

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE  
CHIUSO "IMMOBILIUM 2001"

RENDICONTO ANNUALE DELLA GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2009

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

AI SENSI DEGLI ARTICOLI 156 E 9 DEL D.LGS 24 FEBBRAIO 1998, N° 58

## RENDICONTO ANNUALE DELLA GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2009 RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 156 E 9 DEL D.LGS 24 FEBBRAIO 1998, N° 58

Ai Partecipanti al

Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso  
“Immobiliium 2001”

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso “Immobiliium 2001”, costituito dalla situazione patrimoniale, dalla sezione reddituale e dalla nota integrativa, per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2009. 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. Società di Gestione del Risparmio. 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 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 12 marzo 2009.

3. A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso “Immobiliium 2001” al 31 dicembre 2009 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. Società di Gestione del Risparmio. E’ di nostra competenza l’espressione del giudizio sulla coerenza della relazione degli amministratori con il rendiconto della gestione, come richiesto dall’art. 156 comma 4-bis, lettera d), del D.Lgs n°58/98. A tal fine abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n° PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione degli amministratori è coerente con il rendiconto

### MAZARS

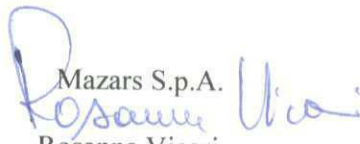
CORSO DI PORTA VIGENTINA, 35 - 20122 MILANO  
TEL: +39 02 58 20 10 - FAX: +39 02 58 20 14 03 - [www.mazars.it](http://www.mazars.it)

SPA - CAPITALE SOCIALE DELIBERATO € 3.000.000,00 - SOTTOSCRITTO € 2.803.000,00, VERSATO € 2.612.500,00 - 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° 10829 DEL 16/07/1997  
UFFICI IN ITALIA: BOLOGNA - BRESCIA - FIRENZE - GENOVA - MILANO - NAPOLI - PADOVA - PALERMO - ROMA - TORINO

della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso "Immobilium 2001"  
per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009.

Milano, 11 marzo 2010

  
Mazars S.p.A.  
Rosanna Vicari  
Socio-Revisione contabile



**FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO**

**IMMOBILIUM 2001**

**IM  
MOBI  
LIUM**  
*2001*

**RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2009**

A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.



## INDICE

<b>INFORMAZIONI SOCIETARIE</b> .....	3
<b>INFORMAZIONI GENERALI</b> .....	4
RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI .....	5
RENDICONTO AL 31/12/2008 .....	10
<i>SITUAZIONE PATRIMONIALE</i> .....	10
<i>SEZIONE REDDITUALE</i> .....	12
NOTA INTEGRATIVA .....	14
<i>PARTE A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA</i> .....	14
<i>PARTE B - LE ATTIVITA', LE PASSIVITA' E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO</i> .....	18
Sezione I - Criteri di valutazione .....	18
Sezione II - Le attività .....	19
Sezione III - Le passività .....	23
Sezione IV - Il valore complessivo netto .....	25
Sezione V - Altri dati patrimoniali .....	26
<i>PARTE C - IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO</i> .....	27
Sezione I - Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari (esclusi interessi) .....	27
Sezione II - Beni immobili .....	28
Sezione III - Crediti .....	28
Sezione IV - Depositi bancari .....	28
Sezione V - Altri beni .....	28
Sezione VI - Altre operazioni di gestione e oneri finanziari .....	28
Sezione VII - Oneri di gestione .....	29
Sezione VIII - Altri ricavi ed oneri .....	30
Sezione IX - Imposte .....	30
<i>PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI</i> .....	32

## 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 16.820.000i.v.  
Partita IVA e Registro Imprese di Roma 05571911006  
Gruppo Beni Stabili

### Consiglio di Amministrazione

<i>Presidente</i>	Avv. Stefano Vittori
<i>Consiglieri</i>	Arch. Anna Pasquali
	Dr. Yan Perchet
	Avv. Sergio Laghi
	Dr. Luca Lucaroni
	Ing. Aldo Mazzocco
	Ing. Claudio Pancheri
	Dr. Carlo Napoleoni

### 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.

## 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 2009 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, 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 2009 è oggetto di revisione contabile da parte della Società Mazars S.p.A.

## RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

### Quadro macroeconomico

Il mercato immobiliare è contrassegnato da una fase recessiva che ha avuto inizio nella seconda metà del 2007 e che si è via via intensificata sin dall'inizio del 2009 ed è strettamente legata all'evoluzione del quadro macroeconomico.

I principali osservatori istituzionali sostengono che, dopo mesi di caduta progressiva, sia stato raggiunto un punto di svolta nel secondo semestre 2009. Nel primo semestre dell'anno, l'economia si era infatti ridotta ad un ritmo simile a quello registrato nella seconda parte del 2007, per poi rallentare la caduta. Secondo il Fondo Monetario Internazionale l'economia mondiale si sta dunque lentamente stabilizzando, supportata, mai come ora, da politiche macroeconomiche e finanziarie nazionali e sovranazionali. Viene comunque sottolineato da più voci che la recessione non sia ancora alle spalle, ma che per poter parlare di vera ripresa del sistema economico e finanziario si debbano attendere alcuni mesi.

Al livello mondiale, il 2009 si dovrebbe chiudere con una riduzione nel valore della produzione intorno all'1,4%, flessione che diventa ben più pronunciata nell'ordine del -3,8% per le economie avanzate.

### Il mercato immobiliare italiano

Per quanto riguarda l'Italia, i principali osservatori convergono sul fatto che siamo fuori dalla recessione, ma le conseguenze della crisi sono ancora in atto. La ripresa dell'economia italiana si rileva piuttosto lenta e si profilano anni per recuperare i livelli produttivi raggiunti del 2007. Nel corso dell'estate, anche da noi, sono emersi, infatti, segnali relativi al raggiungimento del punto di svolta della congiuntura con l'arresto della caduta degli indici economici e finanziari.

Il PIL, tornato a crescere in estate (+ 0,6% sul trimestre precedente) dopo cinque trimestri consecutivi di diminuzione, avrebbe seguito a espandersi nell'ultima parte del 2009, seppure a un ritmo inferiore. Il parziale recupero dell'attività industriale registrato nel terzo trimestre, non è però proseguito nei mesi autunnali. Le imprese esitano ancora ad aumentare la produzione condizionate dalla presenza di un incerto incremento degli ordinativi. Continuano a peggiorare gli indicatori relativi alle condizioni del mercato del lavoro ed il calo dell'occupazione pesa enormemente sulle decisioni di spesa delle famiglie. L'inflazione al consumo sui dodici mesi, ridottasi rapidamente dalla fine del 2008, ha toccato un minimo in luglio. In generale si stima che l'inflazione 2009 si attesti su una media dello 0,9%, mentre, secondo le previsioni degli operatori, nel 2010 dovrebbe comunque mantenersi moderata sull'ordine dell'1,5%.

Per quanto riguarda il settore immobiliare, a fine 2009, si sono registrati numerosi segnali positivi, ma una possibile fine della crisi del settore si avrà solamente quando si avverterà una decisa ripresa dell'economia. Nel corso del periodo estivo è migliorato il "sentiment", elemento capace di muovere i mercati e fattore chiave per l'aumento delle transazioni e dell'attenzione degli investitori.

L'interesse rimane comunque rivolto agli immobili prime, con basso grado di rischio. In questa particolare fase, i più interessati agli investimenti sono coloro che lavorano con equity e a bassa leva.

Uno degli elementi che sta connotando il mercato immobiliare globale è la flessione del taglio medio delle operazioni. La stretta del credito ha avuto come effetto diretto il fatto che le operazioni che si vanno concludendo sono in genere di dimensioni assai più contenute rispetto a quelle che si facevano quando il mercato era al suo apice. Ad oggi, dunque, circa la metà delle operazioni, in valore, non superano i 50 milioni di euro. Nella prima parte del 2009 la media delle operazioni si aggirava sui 18 milioni di euro, ovvero meno della metà rispetto agli oltre 44 milioni di euro medi relativi al primo semestre 2007. Tale drastica caduta non è da imputarsi solamente alla flessione avuta in termini di prezzo dei beni, ma è intervenuta evidentemente anche la difficoltà nel finanziamento delle grandi transazioni; le banche, inoltre, non riescono più a rifinanziarsi attraverso le cartolarizzazioni del debito e pertanto sono generalmente reticenti nel supportare operazioni di importo superiore ai 100 milioni di euro.

L'effetto della rarefazione del credito e dunque la riduzione delle transazioni si riflette immancabilmente sui valori di scambio, in primis, e poi su quelli di locazione. Gli yield degli immobili continuano a segnare incrementi, indice di una riduzione dei prezzi, con crescite di oltre 100 punti base rispetto ad un anno fa in quasi tutti i comparti. Non vi sono, al momento, mercati in cui gli yield siano in flessione. Ad oggi, secondo Savills, gli yield degli uffici europei si attestano in media sul 6,2%, i centri commerciali sfiorano il 7%, mentre il settore industriale si posiziona nell'intorno del 7,8%.



Secondo stime dell'Agenzia del Territorio il 2009 si chiuderà con poco meno di 600 mila compravendite di abitazioni (-30% rispetto al picco di 845 mila compravendite del 2006) e con circa 60 mila transazioni di immobili non residenziali (-35% rispetto al picco di 90 mila compravendite del 2005). Chi acquista per investimento è ancora frenato dalle aspettative negative sul futuro andamento dei valori e preferisce, quindi, mantenere un'elevata liquidità; chi si rivolge al mercato per cercare immobili per utilizzo diretto si mantiene in attesa di una solida ripresa economica.

### Residenziale

Dopo la performance negativa della prima metà del 2009, nel secondo semestre dell'anno la domanda sembra in ripresa anche se gli **scambi** restano assai contenuti. A fine settembre 2009 il numero delle transazioni relative agli immobili residenziali mostrava una diminuzione di 14,2 punti percentuali rispetto allo stesso periodo del 2008. Il basso livello di trattative ha prodotto un eccesso di offerta soprattutto in corrispondenza delle localizzazioni semicentrali e periferiche delle città. I tempi medi di vendita si sono alzati e si attestano mediamente intorno ai 6,2 mesi, sia che si tratti di abitazioni nuove che usate, ma superano i 7 mesi in molte città come Bologna e Bari.

Gli sconti mediamente praticati sul prezzo richiesto sono pari a circa il 13% per l'usato, con punte più alte nelle città del Sud e nelle aree periferiche delle città. Gli sconti sul nuovo si attestano a circa il 9,5%.

Nel 2009, rispetto al 2008, il decremento medio dei valori, calcolato considerando le principali aree urbane, è stato del 2,1% nelle zone di pregio, del 2% in centro, del 2,1% nel semicentro e del 2,9% in periferia.

Nei prossimi mesi il numero di compravendite dovrebbe ricominciare a crescere: anche nelle zone periferiche delle città non si dovrebbero registrare ulteriori segni negativi nel volume degli scambi, anche se continuerà a diminuire il numero di abitazioni acquistate tramite mutuo a causa della difficoltà delle famiglie nell'accedere al credito. Per quanto riguarda i prezzi non si dovrebbero registrare ulteriori ribassi: nella prima parte del 2010 si prevede una sostanziale stasi sui livelli raggiunti a fine 2009.

### Uffici

Nel corso del 2009, il mercato degli uffici, fortemente legato alle dinamiche economiche complessive, ha subito importanti contraccolpi sia sul fronte degli investimenti che da parte degli utilizzatori. Ad oggi il ritmo di caduta sembra sia in tendenziale miglioramento, lasciando alle spalle una seconda parte del 2008 ed un primo semestre del 2009 che hanno registrato i livelli minimi. Tra fine 2008 e buona parte del 2009, il mercato degli uffici è stato infatti caratterizzato da una domanda debole, da un incremento del vacancy, da una flessione dei prime rent e da valori in diminuzione. Unico elemento fermo è stata la domanda di immobili di qualità e ben localizzati, sempre richiesti da quella parte di investitori che dispongono di liquidità.

Per quanto riguarda il mercato delle **locazioni**, gli spazi ad oggi disponibili non vengono facilmente assorbiti a causa delle numerose aziende in difficoltà. In generale, si conferma la tendenza da parte dei conduttori a ridurre i costi di occupazione, attraverso la razionalizzazione degli spazi utilizzati, la rinegoziazione dei contratti in essere o lo spostamento in uffici più moderni ed efficienti o in posizioni più periferiche con canoni di locazioni inferiori.

Il volume degli investimenti, registrato durante i primi tre trimestri dell'anno, è stato di circa 630 milioni di euro (-45% circa rispetto allo stesso periodo dello scorso anno). Le principali transazioni sono state registrate sui mercati di Roma e Milano e sono il risultato di trattative già avviate da molti mesi, confermando un rallentamento nei processi decisionali. Anche la difficoltà nell'ottenere i finanziamenti continua a limitare l'attività degli investitori.

Sono cresciute le **tempistiche** per vendere e locare raggiungendo rispettivamente quasi 8 e 5,5 mesi, senza significative differenze rispetto alle localizzazioni. Il tasso di sfritto, in aumento, è arrivato a 8,2%. La domanda è leggermente migliorata, con alcune richieste anche per superfici grandi, ma la tempistica delle trattative rimane sempre molto lunga.

A partire dal secondo semestre 2009 il mercato degli uffici ha però iniziato a mostrare segnali di stabilizzazione, mostrando livelli di assorbimento in crescita rispetto ai primi sei mesi dell'anno. Ulteriore riscontro della ripresa si è avuto nel trend dei prime **yields** che, dopo un periodo di costante aumento iniziato a metà del 2008, per la prima volta sono rimasti stabili, confermando valori intorno al 6,00% per il centro di Milano e Roma. Al contrario i mercati secondari hanno dovuto affrontare situazioni più difficili come la scarsa liquidità ed il forte incremento dei rendimenti di 150-200 bps.

La disponibilità degli spazi ad uso uffici è continuata ad aumentare nel corso del secondo semestre, ma ad un ritmo più moderato, in primis a causa del minor numero di sviluppi immobiliari sia a Milano che a Roma.



Per quanto riguarda lo scenario futuro, si prevede che il mercato Italiano degli uffici rimarrà sotto pressione nel medio periodo. I livelli della domanda si stabilizzeranno ma aumenteranno le rinegoziazioni dei contratti in essere e le società continueranno a ridurre gli spazi occupati. Il completamento di nuovi progetti, soprattutto nell'area di Milano, comporterà un ulteriore aumento della disponibilità, che non verrà facilmente assorbita. I rendimenti primari si manterranno stabili, mentre si attendono ulteriori aumenti nei rendimenti per il mercato secondario presentando opportunità appetibili per gli investitori. Solo a partire dal 2011, si può attendere un orientamento positivo, ma su un ritmo di crescita ancora piuttosto debole.

### **Commerciale**

Il settore commerciale ha registrato un calo dell' 1,1 per cento in un anno, dovuto al calo dei consumi. Ne ha risentito maggiormente la piccola distribuzione nei centri cittadini.

Nel corso dell'anno lo sviluppo di centri e parchi commerciali ha subito un certo rallentamento, tuttavia alcuni nuovi centri hanno aperto e diversi sono in procinto di aprire entro il 2010, soprattutto nell'Italia centrale e meridionale.

L'ultimo trimestre 2009 ha visto infatti un incremento marcato degli investimenti rispetto alla prima parte dell'anno. Il format più sviluppato in Italia è quello del centro commerciale, sebbene ultimamente si siano sviluppati anche parchi commerciali e factory outlet centre. La previsione per il 2010 è di una leggera ripresa attorno allo 0,8% legata alla ripresa economica.

### **Industriale**

Pochi i segnali positivi dal comparto industriale che chiude il 2009 con un calo del 3,3 per cento dovuto alla crisi economica. Nell'ultimo anno la domanda di spazi logistici è rallentata facendo aumentare il livello di volumi sfitti. Sul fronte degli investimenti la prima parte dell'anno è stata caratterizzata dall'assenza di transazioni di un certo rilievo e dal mancato rinnovo del contratto di locazione da parte di numerose società. E' in aumento la tendenza a rinegoziare i contratti da parte degli utilizzatori e la richiesta è orientata verso metrature più piccole ma con altezze maggiori per mantenere invariati i volumi delle merci gestite. Gli operatori, inoltre, cercano principalmente capannoni che consentano risparmi nei costi di manutenzione e di gestione.

I prezzi e i canoni di locazione appaiono generalmente in calo. La diminuzione più rilevante dei canoni di locazione è stata registrata sui mercati di Piacenza e Novara, principalmente a causa della quantità di immobili disponibili e delle aree da sviluppare. I prezzi nelle top location nell'ultimo anno si sono decrementati di oltre 2,5 punti percentuali e i canoni mediamente di quasi l'1,5%.

I rendimenti sono aumentati mediamente di 120 bps e si attestano intorno all'8%.

Per quanto riguarda le previsioni, si attende una moderata crescita della domanda, compatibilmente con la ripresa economica. L'interesse sarà focalizzato prevalentemente verso location appetibili (infrastrutture e/o vicinanza ai mercati di riferimento) e location a basso costo dove l'incidenza del valore dei terreni si riflette in canoni di locazione e prezzi più contenuti.

### **Alberghiero**

Secondo dati AICA nel 2009 il comparto alberghiero ha registrato un forte calo dei flussi turistici, soprattutto per quanto riguarda la componente degli arrivi stranieri. Rispetto ai principali competitor, il risultato italiano è il peggiore dell'area: in Italia il decremento degli arrivi è stato del 3,14% mentre in Francia e in Grecia gli arrivi risultano allineati a quelli del 2007 e 2008 poiché il calo della componente straniera è stato assorbito dalla componente nazionale.

Le difficoltà del sistema ricettivo sono, comunque, imputabili a fattori ben lontani e l'attuale crisi sta solo accelerando la situazione. I problemi che maggiormente penalizzano l'industria turistica nazionale sono infatti da ricercare nell'eccessiva burocrazia, nell'elevata pressione fiscale rispetto alle altre realtà europee, nel gap infrastrutturale, nella poca attenzione alla formazione degli addetti al settore, nella scarsa dimensione delle imprese ed infine nella forte stagionalità che ancora vige in molte regioni italiane.

La domanda fieristica e congressuale appare ad oggi in lieve contrazione; anche gli italiani del segmento cultura hanno ridotto le visite alle mostre d'arte, fermandosi sempre meno negli alberghi che ospitano le manifestazioni; si sono ridotti gli arrivi dei turisti americani, giapponesi e russi. Nelle principali città c'è inoltre un surplus di offerta con la conseguente discesa degli indici di occupazione camere: nel 2009 infatti sono state inaugurate 27.000 nuove camere di fascia alta e così nel periodo gennaio/settembre 2009 rispetto al 2008 i ricavi medi per camera sono calati del 19,1%.

Secondo dati AICA a ottobre 2009 il tasso di occupancy in alcune delle principali città italiane rispetto allo stesso periodo del 2008 ha subito un decremento medio del 6,4% e si è fermato al 55,7% contro



il 59,7% di ottobre 2008. In particolare nelle città di Roma e Milano nel periodo considerato l'occupancy è calata rispettivamente dell'11,4% e del 13,9%.

Per quanto riguarda le previsioni, AICA ritiene che nel 2010 il prezzo medio per camera, dopo due anni di pesanti flessioni, dovrebbe incrementarsi del 9% rispetto al 2009.

### **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 2009 ammonta a Euro 137.844.217; rispetto al 31 dicembre 2008 tale valore è decrementato di Euro 8.298.961.

Il Fondo al 31 dicembre 2009 risulta investito in immobili per un ammontare complessivo pari ad Euro 124.830.000, pari al 83,79% 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 6.280.000, 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'8,28% del portafoglio immobiliare, contraendo mutui per originari Euro 15.000.000. Il saldo al 31 dicembre 2009 del finanziamento ipotecario è pari ad Euro 10.332.280.

Il Fondo al 31 dicembre 2009 evidenzia un risultato lordo della gestione caratteristica pari ad Euro -241.130, dopo aver effettuato svalutazioni del portafoglio immobiliare per Euro 6.280.000, contro un risultato dell'analogo periodo del 2008 pari ad Euro 4.670.221 che evidenziava svalutazioni per Euro 3.760.000. Il risultato netto della gestione caratteristica pari ad Euro -461.572 contro Euro 4.010.329 dell'esercizio precedente sconta l'effetto di interessi passivi sostenuti per Euro 220.261.

Il risultato dell'esercizio è pari a Euro -2.734.961, contro un risultato al 31 dicembre 2008 di Euro 996.226; al netto delle rispettive svalutazioni immobiliari è pari a Euro 3.545.039 contro gli Euro 4.756.226 dell'analogo periodo dell'esercizio precedente.

Il valore della quota di Immobilium 2001, che al 31 dicembre 2008 era di Euro 5.620,89, al 31 dicembre 2009 è pari a Euro 5.301,70, con un decremento annuale del 1,93%, tenendo conto dei proventi distribuiti con valuta 19 marzo 2009, di Euro 214,00, equivalente al 4,28% 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 2009 sono stati pari a Euro 5.564.000.

Precisiamo che dal 29 ottobre 2003 le quote del Fondo sono state ammesse alla negoziazione nel mercato regolamentato gestito dalla Borsa Italiana. La quotazione minima del periodo dal 1 gennaio 2009 al 31 dicembre 2009 è stata pari a Euro 4.049,00, il 23 giugno 2009, mentre la massima di Euro 4.599,99 è stata rilevata il giorno 6 gennaio 2009. Nel corso del periodo sono state scambiate complessivamente n. 773 quote con una media giornaliera di 3,61 quote.

La Società di Gestione intende proseguire la attività di valorizzazione del portafoglio immobiliare ed è orientata alla ricerca di opportunità di investimento e/o 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](http://www.bsg-sgr.com).

### ***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 tassi attraverso la conversione dei tassi variabili dei contratti di finanziamento con contratti a tassi fisso.

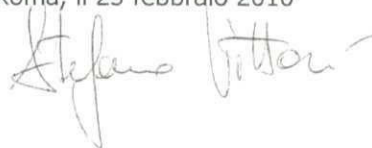
In relazione alle caratteristiche del finanziamento e dell'immobile finanziato viene decisa di volta in volta la strategia di copertura, che può riguardare la copertura parziale del finanziamento sia in termini temporali che di ammontare.

\*\*\*

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di distribuire a ciascuna delle 26.000 quote di partecipazione un dividendo unitario pari a Euro 144,80 per un totale di Euro 3.764.800.

Il provento verrà posto in distribuzione il 15 marzo 2010 e pagato con valuta al successivo 18 marzo 2010.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Roma, li 25 febbraio 2010



# RENDICONTO AL 31/12/2009

## SITUAZIONE PATRIMONIALE

RENDICONTO DEL FONDO CHIUSO IMMOBILIARE IMMOBILIUM 2001 AL 31/12/2009				
SITUAZIONE PATRIMONIALE				
ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2009		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di OICR				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di OICR				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>124.830.000</b>	<b>83,79</b>	<b>131.110.000</b>	<b>82,71</b>
B1. Immobili dati in locazione	124.830.000	83,79	131.110.000	82,71
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>3.167.590</b>	<b>2,13</b>	<b>7.491.057</b>	<b>4,73</b>
F1. Liquidità disponibile	3.167.590	2,13	7.491.057	4,73
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>20.982.079</b>	<b>14,08</b>	<b>19.924.885</b>	<b>12,57</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	18.025.434	12,10	18.223.100	11,50
G2. Ratei e risconti attivi	36.215	0,02	216.533	0,14
G3. Risparmio d'imposta				
G4.1 Crediti verso clienti	2.842.553	1,91	1.302.545	0,82
G4.2 Crediti di imposta - a rimborso			84.522	0,05
G4.3 Altre	77.877	0,05	98.185	0,06
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>148.979.669</b>	<b>100,00</b>	<b>158.525.942</b>	<b>100,00</b>



RENDICONTO DEL FONDO CHIUSO IMMOBILIARE IMMOBILIUM 2001 AL 31/12/2009			
SITUAZIONE PATRIMONIALE			
PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/2009		Situazione a fine esercizio precedente
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>10.332.280</b>		<b>11.735.545</b>
H1. Finanziamenti ipotecari	10.332.280		11.735.545
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate			
H3. Altri			
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>			
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati			
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati			
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>			
L1. Proventi da distribuire			
L2. Altri debiti verso i partecipanti			
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>803.172</b>		<b>647.219</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	651.104		421.521
M2. Debiti di imposta	4.387		1.060
M3. Ratei e risconti passivi	36.619		79.650
M4. Altre	46.800		54.690
M5. Debiti per depositi cauzionali su locazioni	64.262		90.298
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>11.135.452</b>		<b>12.382.764</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>137.844.217</b>		<b>146.143.178</b>
Numero delle quote in circolazione	26.000		26.000
Valore unitario delle quote	5.301,70		5.620,89
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	214,00		500,99

## SEZIONE REDDITUALE

RENDICONTO DEL FONDO CHIUSO IMMOBILIARE IMMOBILIUM 2001 AL 31/12/2009			
SEZIONE REDDITUALE			
	Rendiconto al 31/12/2009	Rendiconto esercizio precedente	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>-260.563</b>	<b>119.568</b>	
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>			
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			
<b>Strumenti finanziari quotati</b>			
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI			
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi			
A3.2 utili / perdite da realizzi			
A3.3 plus/minusvalenze			
<b>Strumenti finanziari derivati</b>			
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	<b>-260.563</b>	<b>119.568</b>	
A4.1 di copertura	-260.563	119.568	
A4.2 non di copertura			
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>	<b>-260.563</b>	<b>119.568</b>	
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>-223.868</b>	<b>3.864.255</b>	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	8.088.913	9.086.895	
B2. UTILE/PERDITE DA REALIZZI			
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-6.280.000	-3.760.000	
B4. ONERI PER LE GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-1.556.165	-992.495	
B5. AMMORTAMENTI			
B6. IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI	-476.616	-470.145	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>	<b>-223.868</b>	<b>3.864.255</b>	
<b>C. CREDITI</b>			
C1. Interessi attivi e proventi assimilati			
C2. Incrementi / decrementi di valore			
<b>Risultato gestione crediti</b>			
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>			
D1. Interessi attivi e proventi assimilati			
<b>E. ALTRI BENI</b>			
E1. proventi			
E2. Utile/perdita da realizzi			
E3. Plusvalenze / minusvalenze			
<b>Risultato gestione investimenti</b>	<b>-484.431</b>	<b>3.983.823</b>	

RENDICONTO DEL FONDO CHIUSO IMMOBILIARE IMMOBILIUM 2001 AL 31/12/2009				
SEZIONE REDDITUALE				
<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>				
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				
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>	<b>243.301</b>		<b>686.398</b>	
PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E				
G1. ASSIMILATE	243.301		686.398	
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>		<b>-241.130</b>		<b>4.670.221</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>	<b>-220.442</b>		<b>-659.892</b>	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-220.261		-659.707	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-220.261		-659.707	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-181		-185	
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>-461.572</b>		<b>4.010.329</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>	<b>-2.373.076</b>		<b>-3.581.824</b>	
I1. Provvigione di gestione SGR	-2.146.790		-2.178.364	
I2. Commissioni banca depositaria	-68.102		-72.237	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-30.000		-89.300	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-20.985		-15.139	
I5. Altri oneri di gestione	-107.199		-1.226.784	
<b>L. ALTRI RICAVI E ONERI</b>	<b>99.687</b>		<b>567.721</b>	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	100.884		456.185	
L2. Altri ricavi	22.236		152.838	
L3. Altri oneri	-23.433		-41.302	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>-2.734.961</b>		<b>996.226</b>
<b>M. IMPOSTE</b>				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
<b>Utile / perdita dell'esercizio</b>		<b>-2.734.961</b>		<b>996.226</b>

B



## 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 2009, alla chiusura dell'ottavo anno di gestione, la quota risulta essere pari ad Euro 5.301,70, registrando un decremento annuale del 1,93%, considerando anche il provento complessivo di Euro 5.564.000,00 (pari ad Euro 214,00 per quota e al 4,28% del valore di sottoscrizione), distribuito con valuta 19 marzo 2009. 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 30.531.540,00.

In coincidenza con le date dei rendiconti annuali, il valore 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

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.

Al 31 dicembre 2009 il Fondo risulta investito in immobili per una quota pari al 83,79% del totale delle attività.

B

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 124.830.000, comprensivi di svalutazioni effettuate nell'anno per un totale di Euro 6.280.000.

I principali elementi che hanno influito sul valore della quota nell'arco dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009 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.

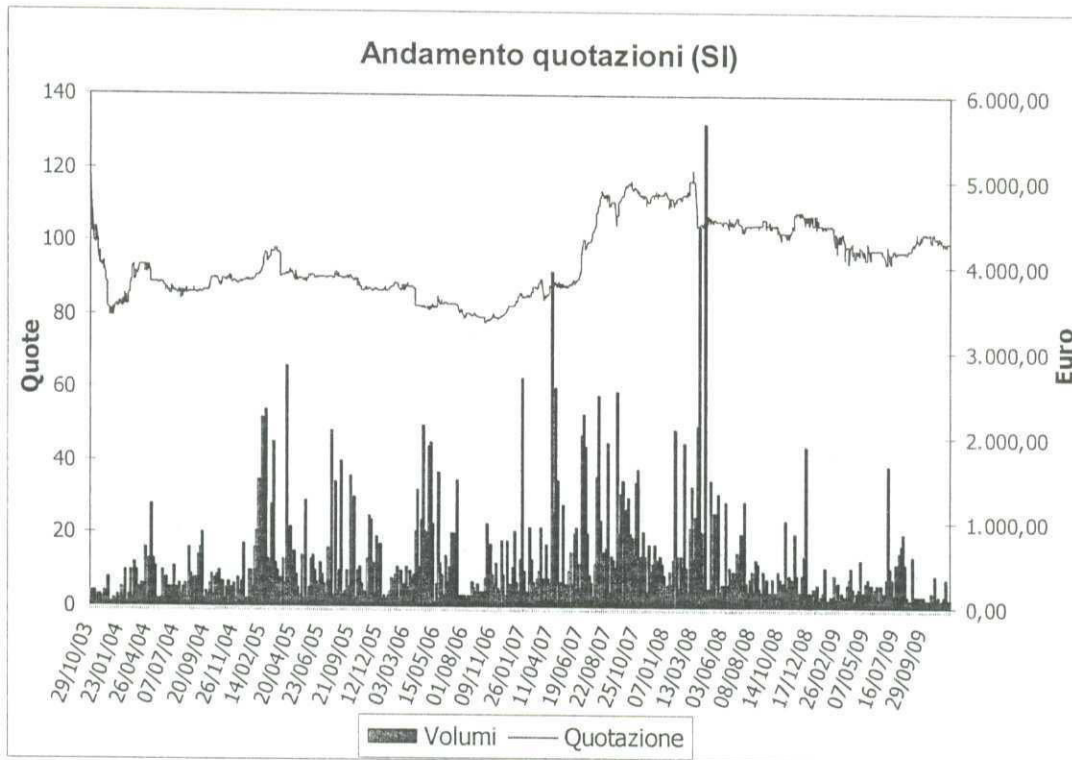
Il Fondo è ammesso alla quotazione in Borsa a far data dal 29 ottobre 2003.

Le transazioni del 2009 hanno interessato n. 773 quote con una media giornaliera di 3,61 quote. La quota ha registrato il prezzo massimo del periodo pari ad Euro 4.599,99 il 6 gennaio e quello minimo di Euro 4.049,00 il 23 giugno.

La quotazione dell'ultimo giorno di Borsa aperta al 30 dicembre è stata pari ad Euro 4.290,00.



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 19,08% 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 ATTIVITA', LE PASSIVITA' 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 2009 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 2009, 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**

<b>Saldo al 31/12/2009</b>	<b>Saldo al 31/12/2008</b>
124.830.000	131.110.000

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:

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Valore di acquisto originario	119.012.343
Spese accessorie di acquisto	888.285
Capitalizzazioni	1.269.689
Rivalutazioni	3.659.683
<b>Totale</b>	<b>124.830.000</b>

Sull'importo totale in bilancio hanno inciso, per un totale di Euro 6.280.000, 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.

13



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

N	Descrizione e ubicazione	Destinazione e d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda	Redditività dei beni locati				Costo storico (€)	Ipotecche (€)	Altre info
					Canone per m2	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario			
<b>Lombardia</b>											
1	MILANO	211-A01 VIA GROSIO, 10/4	UFFICI	1905	17.693 3.786	155	Affitto	06/11/2014	Impr. Comm.le	18.521.398	
2	ZIBIDO SAN GIACOMO (MI)	211-A07 VIA SALVADOR ALLENDE	LOGISTICA	1992	11.593	57	Affitto	08/08/2012	Impr. Comm.le	6.874.078	
<b>Veneto</b>											
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	
<b>Emilia Romagna</b>											
4	BOLOGNA	211-A11 VIA DELLA LIBERAZIONE, 15	UFFICI	2006	7.173 7.012	150	Affitto	30/09/2015	Istit. Bancario	17.505.616	
<b>Umbria</b>											
5	CITTA' DELLA PIEVE (PG)	211-A05 VIA DI VOCABOLO FORNACE	LOGISTICA/ ARCHIVI	1996 1996 2001	42.215 4.741 12.210 25.264	32 48 26	Affitto Affitto Affitto	08/08/2012 08/08/2012 31/12/2013	Impr. Comm.le Impr. Comm.le Impr. Comm.le	14.680.309	
<b>Lazio</b>											
6	ROMA	211-416 VIA S.EVARISTO, 167	UFFICI	1960	5.045 302 4.743	290 126	Affitto Affitto	31/08/2013 31/03/2010	Pubb. Amm.ne Impr. Comm.le	8.638.603	
7	ROMA	211-420 VIALE AMERICA, 351	UFFICI	1980	5.188	255	Affitto	31/12/2009	Istituto Bancario	22.289.317	30.000.000
<b>Puglia</b>											
8	RUTIGLIANO (BA)	VIA ADELFA SNC	LOGISTICA	2002	22.792	73	Affitto	29/01/2014	Impr. Comm.le	23.280.000	
<b>Totali</b>										<b>121.170.317</b>	

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	37.066.978	1.924.232		1.924.232	24,90%
Da oltre 1 a 3 anni	15.445.147	1.633.258		1.633.258	21,14%
Da oltre 3 a 5 anni	33.639.292	3.004.149		3.004.149	38,88%
Da oltre 5 a 7 anni	17.427.632	1.165.908		1.165.908	15,09%
A) Totale beni immobili locati	<b>103.579.049</b>	<b>7.727.546</b>	-	<b>7.727.546</b>	<b>100,00%</b>
B) Totale beni immobili non locati	<b>21.250.951</b>				

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.

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

### 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 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008
3.167.590	7.491.057

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 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008
20.982.079	19.924.885

La composizione delle altre attività viene di seguito dettagliata:

<b>Voce</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
G1.	Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	18.025.434
G2.	Ratei e risconti attivi	36.215
G4.1	Crediti verso clienti	2.842.553
G4.3	Altre	77.877
	<i>Credito IVA dell'anno in corso</i>	25.100
	<i>IVA acquisti in sospensione</i>	21.250
	<i>Depositi cauzionali fornitori</i>	8.489
	<i>Depositi attivi ACEA S. Evaristo</i>	930
	<i>Crediti verso BENI STABILI GESTIONI SGR per rimborsi</i>	10.167
	<i>Crediti verso assicurazione</i>	11.941
		<b>20.982.079</b>

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

Nella voce G2 sono presenti ratei relativi a conguagli canoni e spese di registrazione contratto per Euro 688 e risconti per Euro 35.527 relativi all'imposta di registro sugli immobili.

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

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Crediti verso clienti	4.493.319
Crediti per fatture da emettere di recupero spese condominiali	-39.963
Clienti conto anticipi	-76.778
Fondo svalutazione crediti	-1.534.025
<b>Totale</b>	<b>2.842.553</b>

La voce crediti verso clienti, come pure il fondo svalutazione crediti, sono riferibili 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).

Il conduttore, nel corso del 2009 ha avviato un rilevante piano organizzativo che ha comportato una temporanea crisi di liquidità che comunque è stata sostenuta dal sistema bancario.

Con il cliente è stato sottoscritto in data 5 agosto 2009 un piano di rientro avente ad oggetto il recupero della morosità maturata al tempo. Tale piano di rientro era sottoposto alla condizione sospensiva della firma, entro il 15 settembre 2009, da parte delle Banche finanziatrici di F.D.M. dell'accordo di ristrutturazione del debito; tale accordo è stato siglato solo in data 5 novembre 2009. Ad oggi, F.D.M. ha sbloccato i primi pagamenti di saldo del debito seppure con termini dilazionati rispetto a quanto previsto dal piano con noi sottoscritto.

Alla luce di tali pagamenti, Beni Stabili Gestioni S.p.A. SGR, sta negoziando un emendamento al piano di rientro.

Comunque, nelle more dell'accordo il cliente sta facendo fronte alle proprie obbligazioni nei confronti del Fondo. E' stato ritenuto opportuno, in via prudenziale, di non procedere al rilascio del relativo fondo svalutazione crediti stanziato al 31 dicembre 2008.



## Sezione III – Le passività

### III.H. Finanziamenti ricevuti

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008
10.332.280	11.735.545

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  
Immobiliium 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 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008
803.172	647.219

La voce si compone delle seguenti sottovoci:

#### **M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati**

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008
651.104	421.521

Si fornisce di seguito la composizione:

Descrizione	Importo
Debiti verso fornitori	408.629
Fatture da ricevere	296.154
Debiti per assicurazioni	262
Note di credito da ricevere	-53.941
<b>Totale</b>	<b>651.104</b>

#### **M2. Debiti di imposta**

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008
4.387	1.060

L'importo si riferisce ad un debito per IVA in sospensione.

### M3. Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008
36.619	79.650

La voce risulta interamente riferita ai risconti passivi contabilizzati per affitti (Euro 21.893), spese di registrazione contratti (Euro 10.211) e interessi relativi al conto di deposito vincolato (Euro 4.515).

### M4. Altre

Saldo al 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008
46.800	54.690

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 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008
64.262	90.298

I debiti sono relativi ai depositi cauzionali di clienti.

## Sezione IV – Il valore complessivo netto

### PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ 14/06/2002 FINO AL 31/12/2009

Il valore complessivo netto del Fondo, alla data del 31 dicembre 2009, è risultato pari ad Euro 137.844.217 che corrisponde ad un valore pro-quota di Euro 5.301,70.

Tale valore si riassume secondo lo schema della seguente tabella:

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (q. emesse x prezzo emissione)	130.000.000	
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	130.000.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni		
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	2.847.747	2,19%
B. Risultato complessivo gestione immobili	59.713.973	45,93%
C. Risultato complessivo gestione dei crediti		
D. Interessi attivi proventi assimilati su depositi bancari		
E. Risultato complessivo gestione altri beni		
F. Risultato complessivo gestione cambi		
G. Risultato complessivo altre operazioni di gestione	1.269.137	0,98%
H. Oneri finanziari complessivi	-2.157.680	-1,66%
I. Oneri di gestione complessivi	-20.192.980	-15,53%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	4.634.242	3,56%
M. Imposte complessive	-2.174.681	-1,67%
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI		
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-36.095.540	-27,77%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE		
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2009	137.844.217	106,03%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO	4,26%	



## 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
<b>Operazioni su tassi di interesse:</b> - Future su titoli di debito, tassi e altri contratti simili - Opzioni su tassi e altri contratti simili - Swap e altri contratti simili	10.236.403	99,07%
<b>Operazioni su tassi di cambio:</b> - Future su valute e altri contratti simili - Opzioni su tassi di cambio e altri contratti simili - Swap e altri contratti simili		
<b>Operazioni su titoli di capitale:</b> - Future su titoli di capitale, indici azionari e contratti simili - Opzioni su titoli di capitale e altri contratti simili - Swap e altri contratti simili		
<b>Altre operazioni:</b> - Future e contratti simili - Opzioni e contratti simili - Swap e contratti simili		

Il valore di mercato dello strumento, al 31 dicembre 2009 è negativo pari a Euro -365.236.

- 2) A fine esercizio il Fondo vede iscritte attività nei confronti di Beni Stabili Gestioni S.p.A. – società di gestione del risparmio per Euro 10.167 relative a rimborsi per conguaglio di commissioni di gestione.
- 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 31/12/2009	Saldo al 31/12/2008
2.596.472	2.423.488

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 2009 l'operazione ha portato all'iscrizione di un costo.

Risultato degli strumenti finanziari derivati				
	Con finalità di copertura (sottovoce A4.1)		Senza finalità di copertura (sottovoce A4.2)	
	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	-260.563			
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 -223.868:

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili					
	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI					
1.1 canoni di locazione non finanziaria		8.088.913			
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi					
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI					
2.1 beni immobili					
2.2 diritti reali immobiliari					
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE					
3.1 beni immobili		-6.280.000			
3.2 diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI		-2.032.781			
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 un conto vincolato. Dall'operazione sono maturati interessi attivi iscritti alla voce G1 per un totale di Euro 243.301.

La voce interessi passivi su finanziamenti ricevuti è pari ad Euro 220.261 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 181 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	-2.147	-1,51%	-1,44%		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	-68	-0,05%	-0,05%		0	0,00%	0,00%	
4) Spese di revisione del Fondo	-21	-0,01%			0	0,00%		
5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	-30	-0,02%	-0,02%		0	0,00%	0,00%	
6) Compenso spettante agli esperti indipendenti	0	0,00%	0,00%		0	0,00%	0,00%	
7) Oneri di gestione degli immobili	-2.033	-1,43%	-1,36%		0	0,00%	0,00%	
8) Spese legali e giudiziarie	-30	-0,02%			0	0,00%		
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	-21	-0,01%			0	0,00%		
10) Altri oneri gravanti sul fondo (seque tabella)	-56	-0,04%			0	0,00%		
<b>TOTAL EXPENSE RATIO (TER)</b>	<b>-4.406</b>	<b>-3,10%</b>			<b>0</b>	<b>0,00%</b>		
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	-220			-2,13%	0			0,00%
13) Oneri fiscali di pertinenza del Fondo	0	0,00%			0	0,00%		
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>-4.626</b>	<b>-3,26%</b>			<b>0</b>	<b>0,00%</b>		

(\*) 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 2009 al 31 dicembre 2009, 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 precedente – 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 2009 al 31 dicembre 2009, 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 si riferisce alla spesa per la revisione contabile del Fondo effettuata dalla società di revisione.

B



### Oneri per di gestione degli immobili

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

Descrizione	Importo
Spese di funzionamento	565.213
Manutenzioni straordinarie	529.575
Imposta ICI	476.616
Spese condominiali	151.309
Manutenzioni ordinarie	137.226
Imposta di registro	84.708
Assicurazioni	51.073
Spese di intermediazione	29.250
Altri servizi	4.473
Imposte e tasse	3.124
Interessi su depositi cauzionali	214
<b>Totale</b>	<b>2.032.781</b>

### Spese legali e giudiziarie

Sono costituite da consulenze legali per Euro 30.073

### Altri oneri gravanti sul Fondo

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

Descrizione	Importo
Specialist Borsa	25.000
Borsa Italiana	15.120
Altre spese	10.458
Contributi CONSOB	2.170
Prestazioni e consulenze	1.885
Spese e oneri bancari	1.073
<b>Totale</b>	<b>55.706</b>

### 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	100.884
L2.	Altri ricavi	
	- Rimborsi assicurativi	4.139
	- Interessi attivi ritardato pagamento	504
	- Sopravvenienze attive	17.593
L3.	Altri oneri	
	- Sopravvenienze passive	-23.433
		<b>99.687</b>

### Sezione IX – Imposte

A partire dal 1° gennaio 2004 l'utile conseguito dai fondi immobiliari non è soggetto a tassazione a seguito delle modifiche introdotte al D.L. 351/2001 dal D.L. 269/2003, convertito con modificazioni nella Legge 24 novembre 2003 n. 326.

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

B

L'imposta si applica ai fondi immobiliari che non siano quotati nei mercati regolamentati, che abbiano un patrimonio inferiore a 400 milioni ed in presenza di almeno uno dei seguenti requisiti:

a) le quote del fondo siano detenute, da meno di 10 partecipanti salvo che almeno il 50 per cento di tali quote siano detenute da uno o più dei soggetti di cui al comma 2 ultimo periodo dell'articolo 7 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, dai soggetti indicati nell'articolo 6 del decreto legislativo 1 aprile 1996, n. 239, da imprenditori individuali, società ed enti se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale nonché da enti pubblici, enti di previdenza obbligatoria ed enti non commerciali di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni;

b) in ogni caso il fondo sia istituito ai sensi degli articoli 15 e 16 (fondi riservati e speculativi) del regolamento del Ministro del tesoro del bilancio e della programmazione economica 24 maggio 1999, n. 228, e più dei due terzi delle quote siano detenute complessivamente, nel corso del periodo d'imposta, da una o più persone fisiche legate fra loro da rapporti di parentela o affinità ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del Testo Unico delle imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917, nonché da società ed enti di cui le persone fisiche medesime detengano il controllo ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile, ovvero il diritto di partecipazione agli utili superiore al 50 per cento e da trust di cui siano disponenti o beneficiari, salvo che le predette quote siano relative ad imprese commerciali esercitate da soggetti residenti ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti.

Alla luce di quanto su esposto, riteniamo che l'imposta patrimoniale non debba applicarsi al Fondo Immobilium 2001.



## 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 31/12/2009 redatta dall'esperto indipendente CB Richard Ellis.
- **Allegato 2:** relazione delle società di revisione Mazars S.p.A.