativo fondo.

Al contrario, per i fondi che, alla data di entrata in vigore del Decreto, sono privi di tali requisiti, la SGR che gestisce il Fondo, dopo aver apportato, entro 30 giorni dalla data di emanazione del Decreto, le necessarie modifiche al Regolamento per renderlo aderente ai requisiti sopra indicati applica una imposta sostitutiva del 5% sulla media dei Valori Complessivi Netti (NAV) del Fondo risultanti dai prospetti semestrali redatti nei periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009. L'imposta andrà versata in tre tranches la prima delle quali nella misura del 40% entro il 31 marzo 2011; le successive rispettivamente entro il 31 marzo 2012 ed il 31 marzo 2013. Qualora, invece, la SGR non intenda apportare tali modifiche, la stessa dovrà procedere alla liquidazione del Fondo applicando comunque una imposta sostitutiva nella misura del 7% determinata sulla stessa base imponibile sopra indicata.

Il Decreto prevede anche l'abrogazione del regime agevolato previsto per gli investitori stranieri provenienti da paesi "white list" per i quali fino ad oggi era prevista la totale esenzione dai redditi per dividendi ricevuti da Fondi. Pertanto i Partecipanti Esteri di Fondi Italiani subiranno una imposta del 20% sui dividendi percepiti. Non è dato sapere al momento se a titolo di acconto (Whitholding Tax) oppure a titolo definitivo (Substitute Tax).

Alla data odierna, il mercato è in attesa dell'emanazione dei relativi decreti attuativi che dovrebbero chiarire alcuni dubbi interpretativi della norma citata; in considerazione dell'importanza degli argomenti trattati, e, al fine di garantire la massima trasparenza e informazione tempestiva ai quotisti, Beni Stabili Gestioni S.p.A.-SGR sta monitorando l'evoluzione dell'iter di approvazione della normativa al fine di determinare l'impatto dell'approvazione nella versione definitiva sugli investimenti in essere.

Infine è stato pubblicato il DM 5 ottobre 2010 n. 197, che introduce una prima serie di novità per i fondi immobiliari. Le norme di questo provvedimento sono di minore impatto rispetto a quelle che saranno introdotte con il secondo DM di attuazione della manovra estiva, ma contengono comunque modifiche rilevanti l'operatività dei fondi, tra le quali:

- la possibilità di estendere la durata massima dei fondi chiusi fino a 50 anni;
- l'estensione a 24 mesi del periodo iniziale massimo di raccolta di sottoscrizioni delle quote dei fondi chiusi;
- la facoltà di prorogare di 30 giorni la predisposizione dei rendiconti dei fondi quando particolari esigenze lo richiedono;
- viene consentito alla SGR, se previsto dal regolamento di gestione, di estendere la vita del fondo chiuso di ulteriori tre anni per consentire il realizzo dell'attivo (cd periodo di grazia) senza il preventivo assenso della Banca d'Italia.

PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI

La società di gestione non ha ricevuto utilità diverse dalle commissioni già descritte.

Per quanto concerne la copertura del rischio di tasso la SGR ha concluso con Banca Popolare di Novara un contratto attraverso un interest rate swap i cui dati principali sono riportati nella sezione V – Altri dati patrimoniali.

Non sono stati stipulati prestiti destinati al finanziamento di operazioni di rimborso anticipato delle quote del Fondo.

In allegato al rendiconto sono forniti i seguenti documenti:

- **Allegato 1:** relazione sul valore di mercato dei beni immobili vincolati al Fondo Immobilium 2001 alla data del 31 dicembre 2010 redatta dall'esperto indipendente CB Richard Ellis.
- **Allegato 2:** relazione delle società di revisione Mazars S.p.A.