

RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2004

**FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO
CHIUSO**

"IMMOBILIUM 2001"

approvato dal Consiglio di Amministrazione della
BENI STABILI GESTIONI S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio
in data 23 febbraio 2005

Società di Gestione

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

Consiglio di Amministrazione

<i>Presidente e Amministratore Delegato</i>	Dr. Paolo Uberto Berlanda
<i>Consiglieri</i>	Dr. Franco Caleffi
	Dr. Carlo Gilardi
	Dr. Massimo de Meo
	Ing. Aldo Mazzocco

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	PriceWaterhouseCoopers S.p.A.
-----------------------------	-------------------------------

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

al Rendiconto al 31 dicembre 2004

del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

Immobilium 2001

Il 31 dicembre 2004 si è concluso il terzo anno di attività di Immobilium 2001, e il portafoglio immobiliare del fondo, pari al 75% delle attività, è investito in immobili che offrono un reddito medio del 7,56%.

Risulta così completata la composizione strategica dell'asset allocation inizialmente prevista per il fondo con una ripartizione che tiene conto sia della distribuzione geografica degli investimenti sia della ripartizione tra immobili destinati ad attività commerciali, terziarie e di logistica.

Il valore di ciascuna quota di partecipazione alla fine dell'anno è stato pari a € 5.779,51, contro il valore di € 5.517,22 registrato alla chiusura dell'esercizio precedente.

La performance conseguita nell'esercizio 2004 è stata quindi circa del 4,75%, mentre la performance ottenuta dall'inizio della attività è pari al 15,59%.

La quota viene scambiata sul mercato gestito dalla Borsa Italiana S.p.A. e nel corso dell'anno ha fatto registrare un incremento del prezzo pari al 12,97% essendo passata dal prezzo di inizio anno di € 3.407,10 a € 3.849,00. Nel corso dell'anno sono state scambiate n. 862 quote.

* * *

Il 2004 è stato un anno che ha visto consolidare i valori immobiliari in quasi tutti i comparti.

Tra i settori ad uso non residenziale, quello che più di tutti ha segnato il passo è stato il settore direzionale, da sempre faro del mercato immobiliare d'impresa.

Indubbiamente la situazione economica non favorisce i trasferimenti di sede; sia a Roma che a Milano abbiamo assistito ad una generale tenuta dei canoni sui valori dello scorso anno, per gli edifici di classe A, con uno stock in offerta che è aumentato specialmente per le superfici superiori a mq 5000, mentre sugli edifici di classi inferiori oltre ad un aumento degli stock si è assistito ad una diminuzione, seppur bassa, dei canoni e tempi di giacenza più lunghi.

Il settore direzionale rimane sempre il più appetito dagli investitori, ma in tutto il 2004 si è assistito ad una rarefazione di opportunità di investimento in linea con i target a causa dell'alto numero di investitori che operano su questo settore.

Il comparto della logistica, anche se non con l'impulso degli scorsi anni, ha messo a segno buoni risultati, laddove si parla di nuovi complessi adiacenti ai corridoi nazionali di trasporto. I valori e i canoni di locazione hanno fatto rilevare una sostanziale tenuta, con rendimenti anche in flessione, vista l'attenzione da parte di tutti gli investitori, professionali e privati, per questo settore che ormai ha dei margini di rischio ridotti rispetto al passato.

Nel 2004 attore importante del mercato non residenziale è stato anche il settore retail che sta vivendo una stagione di enorme impulso, sia per l'aumento del numero di centri commerciali integrati, sia per le sempre maggiori dimensioni richieste.

Ad oggi il mercato italiano è ancora ben al di sotto della media europea per metri quadri pro capite. Il mercato della distribuzione si sta muovendo verso una concentrazione dei punti vendita con superfici più elevate, con offerta oltre che di prodotti anche di servizi.

Tale trend è stato recepito anche dagli investitori, istituzionali e non, che con maggior attenzione hanno considerato questo prodotto immobiliare che, con rendimenti più alti del comparto direzionale, offre performance appetibili.

In questo scenario, nel corso dell'anno prezzi e canoni sono aumentati; i rendimenti rimangono interessanti ma risentono della grande attenzione da parte degli investitori.

Anche nel 2004, come nello scorso esercizio, il mercato residenziale ha beneficiato del basso costo del denaro e di uno scenario economico che ha permesso ancora un aumento, seppur contenuto, dei valori, già ai massimi storici di mercato.

I tempi di vendita degli stock residenziali si sono allungati, elemento questo prodromico forse, ad un raffreddamento dei valori.

Il 2005 dovrebbe vedere un andamento del mercato simile a quello del 2004, con una perdurante effervescenza nel mercato degli investitori istituzionali, ma con difficoltà crescenti legate alle opportunità di investimento, che forse dovranno essere cercate anche su piazze alternative e con formule di investimento diverse dal passato.

* * *

La valutazione del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2003 espressa dal collegio degli Esperti indipendenti, e pubblicata in appendice al rendiconto, fissa in € 113.131.982 il valore degli investimenti immobiliari, che risultano quindi pari al 75% del totale delle attività.

* * *

Il valore del patrimonio netto del Fondo al 31 dicembre era pari a € 150.267.251, mentre l'utile dell'esercizio è stato pari a € 6.819.657, di cui € 2.460.557 sono plusvalenze non realizzate del portafoglio immobiliare.

Il 31 dicembre 2004 la Banca d'Italia, su richiesta della Società, ha autorizzato una modifica del Regolamento del fondo che prevede la possibilità di distribuire i proventi della gestione a far tempo dal presente rendiconto e, visto il favorevole andamento del mercato e l'ammontare degli utili netti conseguiti negli esercizi 2002- 2004, si delibera la distribuzione anticipata di una somma pari a € 6.500.000. Pertanto ognuna delle 26.000 quote di partecipazione al fondo riceverà un importo pari a € 250.

Il provento verrà posto in distribuzione il 21 marzo 2005 con valuta al successivo 24 marzo 2005. L'importo messo in distribuzione trova capienza negli utili conseguiti al 31 dicembre 2003 e pertanto non è soggetto ad alcun tipo di ritenuta, gli investitori imprese commerciali, hanno altresì diritto ad un credito d'imposta, che non concorre a formare il reddito, pari all'1% del valore delle quote possedute.

Il Consiglio di Amministrazione

Roma, 23 febbraio 2005

RENDICONTO DEL FONDO IMMOBILIUM 2001
SITUAZIONE PATRIMONIALE
(Valori in Euro)

	31-dic-04		31-dic-03	
	valore complessivo	in perc. dell'attivo	valore complessivo	in perc. dell'attivo
ATTIVITA'				
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati	-	-	-	-
A1. Partecipazioni di controllo	-	-	-	-
A2. Partecipazioni di non controllo	-	-	-	-
A3. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
A4. Titoli di debito	-	-	-	-
A5. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-
Strumenti finanziari quotati	34.579.036,00	22,88	-	-
A6. Titoli di capitale	-	-	-	-
A7. Titoli di debito	34.579.036,00	22,88	-	-
A8. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-
Strumenti finanziari derivati	-	-	-	-
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	-	-	-
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-	-	-
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-	-	-
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	113.131.982,00	74,86	110.200.221,00	75,63
B1. Immobili dati in locazione	113.131.982,00	74,86	110.200.221,00	75,63
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	-	-	-
B3. Altri immobili	-	-	-	-
B4. Diritti reali immobiliari	-	-	-	-
C. CREDITI	-	-	-	-
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	-	-	-
C2. Altri	-	-	-	-
D. DEPOSITI BANCARI	-	-	24.000.000,00	16,47
D1. A vista	-	-	-	-
D2. Altri	-	-	24.000.000,00	16,47
E. ALTRI BENI (da specificare)				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	2.598.503,00	1,72	4.788.148,00	3,29
F1. Liquidità disponibile	2.598.503,00	1,72	4.788.148,00	3,29
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	-	-	-
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	-	-	-
G. ALTRE ATTIVITA'	813.388,00	0,54	6.715.379,00	4,61
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	-	-	-
G2. Ratei e risconti attivi	418.014,00	0,28	17.054,00	0,01
G3.1 Crediti di imposta - correnti	368.564,00	0,24	3.356.581,00	2,30
G3.2 Crediti di imposta - a rimborso	-	-	3.000.000,00	2,06
G4. Altre	26.810,00	0,02	341.744,00	0,23
				-
TOTALE ATTIVITA'	151.122.909,00	100,00	145.703.748,00	100,00

RENDICONTO DEL FONDO IMMOBILIUM 2001
SEZIONE REDDITUALE
(Valori in Euro)

31-dic-04

31-dic-03

	31-dic-04	31-dic-03
A. STRUMENTI FINANZIARI		
<u>Strumenti finanziari non quotati</u>		
A1. PARTECIPAZIONI	-	-
A1.1 dividendi e altri proventi	-	-
A1.2 utili / perdite da realizzi	-	-
A1.3 plusvalenze / minusvalenze	-	-
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-	-
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-
A2.2 utili / perdite da realizzi	-	-
A2.3 plusvalenze / minusvalenze	-	-
<u>Strumenti finanziari quotati</u>		
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	516.124,00	866.818,00
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	346.155,00	1.403.108,00
A3.2 utili / perdite da realizzi	186.307,00 -	536.290,00
A3.3 plusvalenze / minusvalenze	- 16.338,00	-
<u>Strumenti finanziari derivati</u>		
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	-
A4.1 di copertura	-	-
A4.2 non di copertura	-	-
Risultato gestione strumenti finanziari	516.124,00	866.818,00
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	8.707.921,00	12.216.552,00
B1. Canoni di locazione e altri proventi	7.576.107,00	5.755.103,00
B2. Utile/perdite da realizzi	-	-
B3. Plusvalenze/minusvalenze		
B3.1 Rivalutazioni/svalutazioni	2.460.557,00	6.775.480,00
B4. Oneri per le gestione di beni immobili	- 1.328.743,00 -	314.031,00
B5. Ammortamenti	-	-
Risultato gestione beni immobili	8.707.921,00	12.216.552,00
C. CREDITI	-	-
C1. interessi attivi e proventi assimilati	-	-
C2. incrementi / decrementi di valore	-	-
Risultato gestione crediti	-	-
D. DEPOSITI BANCARI	-	-
D1. interessi attivi e proventi assimilati	-	-
E. ALTRI BENI (da specificare)	-	-
E1. proventi	-	-
E2. utili / perdite da realizzi	-	-
E3. plusvalenze / minusvalenze	-	-
Risultato gestione investimenti	9.224.045,00	13.083.370,00

RENDICONTO DEL FONDO IMMOBILIUM 2001
SEZIONE REDDITUALE
(Valori in Euro)

	31-dic-04	31-dic-03
F. F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI	-	-
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA	-	-
F1.1 Risultati realizzati	-	-
F1.2 Risultati non realizzati	-	-
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-	-
F2.1 Risultati realizzati	-	-
F2.2 Risultati non realizzati	-	-
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE	-	-
G1. Proventi delle operazioni di pronti contro termine e assimilate	-	-
G2. Proventi delle operazioni di prestito titoli	-	-
Risultato lordo della gestione caratteristica	9.224.045,00	13.083.370,00
H. H. ONERI FINANZIARI	-	-
H1. Interessi passivi su finanziamenti ricevuti	-	-
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-	-
H1.2 su altri finanziamenti	-	-
H2. Altri oneri finanziari	-	-
Risultato netto della gestione caratteristica	9.224.045,00	13.083.370,00
I. ONERI DI GESTIONE	2.604.547,00	2.466.387,00
I1. Provvigione di gestione SGR	2.143.969,00	2.092.843,00
I2. Commissione banca depositaria	66.999,00	65.401,00
I3. Oneri per esperti indipendenti	57.386,00	105.320,00
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	36.100,00	54.041,00
I5. Altri oneri di gestione	300.093,00	148.782,00
L. ALTRI RICAVI E ONERI	200.159,00	757.747,00
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	162.606,00	663.204,00
L2. Altri ricavi	37.553,00	102.207,00
L3. Altri oneri	-	7.664,00
Risultato della gestione prima delle imposte	6.819.657,00	11.374.730,00
M. IMPOSTE	-	1.403.848,00
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio patrimoniale	-	1.403.848,00
M2.1 Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio	-	-
M3.1 Altre imposte (ritenute su conti correnti bancari)	-	-
Utile / perdita dell'esercizio	6.819.657,00	9.970.882,00

IMMOBILIUM 2001

RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2004

NOTA INTEGRATIVA

Il rendiconto di esercizio di IMMOBILIUM 2001, così come disposto dal D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, e dal Decreto del Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, n. 228 del 24 maggio 1999, è costituito da una Situazione patrimoniale, da una Sezione reddituale e da una Nota integrativa ed è corredato dalla Relazione degli Amministratori della BENI STABILI GESTIONI S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio quale Responsabile dell'attività gestoria di IMMOBILIUM 2001.

La Nota integrativa forma parte integrante del rendiconto di esercizio; essa ha la funzione di fornire informazioni più dettagliate sui dati contabili contenuti nella situazione patrimoniale e nella sezione reddituale – così come previsto dal Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 24 dicembre 1999 in attuazione della normativa sopra richiamata – sia di rendere ulteriori notizie al pubblico, anche di carattere non quantitativo, ritenute necessarie ad esprimere con chiarezza la rappresentazione veritiera e corretta dei dati esposti nel rendiconto di esercizio e sull'andamento della gestione del Fondo.

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

Il rendiconto di esercizio è oggetto di revisione contabile da parte della Società PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Parte A – ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA.

Parte B – LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

Sezione I	Criteri di valutazione
Sezione II	Le attività
Sezione III	Le passività
Sezione IV	Il valore complessivo netto
Sezione V	Altri dati patrimoniali

Parte C – RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

Sezione I	Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari
Sezione II	Beni Immobili
Sezione VII	Oneri di gestione
Sezione VIII	Altri ricavi ed altri oneri
Sezione IX	Imposte

Parte A – ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

Valore della quota a fine esercizio		
al 31/12/2004	Al 31/12/2003	al 31/12/2002
5.779,51	5.517,22	5.133,72

Il Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso IMMOBILIUM 2001 è stato istituito con delibera dell'Assemblea degli Azionisti della Società di Gestione in data 29 marzo 2001. L'ammontare del Fondo è stato fissato in € 130.000.000, diviso in numero 26.000 quote del valore nominale di € 5.000 cadauna sottoscritte da n. 2.851 investitori.

Il patrimonio immobiliare, costituito da n. 7 unità immobiliari è pari al il 74,86% delle attività del fondo.

In base alle valutazioni degli Esperti indipendenti, condivise dal Consiglio di Amministrazione e dal Collegio sindacale della Società di gestione, il valore corrente degli immobili ammonta globalmente a € 113.131.982,00, il che, al netto delle spese incrementative sostenute nell'esercizio, dà luogo ad una rivalutazione nell'anno pari a € 2.460.557,00.

Al fine di ottimizzare l'impiego delle transitorie disponibilità liquide del Fondo, la società ha provveduto a conferire, nel corso del 2004 una delega di gestione alla Antonveneta ABN AMRO – SGR per un importo nominale di € 34.500.000,00.

Il valore corrente degli immobili e gli investimenti della liquidità hanno influenzato positivamente l'andamento del valore della quota che, da un valore al 31 dicembre 2003 di € 5.517,22, si attesta al 31 dicembre 2004 a € 5.779,51 con un incremento percentuale dall'inizio della operatività pari a 15,59%.

Nel corso del 2004 è stato rimborsato dall'Agenzia delle Entrate il credito I.V.A. relativo all'anno 2002 e gli interessi maturati dei quali era stato richiesto il rimborso; il tutto per un importo complessivo pari a € 3.013.335,62.

Il prezzo di Borsa della quota al 30 dicembre 2004 era pari a € 3.849,00; tale valore, rapportato al valore rilevato al 30 dicembre 2003, che era stato di € 3.407,10 e, ipotizzando il reinvestimento dei proventi, ha generato un incremento del 12,97%. La quotazione minima è stata di € 3.407,10 in data 2 gennaio, mentre la massima, € 4.005,00, è stata scambiata il 14 aprile. Nel corso dell'esercizio sono state scambiate complessivamente 862 con una media giornaliera di 3,4.

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 2004 sono quelli stabiliti dal Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 20 settembre 1999, emanato in attuazione del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, e del Regolamento del Ministero del tesoro n. 228 del 24 maggio 1999.

Immobili

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

Conformemente a quanto sopra richiamato, la valutazione degli Esperti indipendenti è stata effettuata in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili stessi, alla loro funzionalità, al loro stato di manutenzione e tenendo conto della loro redditività. Ciascun bene immobile è stato oggetto di singola valutazione.

Il valore corrente degli immobili acquistati per IMMOBILIUM 2001 (intendendosi per valore corrente di un immobile il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione) esposto nel rendiconto di esercizio, tiene conto delle informazioni esistenti sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili simili a quelli da valutare ed è stato determinato applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle specifiche caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alla qualità del conduttore nonché alle infrastrutture di zona.

Strumenti finanziari quotati

Il valore degli strumenti finanziari quotati esposto in bilancio è stato determinato tenendo conto dell'ultimo prezzo disponibile rilevato sul mercato di negoziazione.

Crediti e debiti

I crediti sono esposti al valore nominale ovvero al presunto valore di realizzo quando questo risulta inferiore al valore nominale; i debiti sono esposti al loro valore nominale.

Posizione netta di liquidità

La liquidità netta disponibile è esposta al valore nominale.

Ratei e risconti

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

Sezione II – Le attività

Si indica di seguito la ripartizione del totale del patrimonio del Fondo tra immobili e strumenti finanziari.

Immobili

Saldo al 31 dicembre 2004	Saldo al 31 dicembre 2003
113.131.982,00	110.200.221,00

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

Il.2 Strumenti finanziari quotati

Saldo al 31 dicembre 2004	Saldo al 31 dicembre 2003
34.579.036,00	—

Nel corso del 2004 è stato conferito un mandato alla ABN AMRO S.p.A. – SGR per la gestione delle disponibilità liquide del fondo.

Emittente	cod. ISIN	Titolo	Val. nominale (in Euro)	Val al 31/12 (in Euro)	sul totale attività %
Ministro del Tesoro	IT 000 3231146	BTP 4% 15.07.2005	19.940.000	20.138.602	
	IT 000 3471379	CTZ 29.4.2005	9.455.000	9.395.434	
	IT 000 3364566	BTP 3,5% 15.09.2005	5.000.000	5.045.000	
Totale Titoli di Stato			34.395.000	34.579.036	22,88%
	Totali		34.395.000	34.579.036	22,88%

	Paese di residenza dell'emittente			
	Italia	Altri Paesi dell'UE	Altri Paesi dell'OCSE	Altri Paesi
Titoli di debito: di Stato di altri enti pubblici di banche di altri	34.579.036			
Titoli di capitale: con diritto di voto con voto limitato altri				
Parti di O.I.C.R. (*): aperti armonizzati aperti non armonizzati chiusi				
Totali: in valore assoluto in percentuale del valore delle attività	34.579.036 22,88%			

	Mercato di quotazione			
	Italia	Paesi dell'UE	Altri paesi dell'OCSE	Altri Paesi
Titoli quotati	34.579.036			
Titoli in attesa di quotazione				
Totali: in valore assoluto in percentuale del totale delle attività	34.579.036 22,88%			

	Controvalore acquisti	Controvalore vendite/rimborsi
Titoli di capitale		
Titoli di debito	166.429.762	131.834.388
Parti di O.I.C.R.		
Totale	166.429.762	131.834.388

II.4 Beni immobili e diritti reali immobiliari

Saldo al 31 dicembre 2004	Saldo al 31 dicembre 2003
113.131.382,00	110.200.221,00

N.	Immobile	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda parametrata	Canone per m2	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario	Costo storico	Ipoteche	Ulteriori informazioni
LOMBARDIA											
1	Milano - Via Grosio, 10/4	Uffici	1967	11.343	130	affitto	06/11/2008	Impr. comm.le	18.456.148	No	
2	Assago (MI) - Str.3 Milanofiori	Uffici	1977	8.369	142	affitto	24/11/2008	Impr. comm.le	15.509.867	No	
3	Zibido S. Giacomo (MI)	Logistica/Archivi	1992	12.126	50	affitto	08/08/2012	Impr. comm.le	6.874.077	No	
VENETO											
4	Padova- Via Lisbona, 28	Comm./Uffici	1991	826	90	affitto	31/05/2007	Impr. comm.le	916.448	No	
4	Padova- Via Lisbona, 28	Comm./Uffici	1991	2.822	90	affitto	28/09/2009	Impr. comm.le	3.129.107	No	
4	Padova- Via Lisbona, 28	Comm./Uffici	1991	2.800	90	affitto	31/01/2011	Impr. comm.le	3.104.880	No	
4	Padova- Via Lisbona, 28	Comm./Uffici	1991	2.012	90	affitto	28/09/2009	Impr. comm.le	2.230.561	No	
UMBRIA											
5	Città della Pieve (PG) 12	Logistica /Archivi	1996	18.231	30	affitto	08/08/2012	Impr. comm.le	6.035.279	No	
5	Città della Pieve (PG) 14	Logistica /Archivi	1996	4.731	30	affitto	08/08/2012	Impr. comm.le	1.566.083	No	
5	Città della Pieve (PG) 12/14	Logistica /Archivi	2001	20.582	30	affitto	31/12/2013	Impr. comm.le	6.813.513	No	
LAZIO											
6	Roma - Via S. Evaristo, 167	Uffici	1960	193	138	affitto	31/08/2007	Pubbl. Amm.ne	359.137	No	
6	Roma - Via S. Evaristo, 167	Uffici	1960	4.408	138	affitto	31/03/2010	Impr. comm.le	8.206.666	No	
7	Roma - V.del Traforo,144 -146	Ag. bancaria e uff.	1909	3.951	331	affitto	18/06/2010	Impr. comm.le	28.020.150	No	vincolo L. 1089/39
TOTALI				92.394					101.221.915		

Tabella della redditività dei beni immobili

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore dei beni immobili	Importo dei canoni			
		Locazione non finanziaria a	Locazione finanziaria b	Importo totale c=a+b	%
Fino a 1 anno					
Da oltre 1 a 3 anni	41.188.803	2.761.377		2.761.377	37,99%
Da oltre 3 a 5 anni	49.372.079	2.601.701		2.601.701	35,80%
Da oltre 5 a 7 anni	22.571.100	1.905.253		1.905.253	26,21%
Da oltre 7 a 9 anni					
Oltre 9 anni					
A) Totale beni immobili locati	113.131.982	7.268.331		7.268.331	100,00%
B) Totale beni immobili non locati					

II.6 Depositi bancari

Saldo al 31 dicembre 2004	Saldo al 31 dicembre 2003
—	24.000.000,00

Al 31.12.2004 le disponibilità liquide del fondo non risultano investimenti in time deposit.

Flussi registrati nell'esercizio

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

II.8 Posizione netta di liquidità

Saldo al 31 dicembre 2004	Saldo al 31 dicembre 2003
2.598.503,00	4.788.148,00

L'importo esposto in bilancio si riferisce alla liquidità disponibile sui conti correnti rubricati a IMMOBILIUM 2001 accesi presso la BANCA POPOLARE DI NOVARA quale banca depositaria del patrimonio del Fondo.

II.9 Altre attività

Saldo al 31 dicembre 2004	Saldo al 31 dicembre 2003
813.388,00	6.715.379,00

I valori esposti nella situazione patrimoniale si riferiscono:

- ai ratei e risconti attivi maturati per interessi su titoli di € 418.014,00 (Sottovoce G2.);
- alla rilevazione del credito I.V.A. corrente per € 368.564,00 (Sottovoce G3.1);
- ai crediti verso locatari (€ 453.647,00) al netto del fondo svalutazione crediti (€ 443.631,00) per un totale netto di € 10.016,00, a fatture da emettere per fitti attivi ed interessi di mora per € 14.079,81 e per depositi cauzionali per utenze Acea per un totale di € 2.711,70.

Sezione III – Le passività

Altre passività

Saldo al 31 dicembre 2004	Saldo al 31 dicembre 2003
855.658,00	2.256.154,00

I valori esposti si riferiscono :

- ai debiti per fatture da ricevere. La voce comprende il debito residuo verso gli Esperti indipendenti per la valutazione semestrale, spese per la revisione del bilancio nonché

- gli altri costi sostenuti nell'esercizio non ancora liquidati per € 647.364,00 (Sottovoce M1);
- all'accantonamento effettuato della ritenuta d'acconto per lavoro autonomo pari a € 2.701,00 (sottovoce M2.);
 - a ratei e risconti passivi per affitti e recupero spese condominiali per € 44.245,00 (Sottovoce M3.);
 - a debiti per depositi cauzionali rilasciati da locatari per € 161.348,00 (sottovoce M4.).

Sezione IV – Il valore complessivo netto

Il valore complessivo netto iniziale del Fondo, al termine del periodo di raccolta era pari a € 130.000.000 diviso in n. 26.000 quote ciascuna del valore nominale di € 5.000 sottoscritte da n. 2.851 investitori. Alla data del 31 dicembre 2004 il valore complessivo netto è risultato pari a € 150.267.251,00. Il valore esposto nel rendiconto di esercizio si riassume secondo lo schema della seguente tabella:

	Importo	In percentuale dell'importo iniziale
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse X prezzo di emissione)	130.000.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni		
A3.Strumenti finanziari quotati	2.318.411	1,78%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	24.012.174	18,47%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti		
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari		
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni		
F. Risultato complessivo della gestione cambi		
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	98.432	0,08%
H. Oneri finanziari complessivi		
I. Oneri di gestione complessivi	-6.421.206	-4,94%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	2.434.121	1,87%
I. Imposte complessive	-2.174.681	-1,67%
TOTALE RIMBORSI EFFETTUATI	0	
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI		
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2003	150.267.251	115,59%

Sezione V -Altri dati patrimoniali

Plusvalenze

Saldo al 31 dicembre 2004	Saldo al 31 dicembre 2003
2.460.557,00	6.775.480,00

Trattasi dell'importo complessivo delle plusvalenze accertate dagli Esperti indipendenti; tale importo è stato determinato sulla differenza tra il valore corrente degli immobili accertato al 31.12.2004 da parte degli Esperti indipendenti e la precedente valutazione tenendo conto delle spese incrementative sugli immobili stessi.

Garanzie ricevute

Saldo al 31 dicembre 2004	Saldo al 31 dicembre 2003
2.809.881,00	2.670.431,00

Trattasi di fidejussioni bancarie rilasciate a garanzia degli introiti locativi.

Garanzie rilasciate

Saldo al 31 dicembre 2004	Saldo al 31 dicembre 2003
—	25.000.000,00

La fidejussione bancaria, rilasciata a garanzia del debito per dilazione del pagamento del prezzo dell'immobile sito in Roma – Via del Traforo n. 144 – è scaduta il data 15 gennaio 2004 ed il prezzo dovuto era stato regolarmente pagato al termine dell'esercizio 2003.

Parte C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

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

Saldo al 31 dicembre 2004	Saldo al 31 dicembre 2003
169.969,00	-536.290,00

Risultato complessivo delle operazioni su:	Utile/perdita da realizzazioni	di cui: per variazioni dei tassi di cambio	Plus/minusvalenze	di cui: per variazioni dei tassi di cambio
A. Partecipazioni in società non quotate				
1. Di controllo	0	0	0	0
2. Non di controllo	0	0	0	0
B. Strumenti finanziari non quotati				
1. Altri titoli di capitale	0	0	0	0
2. Titoli di debito	0	0	0	0
3. Parti di O.I.C.R.	0	0	0	0
C. Strumenti finanziari quotati				
1. Titoli di debito	186.307	0	-16.338,00	0
2. Titoli di capitale	0	0	0	0
3. Parti di O.I.C.R.	0	0	0	0

Sezione II – Beni immobili

Saldo al 31 dicembre 2004	Saldo al 31 dicembre 2003
---------------------------	---------------------------

8.707.921,00

12.216.552,00

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili					
	Immobili Residenziali	Immobili Commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI					
1.1 canoni di locazioni non finanziaria		7.576.107			
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi					
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI					
2.1 beni immobili					
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSVALENZE/MINISVALENZE					
3.1 beni immobili		2.460.557			
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI ED ICI		-1.328.743			
5. AMMORTAMENTI					

Gli oneri per la gestione di beni immobili ed ICI includono l'accantonamento al fondo svalutazione crediti verso i locatari per € 443.630,00.

Sezione VII – Oneri di gestione

Provvigioni di gestione SGR

Saldo al 31 dicembre 2004	Saldo al 31 dicembre 2003
2.143.969,00	2.092.843,00

Il valore esposto si riferisce alle provvigioni di gestione spettanti alla Società di gestione per il periodo dal 1/1 al 31/12/2004, nella misura pari all'1,6 per cento, calcolate - come previsto dal testo regolamentare - sul valore complessivo netto del fondo - quale risulta dal rendiconto di fine anno - rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al valore di acquisizione.

Commissioni Banca Depositaria

Saldo al 31 dicembre 2004	Saldo al 31 dicembre 2003
66.999,00	65.401,00

Il valore esposto si riferisce alla commissione spettante alla Banca depositaria per il periodo dal 1/1 al 31/12/2004, nella misura pari allo 0,5 per mille, calcolate - come previsto dal testo regolamentare - sul valore complessivo netto del fondo - quale risulta dal rendiconto di fine anno - rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al valore di acquisizione.

Oneri per Esperti indipendenti

Saldo al 31 dicembre 2004	Saldo al 31 dicembre 2003
57.386,00	105.320,00

Il valore esposto si riferisce agli oneri per il Collegio degli esperti indipendenti relativamente alle valutazioni semestrali previste dalla vigente normativa con onorario pari allo 0,5 per mille globale annuo, calcolato sul valore corrente degli immobili accertato al 31 dicembre 2004.

Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico e spese per la revisione contabile

Saldo al 31 dicembre 2004	Saldo al 31 dicembre 2003
36.100,00	54.041,00

Il valore esposto si riferisce alle pubblicazioni del valore della quota risultante dalla relazione semestrale al 30 giugno 2004 sui tre quotidiani previsti all'art. 12.2 del Regolamento di gestione - e precisamente Il Sole 24 Ore, La Repubblica ed il Corriere della Sera e degli Avvisi obbligatori, allo stanziamento previsto per la pubblicazione del valore della quota al 31 dicembre 2004 nonché alle spese per la revisione contabile da parte della PricewaterhouseCoopers S.p.A..

Altri oneri di gestione

Saldo al 31 dicembre 2004	Saldo al 31 dicembre 2003
300.093,00	148.782,00

Il valore esposto si riferisce per lo più agli interessi e spese sulla cessione del credito I.V.A. anno 2002 alla Unicredit Factoring per € 280.392,00, a spese per lo specialist del fondo Banca Finnat Euramerica per € 15.104,00, a spese di competenza dell'esercizio relative alla fidejussione rilasciata a garanzia del pagamento dell'immobile in Roma – Via del Traforo n. 144 di € 2.823,00.

Sezione VIII – Altri ricavi ed altri oneri

Saldo al 31 dicembre 2004	Saldo al 31 dicembre 2003
200.159,00	663.204,00

Il valore esposto comprende gli interessi attivi maturati sulle giacenze liquide di IMMOBILIUM 2001, la rilevazione degli interessi di mora maturati verso i locatari alla data del 31.12.2004, nonché gli interessi maturati sul credito I.V.A. relativi al 3° trimestre 2003.

Sezione IX - Imposte

Saldo al 31 dicembre 2004	Saldo al 31 dicembre 2003
—	1.403.848,00

A seguito dell'abrogazione dell'imposta patrimoniale dell'1% sul valore netto contabile dei fondi, il saldo imposte risulta a zero.

**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE AI SENSI
DELL'ARTICOLO 156 E DELL'ARTICOLO 9
DLGS 24 FEBBRAIO 1998, N. 58**

**FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO
"IMMOBILIUM 2001"**

**RENDICONTO ANNUALE DELLA GESTIONE AL
31 DICEMBRE 2004**

**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 156
E DELL'ARTICOLO 9 DLGS 24 FEBBRAIO 1998, N. 58**

Ai Partecipanti al
Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso
"IMMOBILIUM 2001"

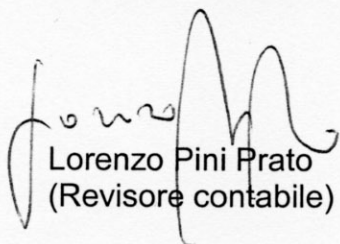
- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto della gestione (situazione patrimoniale, sezione reddituale e nota integrativa) del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso "IMMOBILIUM 2001" per il periodo annuale chiuso al 31 dicembre 2004. La responsabilità della redazione del rendiconto della gestione compete agli amministratori della Beni Stabili Gestioni SGR SpA. 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 risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel rendiconto della gestione, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al precedente rendiconto della gestione, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla specifica normativa, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 25 febbraio 2004.

- 3 A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso "IMMOBILIUM 2001" per il periodo annuale chiuso al 31 dicembre 2004 è conforme alle norme di legge ed ai provvedimenti della Banca d'Italia che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione del patrimonio ed il risultato di periodo del Fondo.

Roma, 24 febbraio 2005

PricewaterhouseCoopers SpA


Lorenzo Pini Prato
(Revisore contabile)

***ESTRATTO DELLA
RELAZIONE DEGLI
ESPERTI INDIPENDENTI DI
IMMOBILIUM 2001
AL 31 DICEMBRE 2004***

1. PREMESSE

1.1. Con delibera dell'Assemblea degli Azionisti della Immobiliare Italia Gestioni s.p.a.- Società di Gestione del Risparmio in data 29.03.2001 è stato istituito il fondo comune di investimento immobiliare chiuso denominato "IMMOBILIUM 2001".

1.2. Con delibera del Consiglio di Amministrazione della Beni Stabili Gestioni s.p.a. sono stati nominati gli esperti indipendenti, previsti dal Regolamento del fondo e dalla vigente normativa, nelle persone degli ingegneri Angelo Ferraresi e Francesco Romanelli, l'Arch. Vanzetto Mario Alessandro è stato nominato in sostituzione dell'ing. Alessandro Arvalli.

1.3. Con gli atti notarili alle date appresso indicate la Beni Stabili Gestioni S.p.A. ha acquistato gli immobili di cui sopra e li ha conferiti al patrimonio del fondo immobiliare chiuso "Immobiliium 2001".

07.11.2002	MILANO	Via Grosio 10/4
25.11.2002	MILANO FIORI (Assago)	Strada 3
20.12.2002	ROMA	Via S. Evaristo 167
20.12.2002	ROMA	V.del Traforo 114/146
30.09.2003	ZIBIDO S. GIACOMO (MI)	Via 8 marzo
30.09.2003	CITTA' DELLA PIEVE (PG)	Loc. Ponticelli
30.09.2003	PADOVA	Via Lisbona n.28

3. CONCLUSIONI

3.1. PREMESSE

La presente relazione semestrale di chiusura dell'anno 2004 permette di procedere ad una rivalutazione dei beni in riferimento sia alle dinamiche del mercato nazionale che pure a tutti quegli eventi locali e puntuali che possono aver influito sul loro valore finale .

Si sottolinea comunque una certa prudenza nelle rivalutazioni operate dai sottoscritti esperti indipendenti in considerazione del fatto che si ritiene che il trend positivo iniziato nel 1998, e che rappresenta temporalmente il più lungo dal 1950 ad oggi, possa essere ormai in fase di esaurimento e che pochi fattori economici potrebbero di fatto invertire tale tendenza.

Come di consueto, mentre nella semestrale di giugno si mantengono i valori costanti, in quella di dicembre si prende atto e si dà corpo a quanto l'intero anno ha modificato nel mondo immobiliare. Come si è già detto nelle considerazioni preliminari, e poi successivamente in dettaglio per i singoli immobili, il trend annuale è stato ancora positivo seppur accennando a qualche segno di stanchezza.

3.2. VALUTAZIONI FINALI

Tutto ciò premesso e considerato gli scriventi, con la presente relazione semestrale al 31/12/2004, modificano i valori stimati e già aggiornati nella precedente relazione al 31/12/2003 ed elencati al punto **1.3** secondo quanto contenuto nella tabella che segue, mettendo in evidenza anche l'incremento dei Valori Parametrici:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	IMMOBILI		VALORE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE	VALORE	AUMENTO	VALORE	VALORE	AUMENTO
1			STIMATO		PARAMETRICO	AGGIORNATO	PARAMETRICO		AGGIORNATO	PARAMETRICO	
2			in Euro	in mq.	Euro/mq	al 31.12.2003	Euro/mq	%	al 31.12.2004	Euro/mq	%
3											
4	MILANO	Via Grosio 10/4		11.342,00							
5	MILANO FIORI	(Assago): Strada 3		9.369,00							
6	ROMA	Via S. Evaristo		4.601,00							
7	ROMA	Via d. Traforo 114/14		3.951,00							
8	ZIBIDO S. GIACOMO (MI)	Via 8 marzo		12.126,00							
9	CITTA' DELLA PIEVE (PC)	Loc. Ponticelli		43.544,00							
10	PADOVA	Via Lisbona 28		8.460,00							
11		TOTALE	105.060.020,00			110.200.221,00		4,89	113.131.982,00		2,66

Arch. Mario Alessandro Vanzetto

Ing. Angelo Ferraresi

Prof. Ing. Francesco Romanelli

Roma 31/12/2004