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

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE

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

Data di emissione rapporto	: 12 marzo 2009
Numero rapporto	: acm/sbe - RP. 20/2009

RENDICONTO ANNUALE DELLA GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2008
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
“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 2008. La responsabilità della redazione del rendiconto della gestione in conformità con il Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio emanato dalla Banca d’Italia il 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 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, 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 emessa da altro revisore in data 27 marzo 2008.

3. A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso “Immobilium 2001” al 31 dicembre 2008 è conforme al Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio emanato dalla Banca d’Italia il 14 aprile 2005 che ne disciplina i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in

modo veritiero e corretto la situazione del patrimonio ed il risultato del periodo del Fondo.

4. La responsabilità della redazione della relazione degli amministratori, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti, 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 della gestione del fondo al 31 dicembre 2008.

Roma, lì 12 marzo 2009

Mazars & Guérard S.p.A.



Antoine Campagna
Socio-revisore contabile



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

IMMOBILIUM
2001

RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2008

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. A.'. It is located in the bottom right corner of the page.

INDICE

INFORMAZIONI SOCIETARIE	3
INFORMAZIONI GENERALI.....	4
RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI.....	5
RENDICONTO AL 31/12/2008.....	9
SITUAZIONE PATRIMONIALE	9
SEZIONE REDDITUALE	11
NOTA INTEGRATIVA.....	13
PARTA A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA.....	13
PARTA B - LE ATTIVITA', LE PASSIVITA' E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO.....	16
Sezione I – Criteri di valutazione	16
Sezione II – Le attività	17
Sezione III – Le passività	21
Sezione IV – Il valore complessivo netto	23
Sezione V – Altri dati patrimoniali	24
PARTA C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO.....	25
Sezione I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari (esclusi interessi).....	25
Sezione II – Beni immobili	26
Sezione III – Crediti	26
Sezione IV – Depositi bancari	26
Sezione V – Altri beni.....	26
Sezione VI - Altre operazioni di gestione e oneri finanziari	26
Sezione VII – Oneri di gestione	27
Sezione VIII – Altri ricavi ed oneri.....	28
Sezione IX – Imposte	29
PARTA D – ALTRE INFORMAZIONI.....	30



INFORMAZIONI SOCIETARIE

Società di Gestione

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

Consiglio di Amministrazione

Presidente Ing. Salvatore Sarao
Consiglieri Dr. Terenzio Cugia di Sant’Orsola
Dr. Yan Perchet
Avv. Sergio Laghi
Dr. Luca Lucaroni
Ing. Aldo Mazzocco
Ing. Claudio Pancheri
Dr. Carlo Napoleoni

Collegio Sindacale

Presidente Rag. Francesco d’Ardia di Cursi
Sindaci effettivi Dr. Marcellino Bortolomiol
Dr. Mauro Pastore
Sindaci supplenti Dr. Roberto Longo
Dr. Francesco Longo

Società di Revisione

Mazars & Guérard 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 2008 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 corredata 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 2008 è oggetto di revisione contabile da parte della Società Mazars & Guérard S.p.A.



RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Quadro Macroeconomico

La crisi finanziaria globale manifestatasi a luglio 2007, causata dal crollo del mercato dei mutui immobiliari statunitensi ha avuto una accelerazione a partire da settembre 2008 colpendo alcune delle maggiori istituzioni finanziarie americane ed europee, determinando il crollo dei corsi azionari e suscitando il timore di un collasso del sistema finanziario e di una recessione economica nelle economie avanzate. Le banche centrali Europee hanno avviato politiche di riduzione del costo del denaro, ma con ritardo rispetto alla FED.

Malgrado il tentativo di concertare l'azione da parte delle principali economie occidentali il sistema bancario non sembra ancora in grado di riattivare il giusto livello di liquidità per finanziare l'economia reale.

Secondo previsioni del Fondo Monetario Internazionale il prodotto mondiale dovrebbe comunque registrare a fine 2008 una crescita (3,9% contro il 5,0% del 2007). Per il 2009 i tassi medi annui di crescita del PIL sono previsti prossimi allo zero per molte delle principali economie occidentali.

In questo contesto, va rilevato come nei primi 6 mesi del 2008 nell'area dell'euro si sia registrato un ulteriore rallentamento della crescita economica, in linea con una tendenza in atto da circa un anno. Secondo stime preliminari dell'Eurostat nel 3° trimestre il PIL dell'area è decresciuto dello 0,2% dopo essere rimasto stabile nel 2° trimestre. Secondo previsioni del Fondo Monetario Internazionale il prodotto dell'area dovrebbe crescere dello 0,18% nel 2009 in linea con il rallentamento delle economie avanzate.

In Italia nel 1° semestre 2008 il PIL è cresciuto dello 0,1% rispetto al semestre precedente (+0,0% nel 2° semestre 2007). Anche l'economia italiana ha risentito dei problemi di liquidità del mercato interbancario e dell'acuirsi delle tensioni sui mercati finanziari.

Nel 3° trimestre 2008 l'attività economica italiana ha continuato la lenta decrescita iniziata nel 4° trimestre del 2007 e seguita alla stagnazione registrata nei 3 trimestri precedenti: il PIL è sceso dello 0,5%.

Il mercato immobiliare italiano

Le prospettive per il settore immobiliare sono condizionate dall'evoluzione del quadro macroeconomico; l'economia mondiale è entrata in una fase di recessione tecnica evidenziata dalla contrazione del PIL nella maggior parte dei paesi.

Fino a settembre 2008 il mercato immobiliare italiano era stato solamente sfiorato dalla crisi internazionale; l'offerta e la domanda sono risultate sostanzialmente in linea rispetto al 2006 mentre prezzi e canoni hanno registrato incrementi mediamente in linea con i livelli inflazionistici. Da ottobre 2008 il mercato è stato caratterizzato da un sostanziale blocco delle operazioni. Gli istituti bancari richiedono spread elevati e non sono più disponibili a finanziare operazioni con un alto rapporto "debt/equity".

Negli ultimi mesi tutti i settori del mercato sono stati caratterizzati da un generale allungamento dei tempi medi di vendita, dall'ampliamento della "forbice" tra prezzo richiesto e prezzo effettivo e dall'aumento della domanda di immobili in locazione che non si è però riflessa in un aumento dei canoni.

In Italia i prezzi sono cresciuti meno che nella maggior parte dei Paesi europei e solamente negli ultimi 3 o 4 anni hanno superato in termini reali i valori raggiunti all'inizio degli anni '90. Nel corso del 2008 si sono registrati lievi decrementi in termini reali dei prezzi medi delle abitazioni (-2,9%) e degli uffici (-0,2%).

Si è inoltre iniziata ad osservare una ripresa dei rendimenti immobiliari, in tutti i settori del mercato, anche se in Italia la crescita risulta essere più contenuta rispetto ai principali paesi europei, dove molte location presentano oggi rendimenti più alti rispetto alla media degli ultimi 15 anni.

A novembre 2008 la capitalizzazione dell'immobiliare quotato ha subito una contrazione di oltre il 50% rispetto allo stesso periodo del 2007. Le prospettive dell'immobiliare quotato sono state indebolite dal progressivo innalzamento del costo del debito e dalla fragilità di alcuni piani di sviluppo: le difficoltà di alcune società hanno penalizzato l'intero settore.

I Fondi immobiliari

Il valore delle attività movimentate dai fondi immobiliari italiani al 30 giugno 2008 ha raggiunto quota 32,2 miliardi di euro (+2,8% rispetto al 2° semestre del 2007). A giugno 2008 risultavano 122 fondi attivi dei quali 93 riservati e 29 retail. Nel corso della prima metà del 2008 sono stati costituiti 13 nuovi fondi mentre le società di gestione del risparmio erano 28, 2 in più rispetto all'anno prima. Negli ultimi 12 mesi sono stati acquisiti o conferiti immobili per oltre 5,6 miliardi di euro a fronte di vendite che hanno superato i 2,7 miliardi di euro.

La destinazione d'uso prevalente è costituita dagli uffici (53,4%) seguita dalla destinazione commerciale (16,3%). Nel corso dell'ultimo anno si sono gradualmente ridotte le quote destinate al settore degli uffici e alla componente "altro" a favore delle restanti destinazioni d'uso (logistica, residenziale, RSA, industriale, turistico/riconosciuto) che rappresentano il 20,4% dell'investimento complessivo in immobili. La forte crisi dei mercati finanziari ha anche avuto effetti anche sulle quotazioni dei fondi retail accentuando ulteriormente lo sconto tra andamento delle quotazioni e NAV.

Va comunque precisato che pur in uno scenario macroeconomico sfavorevole, il fondo immobiliare si conferma comunque uno strumento duttile per gli investitori *istituzionali italiani ed esteri e, in questo momento, efficace interlocutore per il sistema finanziario*.

Da ultimo si rammenta che, i recenti cambiamenti della normativa fiscale in tema di fondi immobiliari che prevedono:

- un innalzamento della aliquota sulla ritenuta sui dividendi e sul capital gain derivante dal rimborso delle quote dei fondi dal 12,5% al 20% in capo ai sottoscrittori e;
- l'introduzione di una imposta patrimoniale dell'1% sui c.d. "fondi familiari" in capo al patrimonio del fondo;.

Il nuovo regime fiscale mentre dovrebbe avere un effetto depressivo sul già poco dinamico mercato dei fondi retail, non dovrebbe invece avere impatti significativi sul mercato dei fondi istituzionali.

Attività di Gestione del Fondo

Nel corso dell'esercizio è proseguita l'ordinaria attività di gestione e valorizzazione del patrimonio del fondo: in data 30 gennaio 2008 è stato perfezionato l'acquisto di un immobile ad uso logistico sito in Zona Industriale PIP Adelfia Via Adelfia snc, Rutigliano – Bari, con una superficie lorda di circa 25.000 mq. Il prezzo di acquisto dell'immobile, appena ultimato ed interamente locato, è pari ad Euro 22.600.000 con un rendimento lordo pari al 7,3%.

Sotto il profilo patrimoniale, il valore complessivo del Fondo Immobilium 2001 al 31 dicembre 2008 ammonta a Euro 146.143.178; rispetto al 31 dicembre 2007 tale valore è decrementato di Euro 12.029.514.

Il Fondo al 31 dicembre 2008 risulta investito in immobili per un ammontare complessivo pari ad Euro 131.110.000, pari al 82,71% del totale delle attività. L'Esperto indipendente ha ritenuto di procedere a svalutare gli immobili per complessivi Euro 3.760.000. 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'8,95% del portafoglio immobiliare, contraendo mutui per originari Euro 15.000.000. Il saldo al 31 dicembre 2008 del finanziamento ipotecario è pari ad Euro 11.735.545.

Sotto il profilo reddituale l'investimento nell'immobile summenzionato ha contribuito all'incremento dei canoni di locazione, comprensivi degli altri proventi, che ammontano ad Euro 9.086.895, rispetto ad Euro 8.839.373 nello stesso periodo dell'anno precedente.

Il Fondo al 31 dicembre 2008 evidenzia un risultato lordo della gestione caratteristica pari ad Euro 4.670.221, dopo aver effettuato svalutazioni del portafoglio immobiliare per Euro 3.760.000, contro un risultato dell'analogo periodo del 2007 pari ad Euro 12.165.034 che evidenziava svalutazioni per Euro 1.240.000 e plusvalenze da realizzo per Euro 6.190.000. L'incremento del margine, al netto delle



rivalutazioni e degli utili da disinvestimento, è conseguente al citato investimento nell'immobile ad uso logistico acquistato nel mese di gennaio 2008. Il risultato netto della gestione caratteristica pari ad Euro 4.010.329 contro Euro 11.524.652 dell'esercizio precedente sconta l'effetto di interessi passivi sostenuti per Euro 659.707.

L'utile d'esercizio al netto delle rispettive rivalutazioni immobiliari e degli utili da realizzo è pari ad Euro 4.756.226 contro gli Euro 4.817.786, dell'analogo periodo del 2007, risulta decrementato dell' 1,27%.

L'attività svolta nell'esercizio rappresenta il presupposto per una performance su base annua, al netto delle rivalutazioni, in linea con quella dell'esercizio precedente e sono la condizione per la valorizzazione del portafoglio immobiliare del Fondo che vedrà la sua piena realizzazione nel corso dei prossimi esercizi.

Il valore della quota di Immobilium 2001, che al 31 dicembre 2007 era di Euro 6.083,57, al 31 dicembre 2008 è pari a Euro 5.620,89, con un rendimento annuale dello 0,67%, tenendo conto dei proventi distribuiti con valuta 20 marzo 2008, di Euro 500,99, equivalente al 10,02% 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 2008 sono stati pari a Euro 13.025.740.

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 2008 al 31 dicembre 2008 è stata pari a Euro 4.300, il 10 ottobre 2008, mentre la massima di Euro 5.134,96 è stata rilevata il giorno 10 marzo 2008. Nel corso del periodo sono state scambiate complessivamente n. 1.814 quote con una media giornaliera di 7,72 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.

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 quanto 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 accessi 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.

In considerazione del risultato positivo conseguito, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di distribuire a ciascuna delle 26.000 quote di partecipazione un dividendo unitario pari a Euro 214,00 per un totale di Euro 5.564.000.

Il provento pari a Euro 214,00 risulta al lordo della ritenuta del 20,00% ove applicabile.

Il provento verrà posto in distribuzione il 16 marzo 2009 e pagato con valuta al successivo 19 marzo 2009.



Consiglio di Amministrazione
Roma, lì 26 febbraio 2009

RENDICONTO AL 31/12/2008
SITUAZIONE PATRIMONIALE

RENDICONTO DEL FONDO IMMOBILIUM 2001 AL 31/12/2008 SITUAZIONE PATRIMONIALE (Valori in Euro)				
ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2008		Situazione a fine esercizio precedente	
	valore complessivo	in percentuale dell'attivo	valore complessivo	in percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. Partecipazioni di controllo	-	-	-	-
A2. Partecipazioni non di controllo	-	-	-	-
A3. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
A4. Titoli di debito	-	-	-	-
A5. Parti di OICR	-	-	-	-
Strumenti finanziari quotati				
A6. Titoli di capitale	-	-	-	-
A7. Titoli di debito	-	-	-	-
A8. Parti di OICR	-	-	-	-
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				
B1. Immobili dati in locazione	131.110.000	82,71	111.590.000	63,59
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	131.110.000	82,71	111.590.000	63,59
B3. Altri immobili	-	-	-	-
B4. Diritti reali immobiliari	-	-	-	-
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	-	-	-
C2. Altri	-	-	-	-
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista	-	-	-	-
D2. Altri	-	-	-	-
E. ALTRI BENI				
E1. Immateriali	-	-	-	-
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'				
F1. Liquidità disponibile	7.491.057	4,73	9.490.240	5,41
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	7.491.057	4,73	9.490.240	5,41
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	-	-	-
G. ALTRE ATTIVITA'				
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	19.924.885	12,57	54.405.356	31,00
G2. Ratei e risconti attivi	18.223.100	11,50	16.023.835	9,13
G3. Risparmio d'imposta	216.533	0,14	32.968	0,02
G4.1 Crediti verso clienti	1.302.545	0,82	34.512.237	19,67
G4.2 Crediti di imposta - a rimborso	84.522	0,05	3.620.000	2,06
G4.3 Altre	98.185	0,06	216.316	0,12
TOTALE ATTIVITA'	158.525.942	100,00	175.485.596	100,00

RENDICONTO DEL FONDO IMMOBILIUM 2001 AL 31/12/2008 SITUAZIONE PATRIMONIALE (Valori in Euro)			
PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/2008		Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	11.735.545		12.927.168
H1. Finanziamenti ipotecari	11.735.545		12.927.168
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate			
H3. Altri			
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-		-
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-		-
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-		-
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-		-
L1. Proventi da distribuire	-		-
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-		-
M. ALTRE PASSIVITA'	647.219		4.385.736
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	421.521		712.998
M2. Debiti di imposta	1.060		-
M3. Ratei e risconti passivi	79.650		45.823
M4. Altre	54.690		3.561.385
M5. Debiti per depositi cauzionali su locazioni	90.298		65.530
TOTALE PASSIVITA'	12.382.764		17.312.904
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	146.143.178		158.172.692
Numero delle quote in circolazione	26.000		26.000
Valore unitario delle quote	5.620,89		6.083,57
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	500,99		209,54

SEZIONE REDDITUALE

RENDICONTO DEL FONDO IMMOBILIUM 2001 AL 31/12/2008 SEZIONE REDDITUALE (Valori in Euro)			
	Rendiconto al 31/12/2008	Rendiconto esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI	119.568		25.977
Strumenti finanziari non quotati			
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	-		-
Strumenti finanziari quotati			
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-		-
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-
A3.2 utili / perdite da realizzi	-		-
A3.3 plusvalenze / minusvalenze	-		-
Strumenti finanziari derivati			
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	119.568 119.568		25.977 25.977
A4.1 di copertura			
A4.2 non di copertura	-		-
Risultato gestione strumenti finanziari	119.568		25.977
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	3.864.255		11.898.051
B1. Canoni di locazione e altri proventi	9.086.895		8.839.373
B2. Utile/perdite da realizzi	-		6.190.000
B3. Plusvalenze/minusvalenze	3.760.000		1.240.000
B4. Oneri per le gestione di beni immobili	992.495		1.462.500
B5. Ammortamenti	-		-
B6. Imposte sugli Immobili	470.145		428.822
Risultato gestione beni immobili	3.864.255		11.898.051
C. CREDITI			
C1. interessi attivi e proventi assimilati	-		-
C2. incrementi / decrementi di valore	-		-
Risultato gestione crediti			
D. DEPOSITI BANCARI			
D1. interessi attivi e proventi assimilati	-		-
E. ALTRI BENI			
E1. proventi	-		-
E2. utili / perdite da realizzi	-		-
E3. plusvalenze / minusvalenze	-		-
Risultato gestione investimenti	3.983.823		11.924.028

RENDICONTO DEL FONDO IMMOBILIUM 2001 AL 31/12/2008 SEZIONE REDDITUALE (Valori in Euro)				
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	-		-	-
F3. LIQUIDITA'	-		-	-
F3.1 Risultati realizzati	-		-	-
F3.2 Risultati non realizzati	-		-	-
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE	686.398		241.006	
G1. Proventi delle operazioni di pronti contro termine e assimilate	686.398		241.006	
G2. Proventi delle operazioni di prestito titoli	-		-	-
Risultato lordo della gestione caratteristica	4.670.221		12.165.034	
H. ONERI FINANZIARI	659.892		640.382	
H1. INTERESI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	659.707		637.989	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	659.707		637.989	
H1.2 su altri finanziamenti	-		-	-
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	185		2.393	
Risultato netto della gestione caratteristica	4.010.329		11.524.652	
I. ONERI DI GESTIONE	3.581.824		2.511.407	
I1. Provvigione di gestione SGR	2.178.364		2.313.693	
I2. Commissioni banca depositaria	72.237		68.335	
I3. Oneri per esperti indipendenti	89.300		41.700	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	15.139		23.433	
I5. Altri oneri di gestione	1.226.784		64.246	
L. ALTRI RICAVI E ONERI	567.721		754.541	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	456.185		631.167	
L2. Altri ricavi	152.838		125.198	
L3. Altri oneri	41.302		1.824	
Risultato della gestione prima delle imposte	996.226		9.767.786	
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-	
M2. Risparmio di imposta	-		-	
M3. Altre imposte	-		-	
Utile / perdita dell'esercizio	996.226		9.767.786	



NOTA INTEGRATIVA

PARTE A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

Il Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso IMMOBILIUM 2001 gestito dalla 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 2008, alla chiusura del settimo anno di gestione, la quota risulta essere pari ad Euro 5.620,89, registrando un rendimento annuale del 0,67%, considerando anche il provento complessivo di Euro 13.025.740,00 (pari ad Euro 500,99 per quota e al 10,02% del valore di sottoscrizione), distribuito con valuta 20 marzo 2008. 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 17.505.800,00.

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

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.

In particolare, nel mese di gennaio 2008 si è perfezionato l'acquisto dalla società GESFIN SPA di un complesso immobiliare ad uso uffici sito a Rutigliano (BA) per Euro 22.600.000.

Dopo questa operazione, al 31 dicembre 2008 il Fondo risulta investito in immobili per una quota pari al 82,71% del totale delle attività.

In base alle valutazioni degli Esperti indipendenti, condivise dal Consiglio di Amministrazione e dal Collegio sindacale della Società di gestione, il valore corrente degli immobili ammonta globalmente a Euro 131.110.000, comprensivi di svalutazioni effettuate nell'anno per un totale di Euro 9.939.683.

I principali elementi che hanno influito sul valore della quota nell'arco dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008 sono stati:

- la distribuzione dei dividendi;
- il risultato della gestione ordinaria degli immobili;
- l'acquisto dell'immobile di Rutigliano (BA);
- la valutazione 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.

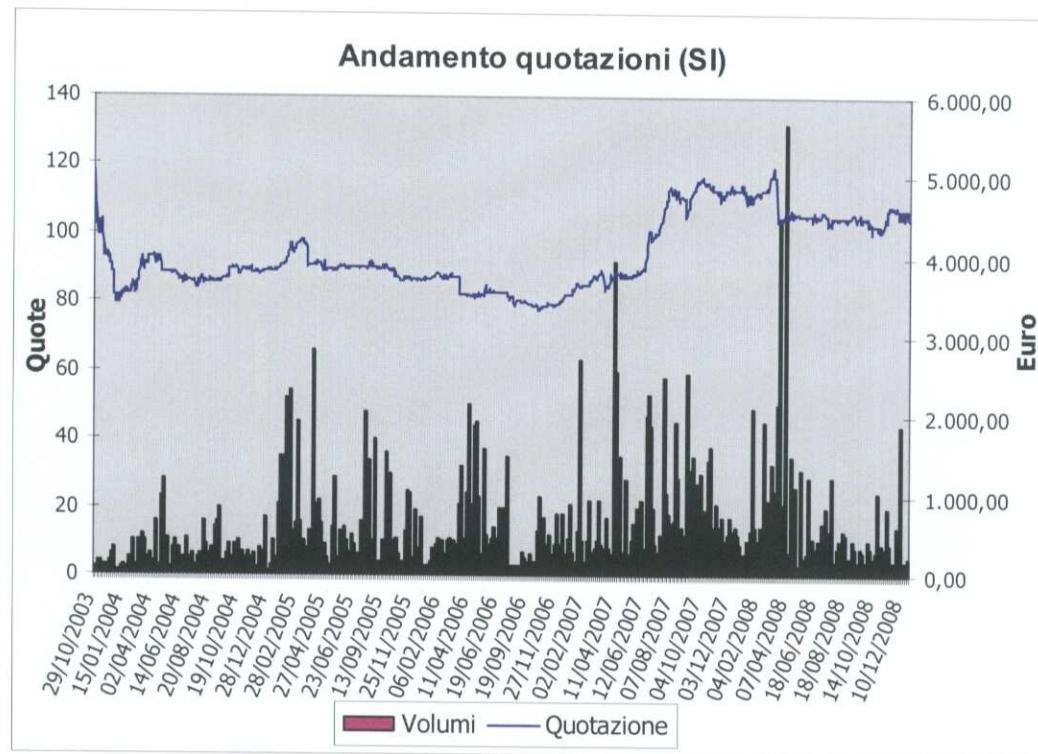
Le transazioni del 2008 hanno interessato n. 1.814 quote con una media giornaliera di 7,72 quote. La quota ha registrato il prezzo massimo del periodo pari ad Euro 5.134,96 il 10 marzo e quello minimo di Euro 4.300,00 il 10 ottobre.

La quotazione dell'ultimo giorno di Borsa aperta al 30 dicembre è stata pari ad Euro 4.480,00.



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

001

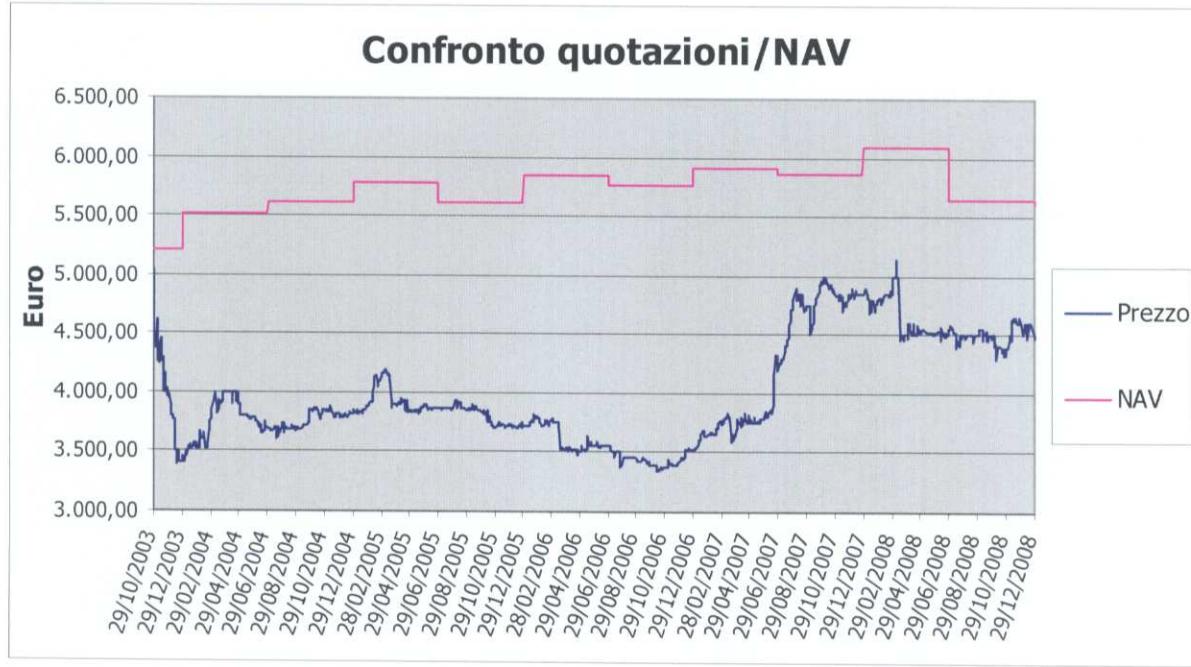


In generale nel mercato quotato dei Fondi immobiliari i prezzi differiscono in misura rilevante rispetto al NAV. Nello specifico a fine esercizio le quote scontavano il 20,30% rispetto al NAV.

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 2008 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 2008, 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.

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.

II.4. Beni immobili e diritti reali immobiliari

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007
131.110.000	111.590.000

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

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

Descrizione	Importo
Valore di acquisto originario	119.012.343
Spese accessorie di acquisto	888.285
Capitalizzazioni	1.269.689
Rivalutazioni	9.939.683
Totale	131.110.000

Sull'importo totale a bilancio hanno inciso, per un totale di Euro 3.760.000, le svalutazioni iscritte nell'anno in seguito alle valutazioni effettuate da esperti indipendenti.

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



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 (€)	Ipoteche (€)	Altre info
						Canone per m2	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario			
Lombardia												
1	MILANO	211-A01 VIA GROSIO, 10/4	UFFICI	1905	17.693 4.419 3.786 330	18 102 41	Affitto Affitto Affitto	06/01/2009 06/11/2014 06/02/2009	Impr. Comm.le Impr. Comm.le Impr. Comm.le	18.521.398		
2	ZIBIDO SAN GIACOMO (MI)	211-A07 VIA SALVADOR ALLENDE	LOGISTICA	1992	11.593	57	Affitto	08/08/2012	Impr. Comm.le	6.874.078		
Veneto												
3	PADOVA	211-A06 VIA LISBONA, 28	UFFICI	1991	7.560 2.012 1.926	109 119	Affitto Affitto	28/09/2009 31/12/2012	Impr. Comm.le Impr. Comm.le	9.380.996		
Emilia Romagna												
4	BOLOGNA	211-A11 VIA DELLA LIBERAZIONE, 15	UFFICI	2006	7.173 1.703 5.309 160	120 180 84	Affitto Affitto Affitto	29/02/2012 31/12/2011 25/03/2012	Istit. Bancario Istit. Bancario Impr. Comm.le	17.505.616		
Umbria												
5	CITTA' DELLA PIEVE (PG)	211-A05 VIA DI VOCABOLO FORNACE	LOGISTICA/ARCHIVI		42.215 1996 1996 2001	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		
Lazio												
6	ROMA	211-416 VIA S.EVARISTO, 167	UFFICI	1960	5.045 302 4.743	290	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	249	Affitto	31/12/2009	Istituto Bancario	22.289.317	30.000.000	
Puglia												
8	RUTIGLIANO (BA)	VIA ADELFINA SNC	LOGISTICA	2002	22.792	72	Affitto	29/01/2014	Impr. Comm.le	23.280.000		
Totali												
121.170.317												

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	32.662.227	1.605.300		1.605.300	20,66%
Da oltre 1 a 3 anni	24.999.545	1.547.182		1.547.182	19,91%
Da oltre 3 a 5 anni	31.487.887	2.582.084		2.582.084	33,23%
Da oltre 5 a 7 anni	26.286.283	2.035.000		2.035.000	26,19%
Da oltre 7 a 9 anni				-	0,00%
Oltre 9 anni			-	-	0,00%
A) Totale beni immobili locati	115.435.941	7.769.567	-	7.769.567	100,00%
B) Totale beni immobili non locati	15.674.059				

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 da novembre 2008
- 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 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007
7.491.057	9.490.240

La voce, interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile", è relativa alla liquidità disponibile sul conto corrente rubricato a IMMOBILIUM 2001 acceso presso la BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A. quale banca depositaria del patrimonio del Fondo.

II.9. Altre attività

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007
19.924.885	54.405.356

La composizione delle altre attività viene di seguito dettagliata:

Voce	Descrizione	Importo
G1.	Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	18.223.100
G2.	Ratei e risconti attivi	216.533
G4.1	Crediti verso clienti	1.302.545
G4.2	Crediti di imposta - a rimborso	84.522
G4.3	Altre	98.185
	<i>Credito IVA dell'anno in corso</i>	<i>21.082</i>
	<i>Depositi cauzionali fornitori</i>	<i>8.489</i>
	<i>Depositi attivi ACEA S. Evaristo</i>	<i>930</i>
	<i>Crediti verso BENI STABILI GESTIONI SGR per rimborsi</i>	<i>55.743</i>
	<i>Crediti verso assicurazione</i>	<i>11.941</i>
		19.924.885

Nella voce G1 è iscritto il deposito vincolato aperto presso la ICCREA Banca S.p.A. allo scopo di non tenere liquidità in eccesso nel conto corrente ordinario.

Nella voce G2 sono presenti ratei di interessi sul conto corrente bancario per Euro 181.497, ratei di spese di registrazione contratti e accessorie per Euro 15.688 e risconti per Euro 19.348 relativi all'imposta di registro sugli immobili.

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

Descrizione	Importo
Crediti verso clienti	2.867.283
Crediti per fatture da emettere di oneri accessori	24.791
Clienti conto anticipi	-55.504
Fondo svalutazione crediti	-1.534.025
Totale	1.302.545

La voce "Crediti di imposta - a rimborso" di cui alla voce G4.2 è rappresentata dal residuo credito IVA chiesto a rimborso per l'esercizio 2005.

Sezione III – Le passività

III.H. Finanziamenti ricevuti

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007
11.735.545	12.927.168

La voce finanziamenti ricevuti risulta interamente allocata alla sottovoce H1 – Finanziamenti ipotecari ed è relativa al 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

Immobilium 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 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007
647.219	4.385.736

La voce si compone delle seguenti sottovoci:

M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006
421.521	712.998

Si fornisce di seguito la composizione:

Descrizione	Importo
Fatture da ricevere	194.608
Debiti verso fornitori	226.913
Totale	421.521

Le fatture da ricevere sono così composte:

Descrizione	Importo
Oneri vari	18.815
Spese condominiali	65.008
Utenze	87.185
Spese per esperti indipendenti	11.100
Specialist Borsa	12.500
Totale	194.608



M2. Debiti di imposta

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007
1.060	0

L'importo si riferisce a ritenute d'acconto su redditi da lavoro autonomo regolarmente versate.

M3. Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007
79.650	45.823

La voce risulta interamente riferita ai risconti passivi contabilizzati per affitti e spese accessorie.

M4. Altre

Saldo al 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007
54.690	3.561.385

La voce di bilancio può essere dettagliata come esposto di seguito:

Descrizione	Importo
Cofiri SIM conto rimborso	7.890
Fondo rischi e oneri	46.800
Totale	54.690

Il fondo rischi è 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 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007
90.298	65.530

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 31/12/2008

Il valore complessivo netto del Fondo, alla data del 31 dicembre 2008, è risultato pari ad Euro 146.143.178 che corrisponde ad un valore pro-quota di Euro 5.620,89.

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	3.108.310	2,39%
B. Risultato complessivo gestione immobili	59.937.841	46,11%
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	1.025.836	0,79%
H. Oneri finanziari complessivi	-1.937.238	-1,49%
I. Oneri di gestione complessivi	-17.819.904	-13,71%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	4.534.554	3,49%
M. Imposte complessive	-2.174.681	-1,67%
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI		
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-30.531.540	-23,49%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE		
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2008	146.143.178	112,42%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO	5,08%	



Sezione V – Altri dati patrimoniali

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

	Ammontare dell'impegno	
	Valore assoluto	% del Valore Complessivo Netto
Operazioni su tassi di interesse: - Future su titoli di debito, tassi e altri contratti simili - Opzioni su tassi e altri contratti simili - Swap e altri contratti simili	11.565.099	98,55%
Operazioni su tassi di cambio: - Future su valute e altri contratti simili - Opzioni su tassi di cambio e altri contratti simili - Swap e altri contratti simili		
Operazioni su titoli di capitale: - Future su titoli di capitale, indici azionari e contratti simili - Opzioni su titoli di capitale e altri contratti simili - Swap e altri contratti simili		
Altre operazioni: - Future e contratti simili - Opzioni e contratti simili - Swap e contratti simili		

Il valore di mercato dello strumento, al 31 dicembre 2008 è negativo pari a Euro -340.743.

- 2) A fine esercizio il Fondo vanta tra le passività un debito nei confronti di Beni Stabili Gestioni S.p.A. – società di gestione del risparmio di Euro 51,84 relativi a spese di stampa di prospetti informativi. Il Fondo vede inoltre iscritte attività nei confronti di Beni Stabili Gestioni S.p.A. – società di gestione del risparmio per Euro 55.743 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 31/12/2008	Saldo al 31/12/2007
2.423.488	2.246.988

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.

	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		119.568		
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 3.864.255:

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili					
	Immobili Residenziali	Immobili Commerciali	Immobili Industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI					
1.1 Canoni di locazione non finanziaria		9.086.895			
1.2 Canoni di locazione finanziaria					
1.3 Altri proventi					
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI		0			
2.1 Beni Immobili					
2.2 Diritti reali immobiliari					
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE		-3.760.000			
3.1 Beni Immobili					
3.2 Diritti reali immobiliari					
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI (anche ICI)		-1.462.640			
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 686.398.

La voce interessi passivi su finanziamenti ricevuti è pari ad Euro 659.707 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 185 ed relativa principalmente a commissioni bancarie.

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	-2.179	-1,43%	-1,37%		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	-72	-0,05%	-0,05%		0	0,00%		0,00%
4) Spese di revisione del Fondo	-9	-0,01%			0	0,00%		
5) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	-48	-0,03%	-0,03%		0	0,00%	0,00%	
6) Compenso spettante agli esperti indipendenti	-41	-0,03%	-0,03%		0	0,00%	0,00%	
7) Oneri di gestione degli immobili	-1.463	-0,96%	-0,92%		0	0,00%	0,00%	
8) Spese legali e giudiziarie	-33	-0,02%			0	0,00%	0,00%	
9) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	-15	-0,01%			0	0,00%		
10) Altri oneri gravanti sul fondo (segue tabella)	-1.184	-0,78%			0	0,00%		
TOTAL EXPENSE RATIO (TER)	-5.044	-3,31%			0	0,00%		
11) Oneri di negoziazione di strumenti finanziari di cui: su titoli azionari	0				0			
su titoli di debito	0				0			
su derivati	0				0			
altri (da specificare)	0				0			
12) Oneri finanziari per i debiti assunti dal Fondo	-660			-5,62%	0			0,00%
13) Oneri fiscali di pertinenza del Fondo	0	0,00%			0	0,00%		
TOTALE SPESE	-5.704	-3,75%			0	0,00%		

(*) Calcolato come media del periodo

Commissione di gestione

Il valore esposto si riferisce alle provvigioni di gestione spettanti alla Società di gestione per il periodo dal 1/1 al 31/12/2008, 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 1/1 al 31/12/2008, 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 con onorario variabile da 2.500 euro a 6.000 euro a seconda del valore dell'immobile.

Spese per la revisione contabile del Fondo

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

Oneri per di gestione degli immobili

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

Descrizione	Importo
Imposta ICI	470.145
Manutenzioni	292.962
Utenze	281.687
Global service	158.731
Spese condominiali	100.000
Imposta di registro e oneri di registrazione	91.495
Assicurazioni	43.854
Quote consortili	23.730
Interessi su depositi cauzionali	36
Totale	1.462.640

Altri oneri gravanti sul Fondo

Si indica di seguito la composizione (voce 10 della tabella).

Descrizione	Importo
Svalutazione clienti	1.132.838
Prestazioni e consulenze	500
Specialist Borsa	25.000
Borsa Italiana	17.204
Vidimazioni ed adempimenti vari	6.415
Contributi CONSOB	1.870
Altre spese	242
Totale	1.184.069

VII.2 Provvidigioni di incentivo

Ai sensi delle previsioni regolamentari non sono presenti provvidigioni 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	456.185
L2.	Altri ricavi	
	- interessi su crediti verso Erario	76.795
	- sopravvenienze attive	72.757
	- rimborsi assicurativi	3.150
	- altri	136
L3.	Altri oneri	
	- interessi passivi di mora	-9
	- sopravvenienze passive	-41.293
	Totale	567.721

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%. 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 piu' 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 nonche' 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'aliquota 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.

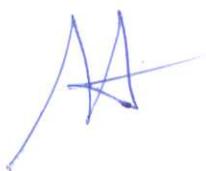
Per quanto concerne la copertura del rischio di tasso la SGR ha concluso con Banca Popolare di Novara un contratto attraverso un interest rate swap i cui dati principali sono riportati nella sezione V – Altri dati patrimoniali.

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

Nel corso del 2008 la società ha acquistato un immobile sito a Rutigliano (BA) in via Adelfia SNC. Il venditore dell'immobile non ha alcun legame con il gruppo di appartenenza della Beni Stabili Gestioni S.p.A. – SGR e pertanto non si tratta di controparte in conflitto di interesse.

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 31/12/2008 redatta dall'esperto indipendente CB Richard Ellis.
- **Allegato 2:** relazione delle società di revisione Mazars & Guérard S.p.A.



VALUTAZIONE
PATRIMONIO IMMOBILIARE
"FONDO IMMOBILUM 2001"
ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2008



GENNAIO 2009

INDICE

ARGOMENTO	PAGINA
PREMESSA.....	1
DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO	2
CRITERI DI VALUTAZIONE	2
LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE	4
VALUTAZIONE	4
SITUAZIONE LOCATIVA.....	5
SUPERFICI.....	5
GENERALITÀ.....	5
CONCLUSIONI.....	6
INCERTEZZA DI SCENARIO	7
NOTA FINALE	7

ALLEGATI

Schede descrittive e di valutazione dei singoli beni immobiliari



CBRE

CB RICHARD ELLIS

PROFESSIONAL SERVICES

CB Richard Ellis

Per le gestioni dei patrimoni immobiliari

Via F. Bassini, 20

00187 Roma

Tel. 06 4529847

Fax 06 45298441

E-mail: immobilium@cbre.it

www.cbre.it

Roma, 16 Gennaio 2009

Spettabile

BENI STABILI GESTIONI SGR S.P.A.
Via Piemonte, 38
00187 – Roma

CONTRATTO N. 4216

Oggetto: Determinazione del Valore di Mercato del patrimonio immobiliare di proprietà del fondo immobiliare chiuso "IMMOBILUM 2001" alla data del 31 Dicembre 2008.

PREMESSA

In conformità alle Vostre istruzioni, abbiamo preso in considerazione gli immobili rientranti nel perimetro del patrimonio del Fondo "IMMOBILUM 2001", al fine di determinare il loro più probabile valore di mercato, alla data del 31 Dicembre 2008, sulla base dei criteri più oltre esposti.

Gli asset immobiliari oggetto della presente perizia sono:

CITTA'	INDIRIZZO
ROMA	Via S. Evaristo
ROMA	Viale America 351
CITTA' DELLA PIEVE (PG)	Loc. Ponticelli
MILANO	Via Grosio 10/4
ZIBIDO S. GIACOMO (MI)	Via Salvador Allende
PADOVA	Via Lisbona 28
BOLOGNA	Via della Liberazione, 15 (porzione uffici)
RUTIGLIANO (BA)	Via Adelfia

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per valore di mercato si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- che ci sia un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita per portare a termine la vendita;
- che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipulazione del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

CRITERI DI VALUTAZIONE

In sede di stima ci siamo attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione. In particolare il criterio di valutazione applicato è stato il seguente:

Metodo del Discounted Cash Flow

La valutazione attraverso il flusso di cassa è stata effettuata attualizzando i canoni derivanti dalle locazioni; al termine dei relativi contratti o tempi di locazione contrattuali è stato previsto di cedere o rilocare l'immobile a valori di mercato congrui; il reddito così ottimizzato e normalizzato è stato capitalizzato.

Il valore capitalizzato è stato attualizzato a tassi (diversi per ogni singolo asset) che considerano i rischi derivanti dalla specifica casistica esaminata.

Il risultato di tale operazione porta a stabilire il valore attuale di ogni singolo immobile o porzione immobiliare.

Gli elementi sui quali si è sviluppato il flusso di cassa per ciascun bene immobiliare, sono stati:

- reddito lordo annuo derivante dai contratti di locazione in essere;
- indicizzazione canoni attuali;
- tempi di occupazione degli spazi previsti dai contratti di locazione (piano di utilizzo);
- costi di gestione degli immobili locati (ICI, amministrazione, assicurazione, ecc);



- tempi di messa a reddito;
- previsione in rivalutazione dei canoni immobiliari (Capital gain);
- tempi di commercializzazione;
- previsione di rivalutazione dei valori immobiliari;
- canoni di locazione di mercato;
- tassi di attualizzazione e capitalizzazione per ciascun immobile.

Indicatori monetari: gli indicatori monetari utilizzati (prezzi, costi, canoni) derivano dalle indagini di mercato effettuate sia direttamente in loco, sia con il supporto della nostra banca dati, che di pubblicazioni del settore, e sono riferibili alla data della presente valutazione.

Le considerazioni sopra riportate conteggiano ipotesi di flussi (costi-ricavi) computati a valori correnti.

Tempi: nello sviluppo delle considerazioni valutative, oltre al periodo di affittanza conseguente i contratti di locazione in essere, e da quelli ipotizzati per gli spazi attualmente liberi, si sono considerati gli eventuali tempi di ristrutturazione e rimessa a reddito e alienazione, ipotizzando l'intervento di soggetti operatori, finalizzato alla ricerca della massima valorizzazione degli immobili.

Ne discende che ogni immobile valorizzato presenta un diverso periodo di messa a regime, così come diverso può essere l'utilizzo a cui si è considerato di destinarlo.

Tassi utilizzati: per quanto attiene i tassi, nello sviluppo dello studio valutativo vale il discorso impostato per i tempi operativi: ogni immobile presenta una sua valenza analizzata singolarmente.

I tassi presi a base della valutazione sono stati i seguenti:

- tasso di attualizzazione del canone percepito;
- tasso di attualizzazione della rimessa a reddito/operazione di alienazione;
- tasso di capitalizzazione dei canoni finali dopo la messa a regime.

Ognuno di questi tassi esprime, ricomprendendole, le quote parte di spread, illiquidità e rischio settore, considerando un equity del 50,00% sul capitale investito.

I tassi di capitalizzazione utilizzati per ottenere il valore finale dei singoli immobili sono stati scelti in funzione dell'ubicazione e del grado di appetibilità della singola posizione.

Le considerazioni valutative sono computate a moneta corrente, considerando un tasso di inflazione previsto al 2,60% e un capital gain atteso specifico per ogni singolo asset.



CBRE
CB RICHARD ELLIS
PROFESSIONAL SERVICES

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute ed in base alla documentazione edilizia fornita dalla Committente, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarvi, come qui di seguito riportato.

Tali aspetti andranno ulteriormente analizzati in quanto non considerati dal presente rapporto:

- a) nessuna ricerca è stata effettuata riguardo a titoli di proprietà, servitù, vincoli, ipoteche od altro.
Non sono state effettuate analisi sul terreno per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche.
Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine;
- b) le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione, ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento;
- c) i dati relativi alle consistenze delle unità commerciali ci sono stati forniti dalla Proprietà e da noi planimetricamente verificati, senza aver effettuato alcun controllo della rispondenza degli elaborati grafici forniti in fase di sopralluogo ai vari immobili;
- d) in relazione a concessioni edilizie, autorizzazioni, etc. non abbiamo effettuato verifiche presso gli Enti competenti e pertanto non possiamo accettare nessuna responsabilità per quanto attiene a tali autorizzazioni.

VALUTAZIONE

Al fine di accertare il valore, CB Richard Ellis Professional Services S.p.a. ha effettuato, a suo tempo, ispezioni su ciascun immobile per rilevare, oltre alle informazioni ricevute (consistenza, destinazioni d'uso), la situazione immobiliare (qualità, condizioni, caratteristiche, ecc.).

Contestualmente si è provveduto a rilevare informazioni sul mercato locale per poter determinare i dati rilevanti (canone locativo e prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, attese degli operatori) necessari per lo sviluppo delle considerazioni di stima.

Tali dati sono stati riferiti alle diverse destinazioni funzionali dell'immobile, sia attuali, per determinare il canone congruo, sia future, per ipotizzare la massima valorizzazione dell'asset sulla base del massimo e migliore utilizzo.

Il massimo e migliore utilizzo viene definito come la condizione che - tra tutti gli usi ragionevoli, probabili e legali, fisicamente possibili, finanziariamente fattibili ed economicamente remunerativi - sia in grado di conferire il massimo valore alla proprietà.

I dati riscontrati sul mercato immobiliare locale sono stati opportunamente calibrati onde adattarli alle specifiche caratteristiche delle proprietà in oggetto, ed utilizzati per poter focalizzare, per ognuna, la desiderabilità ed appetibilità che possono esprimere sul mercato medesimo.

Ogni immobile/unità immobiliare è stato valutato individualmente e non come facente parte di un portafoglio immobiliare.

SITUAZIONE LOCATIVA

La nostra valutazione è basata sui dati forniti, riferiti alla data del presente elaborato.

Ai fini del lavoro abbiamo recepito le indicazioni contenute nei contratti locativi sia per quanto attiene ai canoni che per la loro indicizzazione nel tempo, sia infine la durata dei contratti stessi.

SUPERFICI

In merito alle consistenze immobiliari utilizzate, la presente valutazione è basata sulle indicazioni e documenti ricevuti dalla proprietà.

GENERALITÀ

E' prassi in Italia effettuare valutazioni di cespiti immobiliari al lordo dei costi di cessione.

Ne consegue che non abbiamo dedotto alcun costo che potrebbe emergere in fase di cessione, quali imposte, costi legali e di agenzia, ecc.

Non abbiamo effettuato alcun accantonamento o deduzione a fronte di imposte e tasse dirette od indirette di alcun genere.

Il valore di mercato attribuito ai beni immobiliari è comprensivo del terreno di pertinenza, dei fabbricati e degli impianti fissi generali.



In Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessione del capitale di società immobiliari. Le nostre valutazioni non tengono conto di tale possibilità, ove questa esista.

E' spesso riscontrato nella pratica che si verifichino pagamenti differiti nel tempo, con evidenti effetti sull'effettivo prezzo di cessione. La valutazione dà per assunto il pagamento completo per contanti o equivalente alla data della valutazione. Pertanto anche nei casi in cui è stato da noi ipotizzato il frazionamento quale migliore metodologia di vendita, non si è tenuto conto dell'effetto finanziario derivante dai pagamenti dei prezzi delle singole unità.

CONCLUSIONI

Nell'ipotesi che non esistano restrizione o limitazione alcuna, né costi straordinari di cui non siamo a conoscenza, e fatte salve tutte le osservazioni, sia generali che specifiche, dettagliate poc'anzi, siamo dell'opinione che il valore di mercato degli immobili di proprietà del Fondo immobiliare "IMMOBILUM 2001", alla data del 31 Dicembre 2008, sia quantificabile in

Euro 131.110.000,00 (Centotrentunomilonicentodiecimila/00),

così analiticamente suddiviso:

CITTA'	INDIRIZZO	VALORE DI MERCATO CBRE (€) al 31/12/08
ROMA	Via S. Evaristo	
ROMA	Viale America 351	
CITTA' DELLA PIEVE (PG)	Loc. Ponticelli	
MILANO	Via Grosio 10/4	
ZIBIDO S. GIACOMO (MI)	Via Salvador Allende	
PADOVA	Via Lisbona 28	
BOLOGNA	Via della Liberazione, 15 (porzione uffici)	
RUTIGLIANO (BA)	Via Adelfia	

CBRE
CB RICHARD ELLIS

INCERTEZZA DI SCENARIO

L'attuale crisi globale del sistema finanziario, che ha coinvolto anche alcune delle maggiori Banche e Istituzioni Finanziarie mondiali, ha creato un diffuso ed allarmante grado di incertezza nel mercato immobiliare di tutto il mondo.

In tale scenario è possibile che prezzi e valori possano incontrare un periodo di estrema volatilità, fino a quando il mercato non avrà recuperato condizioni di stabilità.

Alla persistente carenza di liquidità consegue una oggettiva difficoltà a concludere transazioni di vendita nel breve periodo, per cui si consiglia di porre particolare attenzione all'evoluzione della situazione generale e di avere cura, soprattutto nel caso ci si appresti a dar corso a transazioni effettive, di disporre di pareri aggiornati.

NOTA FINALE

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per la Vostra Società.

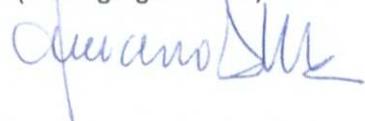
Può essere utilizzata per scopi aziendali a ed in particolare per lo scopo e le finalità specifiche descritte nella premessa.

Infine, il presente certificato non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione del contesto e delle modalità relative; il medesimo trattamento andrà applicato per qualsiasi riferimento al certificato stesso.

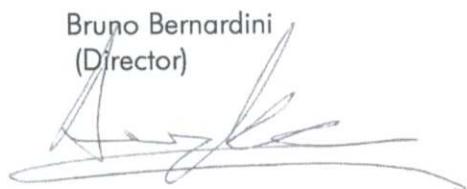
In fede,

CB RICHARD ELLIS
PROFESSIONAL SERVICES S.p.A.

Francesco Abba
(Managing Director)



Bruno Bernardini
(Director)



CBRE
CB RICHARD ELLIS
PROFESSIONAL SERVICES