

BNL Fondi Immobiliari

Società di Gestione del Risparmio

Nota integrativa depositata presso la Consob in data 17 dicembre 2001

Quotazione ufficiale delle quote di partecipazione nel
fondo comune di investimento immobiliare chiuso

“BNL Portfolio Immobiliare”

Fondo comune di investimento immobiliare chiuso a distribuzione dei proventi con durata
fissata con scadenza al 31 dicembre del decimo anno successivo a
quello in cui avviene il richiamo degli impegni.

Ogni eventuale fatto nuovo, tale da influenzare la valutazione delle quote, che si verifichi tra la data del deposito della presente nota integrativa e la data di inizio delle negoziazioni, formerà oggetto di un apposito supplemento allegato alla nota stessa.

La presente nota integrativa deve essere consegnata unitamente al prospetto informativo relativo all'avvenuta offerta delle quote del fondo, depositato presso la Consob in data 14 gennaio 2000, ed alla Relazione Semestrale al 30 giugno 2001.

1. LE QUOTE OGGETTO DELLA QUOTAZIONE	2
2. ESITI DELL'OFFERTA PUBBLICA E CLASSAMENTO DELLE QUOTE.....	2
3. GESTIONE DEL FONDO E RELATIVO ANDAMENTO	2
IL PATRIMONIO MOBILIARE DEL FONDO	3
IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FONDO	3
VALORE COMPLESSIVO DI STIMA DEGLI IMMOBILI E DELLE PARTECIPAZIONI IMMOBILIARI	9
SITUAZIONE PATRIMONIALE DEL FONDO.....	10
RICORSO A FINANZIAMENTI IPOTECARI	11
PARTECIPAZIONI RILEVANTI.....	11
STRATEGIA.....	12
IL MERCATO RILEVANTE.....	12
PROCEDIMENTI GIUDIZIARI O ARBITRALI.....	13
ALTRI FATTI RILEVANTI	13
4. NOTIZIE SULLA QUOTAZIONE	13
5. DATI SOCIETARI.....	14
SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO	14
DELEGHE DI GESTIONE	15
REGOLAMENTO DEL FONDO	15
BANCA DEPOSITARIA	15
SOCIETÀ DI REVISIONE	15
ESPERTI INDIPENDENTI.....	15
6. DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ	15

1. Le quote oggetto della quotazione

Sono oggetto della quotazione ufficiale le quote di partecipazione (“**Quote**”) nel fondo comune d’investimento immobiliare chiuso “BNL Portfolio Immobiliare” (“**Fondo**”), fondo immobiliare di tipo chiuso a distribuzione dei proventi.

Per quanto attiene alle caratteristiche delle Quote e del Fondo, nonché ai rischi connessi all’investimento, si rinvia al prospetto informativo pubblicato mediante deposito presso la Consob in data 14 gennaio 2000, relativo all’offerta al pubblico delle Quote del Fondo.

Le Quote del Fondo sono accentrate presso la Monte Titoli S.p.A. in regime di dematerializzazione, ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e del D.Lgs. 24 giugno 1998, n. 213 e relative norme di attuazione. Con la dematerializzazione delle Quote l’esercizio dei diritti in esse incorporati e gli atti dispositivi sulle stesse si realizzano soltanto per il tramite dell’intermediario autorizzato presso il quale il partecipante al Fondo ha depositato le Quote.

2. Esiti dell’offerta pubblica e classamento delle quote

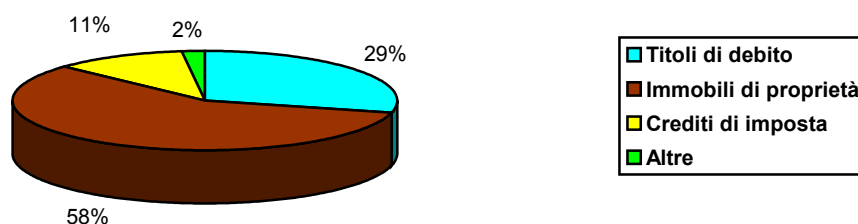
L’offerta pubblica delle Quote del Fondo ha avuto inizio in data 24 gennaio 2000 e si è conclusa in data 28 aprile 2000. All’esito dell’offerta pubblica, sono state sottoscritte n. 122.000 Quote, del valore nominale di Euro 2.500 ciascuna e aventi eguali diritti, per un importo complessivo di Euro 305.000.000, ripartite in 21.743 sottoscrittori, come di seguito indicato:

Tipologia di sottoscrittori	Numero di sottoscrizioni	Numero di quote sottoscritte
Investitori <i>retail</i>	21.741	119.266
Investitori Istituzionali	1	294
BNL Fondi Immobiliari - investimento obbligatorio (2%)	1	2.440
Totale	21.743	122.000

3. Gestione del fondo e relativo andamento

Il Fondo ha iniziato la propria attività successivamente al richiamo degli impegni avvenuto in data 19 maggio 2000. Il seguente grafico indica schematicamente la composizione delle attività del fondo alla data del 30 settembre 2001¹.

A tale data, la quota di patrimonio del Fondo investita in attività immobiliari risultava pari al 58%



dell’attivo (30% al 31 marzo 2001, 38% al 30 giugno 2001).

¹ Valori ricavati confrontando le poste dello Stato Patrimoniale del Fondo al 30 giugno 2001 con il valore totale degli investimenti immobiliari risultante al 30 settembre 2001, comprensivo quindi degli immobili acquistati nel corso del terzo trimestre.

Il patrimonio mobiliare del Fondo

Al 30 settembre 2001, il portafoglio mobiliare rappresentava il 29 % dell'attivo del patrimonio del Fondo.

La gestione dei valori mobiliari è stata delegata a BNL Gestioni SGR p.A. sulla base di una convenzione stipulata in data 18 novembre 1999.

La seguente tabella indica il portafoglio mobiliare del Fondo alla data del 30 settembre 2001:

Emittente	Cod ISIN	Titolo	Val. nominale (in Euro)	Val. al 30/09/01 (in Euro)
Ministro del Tesoro	IT000110123	CCT 1/3/97 - 2004	100,00	100,650
Ministro del Tesoro	IT0000366945	CCT TV 1/10/94-2001	100,00	99,902
Ministro del Tesoro	IT0001101234	CCT TV 1/3/97-2004	100,00	100,650
Conseil du tresoir	FR0100059577	BTAN 5.5% 95 – 12/ 10/01	100,00	100,036
Conseil du tresoir	FR010146583	BTAN 4% 99 – 12/01/02	100,00	100,063
Finanzminister	DE000114121	BUNDESUBL. 4.75% 96 20/11/01	100,00	100,103

Il patrimonio immobiliare del Fondo

Le seguenti tabelle forniscono la descrizione degli immobili facenti parte del patrimonio immobiliare del Fondo alla data del 30 settembre 2001. Gli immobili sono di piena proprietà di "BNL Fondi Immobiliari" – Società di Gestione del Risparmio SGR ("SGR") e sono vincolati al patrimonio del Fondo. Tutti i cespiti immobiliari del Fondo sono interamente locati - ad eccezione di mq. 92 relativi all'immobile sito a Mestre (cfr. successiva scheda n. 2), pari allo 0,06% del totale delle superfici lorde, con un reddito annuo lordo medio⁽²⁾ pari a circa il 7,60%, al netto degli oneri accessori a carico dei locatari.

I costi di acquisto degli immobili riportati nelle tabelle sono indicati al netto dell'I.V.A.

I contratti di locazione pongono la manutenzione ordinaria interamente a carico dei conduttori.

Gli interventi di manutenzione straordinaria riferiti ad ogni singolo immobile sono approvati dal Consiglio di Amministrazione della SGR o dall'Amministratore Delegato della stessa, nell'ambito dei poteri delegati dal Consiglio di Amministrazione stesso per singoli importi non superiori a Lit. 300 milioni, nonché nell'ambito del plafond annualmente fissato in sede di budget di ciascun immobile. Tale limite è ridotto a Lit. 100 milioni per le deleghe riferite alla categoria dei dirigenti.

² La redditività è calcolata sul costo d'acquisto degli immobili.

Scheda Numero 1

Ubicazione	Milano, Via Isonzo n.25
Descrizione	L'immobile, costruito in fasi successive dagli anni '30 agli anni '60, è composto da 4 corpi di fabbrica disposti attorno ad un cortile centrale. Il corpo Nord, che si affaccia su Via Isonzo, è costituito da 4 p.f.t. e da uno interrato; il corpo Sud ha 6 p.f.t. oltre a quello interrato. I due edifici di collegamento (Corpo Est e Ovest) sono composti da due p.f.t.
Destinazione d'uso	Uffici
Superficie lorda	6.741 mq
Caratteristiche	Struttura in cemento armato. Di recente il complesso è stato oggetto di importanti lavori di ristrutturazione generale, messa a norma e riorganizzazione del layout interno, utilizzando finiture di pregio. Il complesso si presenta in buono stato di manutenzione
Costo e data di acquisto	Euro 11.362.051 (Lit. 22.000.000.000) – 21/07/2000
Controparte venditrice	Edilnord 2000 S.p.a.
Stato giuridico e urbanistico	Conforme con la destinazione d'uso
Costi di manutenzione e ristrutturazione	Manutenzione straordinaria programmata secondo quanto approvato dal CdA della SGR
Locazione	Università Commerciale Luigi Bocconi; Egea SpA
Importo dei canoni su base annua	Euro 864.011 (Lit. 1.672.959.612)
Variazioni previste contrattualmente	Adeguamento annuale del canone pari al 75% dell'ISTAT
Qualità dei soggetti locatari	Ente universitario; SpA
Scadenza dei contratti di locazione	30/09/2005, rinnovabile tacitamente per ulteriori 6 anni
Rendimento lordo	7,5%

Scheda Numero 2

Ubicazione	Mestre, Via Sansovino 3/5/7/9
Descrizione	Due corpi di fabbrica disposti specularmente a "L" di 4 p.f.t., un piano seminterrato e uno interrato
Destinazione d'uso	Uffici
Superficie lorda	8.200 mq
Caratteristiche	L'immobile, costruito nel 1995, presenta ottime caratteristiche architettoniche e impiantistiche con una struttura portante in cemento armato a vista e con sistema di facciata continua con vetri riflettenti. Per le finiture delle parti comuni e dei servizi sono stati utilizzati materiali di prima qualità e ogni edificio è servito da propri e indipendenti impianti di elevata qualità tecnologica
Costo e data di acquisto	Euro 9.967.618 (Lit. 19.300.000.000) – 15/11/2000
Controparte venditrice	Rodella S.r.l.
Stato giuridico e urbanistico	Conforme con la destinazione d'uso
Costi di manutenzione e ristrutturazione	Manutenzione straordinaria programmata secondo quanto approvato dal CdA della SGR
Locazione	Conduttori vari
Importo dei canoni su base annua	Anno 2001: Euro 797.409 (Lit. 1.544.000.000)
Variazioni previste contrattualmente	Adeguamento annuale del canone pari al 75% dell'ISTAT
Qualità dei soggetti locatari	SpA, Srl
Scadenze dei contratti di locazione	Varie
Rendimento lordo	8%

Scheda Numero 3

Ubicazione	Modena, Via dello Sport
Descrizione	Costruito nel 1988 e successivamente ampliato nel 1995. Costituito da un unico corpo di fabbrica a pianta rettangolare all'interno del quale si trova l'ipermercato "Ipercoop", mentre la parte frontale è occupata dalla galleria commerciale
Destinazione d'uso	Commerciale
Superficie commerciale	10.500 mq
Caratteristiche	Gli spazi comuni del centro presentano finiture di buona qualità. I singoli negozi sono allestiti secondo le linee personalizzate da ciascun marchio. Il parcheggio esterno, ad uso esclusivo e realizzato in blocchetti di porfido e in asfalto, presenta ampi spazi di manovra e buona percorrenza interna. Sono presenti oltre 50 negozi
Costo e data di acquisto	Euro 26.855.759 (Lit.52.000.000.000) – 21/11/2000
Controparte venditrice	Progeco S.r.l.
Stato giuridico e urbanistico	Conforme con la destinazione d'uso
Costi di manutenzione e ristrutturazione	Manutenzione straordinaria programmata secondo quanto approvato dal CdA della SGR
Locazione	Progeco Srl
Importo dei canoni su base annua	Euro 1.805.791 (Lit. 3.496.500.000)
Variazioni previste contrattualmente	Adeguamento annuale del canone pari al 75% dell'ISTAT, oltre ad eventuale incremento dovuto al positivo andamento della Galleria
Qualità dei soggetti locatari	Srl
Scadenze dei contratti di locazione	20/11/2009
Rendimento lordo	7,16%

Scheda Numero 4

Ubicazione	Rozzano (MI) – Centro Milanofiori, Palazzi "L" e "G"
Descrizione	Costruito nel 1979 e completamente ristrutturato nel 1997. Composto da due fabbricati: "L", ad uso direzionale, e "G", per la parte ad uso autorimessa. L'edificio "L" è composto da 5 p.f.t. e da due piani interrati
Destinazione d'uso	Uffici
Superficie lorda	24.660 mq
Caratteristiche	L'immobile presenta buone caratteristiche architettoniche e impiantistiche. Le finiture delle parti interne e dei servizi sono caratterizzate da materiali di prima qualità. Le pavimentazioni degli uffici, di tipo galleggiante, permettono di accogliere i più moderni impianti tecnologici
Costo e data di acquisto	Euro 22.724.104 (Lit. 44.000.000.000) – 27/11/2000
Controparte venditrice	M.S.M.C. Immobiliare S.r.l.
Stato giuridico e urbanistico	Conforme con la destinazione d'uso
Costi di manutenzione e ristrutturazione	Manutenzione straordinaria programmata secondo quanto approvato dal CdA della SGR
Locazione	Canon Italia SpA
Importo dei canoni su base annua	Anno 2001: Euro 1.631.278 (Lit. 3.158.595.163)
Variazioni previste contrattualmente	Adeguamento annuale del canone pari al 75% dell'ISTAT
Qualità dei soggetti locatari	SpA
Scadenze dei contratti di locazione	30/05/2003
Rendimento lordo	7,17%

Scheda Numero 5

Ubicazione	San Giuliano Milanese (MI), Via Po 3/5
Descrizione	Realizzato fra il 1977 e il 1982. Costituito da 5 fabbricati a un unico p.f.t., distribuiti in modo regolare all'interno del lotto con viabilità principale Nord-Sud e percorsi interni ortogonali
Destinazione d'uso	Logistica
Superficie lorda	37.350 mq
Caratteristiche	L'intero complesso immobiliare, realizzato in cemento armato prefabbricato, è attualmente oggetto di un radicale intervento di ristrutturazione e messa a norma degli impianti. Altezza sottotrave dei capannoni = 7m
Costo e data di acquisto	Euro 21.432.961 (Lit. 41.500.000.000) – 19/03/2001
Controparte venditrice	CRIA S.r.l.
Stato giuridico e urbanistico	Conforme con la destinazione d'uso
Costi di manutenzione e ristrutturazione	Costi di ristrutturazione a carico della precedente proprietà (lavori in corso), come da impegni contrattuali
Locazione	TNT Tecnologistica SpA
Importo dei canoni su base annua	Euro 1.543.173 (Lit. 2.988.000.000) a regime (dal terzo anno) 1.928.966 (Lit.3.735.000.000)
Variazioni previste contrattualmente	Adeguamento annuale del canone pari al 75% dell'ISTAT
Qualità dei soggetti locatari	SpA
Scadenze dei contratti di locazione	31/08/2006 (prima scadenza), rinnovabile tacitamente per 6 anni
Rendimento lordo	7,2% nel 2001; 9% a regime

Scheda Numero 6

Ubicazione	Roma - Via Mario Bianchini n. 60
Descrizione	L'immobile, completato nel 1991, pur facendo parte di un complesso composto da 2 edifici identici, è completamente indipendente. È composto da due piani interrati e 7 p.f.t.
Destinazione	Uffici
Superficie lorda	6.350 mq
Caratteristiche	La distribuzione interna è di tipo tradizionale, con un corridoio centrale di distribuzione e gli ambienti disposti su entrambi i lati. Le finiture sono di buon livello.
Costo e data di acquisto	Euro 15.751.935 (Lit. 30.500.000.000) – 23/05/2001
Controparte venditrice	Settedicembre S.r.l.
Stato giuridico e urbanistico	Conforme con la destinazione d'uso
Costi di manutenzione e ristrutturazione	Manutenzione straordinaria programmata secondo quanto approvato dal CdA della SGR
Locazione	Atlanet SpA
Importo canoni su base annua	Euro 1.136.203 (Lit. 2.199.996.000)
Variazioni previste contrattualmente	Adeguamento annuale del canone pari al 75% ISTAT
Qualità dei soggetti locatari	SpA
Scadenze dei contratti di locazione	31/09/2006
Rendimento lordo	7,21%

Scheda Numero 7

Ubicazione	San Giuliano Milanese (MI) - Via Po n.5
Descrizione	Realizzato fra il 1977 e il 1982. Il complesso immobiliare è costituito da un corpo di fabbrica a destinazione uffici (due p.f.t.) e da due fabbricati a destinazione deposito (un nunico p.f.t.).
Destinazione	Logistica
Superficie lorda	16.093 mq
Caratteristiche	L'intero complesso immobiliare, realizzato in cemento armato prefabbricato, è attualmente oggetto di un radicale intervento di ristrutturazione e messa a norma degli impianti. Altezza sottotrave dei capannoni = 7m
Costo e data di acquisto	Euro 10.587.366 (Lit. 20.500.000.000) – 29/06/2001
Controparte venditrice	CRIA S.r.l.
Stato giuridico e urbanistico	Conforme con la destinazione d'uso
Costi di manutenzione e ristrutturazione	Costi di ristrutturazione a carico della precedente proprietà (lavori in corso), come da impegni contrattuali
Locazione	Danzas Logistics SpA e Euro Italian Freight System Srl
Importo canoni su base annua	Euro 955.445 (Lit. 1.850.000.000)
Variazioni previste contrattualmente	Adeguamento annuale del canone pari al 75% ISTAT
Qualità dei soggetti locatari	SpA e Srl
Scadenze dei contratti di locazione	31/03/2007 e 30/09/2007
Rendimento lordo	9,02%

Scheda Numero 8

Ubicazione	Roma - Via Severo n. 246
Descrizione	Il complesso immobiliare si compone di tre corpi di fabbrica adiacenti disposti ad H: i due fabbricati paralleli contano 8 p.f.t., mentre il corpo centrale di raccordo è di due p.f.t.
Destinazione	Uffici
Superficie lorda	18.827 mq
Caratteristiche	Il complesso immobiliare è stato ristrutturato completamente in tempi recentissimi. L'area di lavoro, organizzata in Open Space a tutti i livelli, offre la possibilità di effettuare delle chiusure con pareti mobili
Costo e data di acquisto	Euro 44.931.750 (Lit. 87.000.000.000) – 03/08/2001
Controparte venditrice	L'Abete S.r.l.
Stato giuridico e urbanistico	Conforme con la destinazione d'uso
Costi di manutenzione e ristrutturazione	Manutenzione straordinaria programmata secondo quanto approvato dal CdA della SGR
Locazione	H3g SpA
Importo canoni su base annua	Euro 2.943.804 (Lit. 5.700.000.000) il primo anno. Dal secondo anno (a regime) Euro 3.253.678 (Lit 6.300.000.000)
Variazioni previste contrattualmente	Adeguamento annuale del canone pari al 75% ISTAT
Qualità dei soggetti locatari	SpA
Scadenze dei contratti di locazione	31/12/2006
Rendimento lordo	6,56%. 7,24% a regime (a partire adl secondo anno)

Scheda Numero 9

Ubicazione	Milano, Via Bernina, 12
Descrizione	Il complesso immobiliare, costruito in fasi successive tra la fine degli anni '40 e la metà degli anni '50, è stato oggetto di una radicale ristrutturazione nel 1997. La proprietà è costituita da un fabbricato di 4 p.f.t. ad uso terziario/amministrativo e da un corpo di fabbrica annesso di un p.f.t. ad uso laboratori/ricerca.
Destinazione	Uffici
Superficie lorda	12.982 mq
Caratteristiche	Gli uffici sono provvisti di controsoffittatura e pavimentazione galleggiante, con un'altezza interpiano di circa 3,10 m. Le finiture sono di livello medio nella zona uffici e di livello medio-alto nella porzione di edificio destinata alla dirigenza.
Costo e data di acquisto	Euro 17.740.294 (Lit. 34.350.000.000) – 26/09/2001
Controparte venditrice	Siemens Information & Communication Networks S.p.A.
Stato giuridico e urbanistico	Conforme con la destinazione d'uso
Costi di manutenzione e ristrutturazione	Manutenzione straordinaria programmata secondo quanto approvato dal CdA della SGR
Locazione	Siemens Servizi Aziendali SpA
Importo canoni su base annua	Euro 1.342.787 (Lit. 2.600.000.000)
Variazioni previste contrattualmente	Adeguamento annuale del canone pari al 75% ISTAT
Qualità dei soggetti locatari	SpA
Scadenze dei contratti di locazione	25/09/2007
Rendimento lordo	7,57%

Valore complessivo di stima degli immobili e delle partecipazioni immobiliari

Al 30 settembre 2001 il valore complessivo degli immobili del Fondo è stimato pari a Euro 185,5 milioni; tale importo è stato ricavato aggiungendo il prezzo di acquisto degli immobili acquisiti nel terzo trimestre 2001 – di cui alle precedenti schede n. 8 e n. 9 - al valore complessivo degli immobili periziato per la redazione della relazione semestrale al 30 giugno 2001, pari a Euro 122,9 milioni.

Il 29 giugno 2001 è stato inoltre stipulato un compromesso per l'acquisto di un immobile ad uso uffici sito in Bologna per un valore di Euro 21,4 milioni; l'importo di Euro 2,1 milioni è stato versato alla controparte a titolo di caparra confirmatoria.

La seguente tabella indica la distribuzione del valore degli immobili per classi di valore al 30 settembre 2001:

DISTRIBUZIONE DEL VALORE CORRENTE DEI BENI IMMOBILI DETENUTI DAL FONDO AL 30 SETTEMBRE 2001				
Classi di valore corrente per metro quadrato in milioni di lire	Superficie detenuta dal fondo in metri quadrati	Valore complessivo corrente alla data del rendiconto		Valore in percentuale
		(in Lire)	(in Euro)	
fino a 1				
da oltre 1 a 3	99.285	164.840.911.507	85.133.226	54,10%
da oltre 3 a 5	42.373	194.288.975.860	100.341.882	45,90%
da oltre 5 a 7				
da oltre 7 a 10				
oltre 10				
Totali	141.658	359.129.887.367	185.475.108	100,00%

Situazione patrimoniale del Fondo

Si riporta di seguito il prospetto del patrimonio del Fondo alla data del 30 settembre 2001 confrontata con quelle al 30 giugno 2001 e al 31 dicembre 2000.

SITUAZIONE PATRIMONIALE DEL FONDO "BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE"						
<i>(i valori sono espressi in Euro)</i>	Situazione al 30.09.01		Situazione al 30.06.01		Situazione al 31.12.00	
	valore	%	valore	%	valore	%
ATTIVITA'						
A. STRUMENTI FINANZIARI						
<u>Strumenti finanziari non quotati</u>						
A1. Partecipazioni di controllo						
A2. Partecipazioni di non controllo						
A3. Altri titoli di capitale						
A4. Titoli di debito						
A5. Parti di O.I.C.R.						
<u>Strumenti finanziari quotati</u>						
A6. Titoli di capitale	92.101.035	28,58	161.910.001	50,64	212.835.556	67,87
A7. Titoli di debito						
A8. Parti di O.I.C.R.						
<u>Strumenti finanziari derivati</u>						
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia						
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati						
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati						
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI						
B1. Immobili dati in locazione	185.553.007	57,57	122.865.096	38,42	73.440.171	23,42
B2. Immobili dati in locazione finanziaria						
B3. Altri immobili	2.065.828	0,64	2.065.828	0,65		
B4. Diritti reali immobiliari						
C. CREDITI						
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione						
C2. Altri						
D. DEPOSITI BANCARI						
D1. A vista	1.509.888	0,47	4.064.856	1,27	6.488.783	2,07
D2. Altri						
E. ALTRI BENI						
(da specificare)						
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'						
F1. Liquidita' disponibile						
F2. Liquidita' da ricevere per oper. da regolare						
F3. Liquidita' impegnata per oper. da regolare						
G. ALTRE ATTIVITA'						
G1. Crediti per p.c.t. attivi e oper. assimilate						
G2. Ratei e risconti attivi	2.594.162	0,80	4.625.549	1,45	5.987.968	1,91
G3. Crediti d'imposta	36.654.196	11,37	23.250.873	7,27	14.030.519	4,47
G3.1 Crediti di imposta - correnti						
G3.2 Crediti di imposta - a rimborso						
G4. Altre	1.015.415	0,32	23.818	0,01	9.606	0,003
G5. Fondo imposte differite attive	803.581	0,25	951.945	0,30	803.581	0,26
TOTALE ATTIVITA'	322.297.112	100	319.757.965	100	313.596.184	100

SITUAZIONE PATRIMONIALE DEL FONDO "BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE"						
<i>(i valori sono espressi in Euro)</i>	Situazione al 30.09.01		Situazione al 30.06.01		Situazione al 31.12.00	
	valore	%	valore	%	valore	%
PASSIVITA' E NETTO						
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI						
H1. Finanziamenti ipotecari						
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'						
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati						
M2. Debiti di imposta	259.202	22,84	153.010	8,41	753.753	48,03
M2.1 Debiti di imposta (F.do imposta differita)				0,00		
M3. Ratei e risconti passivi	177.148	15,61	201.520	11,08	231.647	14,76
M4. Altre	183.022	16,13	948.843	52,17	273.610	17,44
M5. Fondo imposte differite passive	515.534	45,43	515.534	28,34	310.264	19,77
TOTALE PASSIVITA'	1.134.906	100	1.818.907	100	1.569.274	100
Valore complessivo netto del fondo	321.162.206		317.939.058		312.026.910	
Numero delle quote in circolazione	122.000		122.000		122.000	
Valore unitario delle quote	2.632,48		2.606,06		2.557,60	
Rimborsi o preventi distribuiti per quota	0		0		0	
IMPEGNI						
Acquisti immobiliari da perfezionare	19.367.463		19.367.463		0	

* La situazione patrimoniale al 30 giugno 2001 è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 30 luglio 2001; la società Reconta Ernst & Young SpA ha rilasciato la certificazione della situazione patrimoniale al 30 giugno 2001 in data 3 agosto 2001.

Si precisa che la voce "Immobili dati in locazione" al 30.09.2001 comprende i valori dei cespiti di proprietà del Fondo al 30 giugno 2001, periziati dagli Esperti Indipendenti a tale data, e i valori di acquisto degli immobili acquisiti dal Fondo nel periodo intercorrente tra il 30 giugno 2001 ed il 30 settembre 2001.

Ricorso a finanziamenti ipotecari

Le acquisizioni immobiliari sono state effettuate senza ricorrere a finanziamenti ipotecari.

Partecipazioni rilevanti

Alla data della presente Nota Integrativa, il Fondo non detiene partecipazioni rilevanti.

Strategia

In conformità a quanto previsto dal Regolamento del Fondo, la SGR intende effettuare investimenti, anche tramite l'assunzione di partecipazioni in società immobiliari, in beni immobili prevalentemente ad uso terziario direzionale e commerciale.

In un'ottica di diversificazione del rischio è stato costruito un portafoglio immobiliare "obiettivo" che consenta il superamento del rendimento minimo complessivo del Fondo indicato quale obiettivo nel Regolamento (3% annuo composto oltre il tasso di inflazione rilevato dall'ISTAT).

Le aree e le tipologie immobiliari individuate per il conseguimento dell'obiettivo di cui sopra prendono in considerazione: la domanda e l'offerta del mercato immobiliare di cinque dei principali settori tipologici di investimento (Uffici, Retail, Logistica, Residenziale e Hotel), il livello di rischio associato alle differenti tipologie immobiliari ed infine elementi di natura qualitativa desunti da operatori immobiliari. Sulla base delle risultanze di tale processo, è stato elaborato un modello di allocazione efficiente del portafoglio in termini di ottimizzazione del rapporto rischio/redditività.

Le linee guida strategiche prevedono investimenti immobiliari all'estero non superiori al 30% del valore complessivo del Fondo³.

Il mercato rilevante

Il mercato immobiliare italiano attraversa una fase di crescita consolidata che fa seguito al trend negativo manifestatosi durante gli anni '90 fino al 1998.

Pur evidenziando situazioni differenti per singola area urbana, il 2000 ha visto nel complesso una marcata tendenza al rialzo dei prezzi, con incrementi annui reali nell'ordine del 5% (abitazioni +5,9%, uffici +4,7%, negozi +4,4%) e una sensibile riduzione dei rendimenti in alcuni settori.

Nella seguente tabella è riportato il rendimento potenziale medio lordo annuo delle varie tipologie immobiliari

	I sem. 99	II sem. 99	I sem. 2000	II sem. 2000
Abitazioni	5,9%	5,9%	5,8%	5,8%
Uffici	6,5%	6,4%	6,4%	6,3%
Negozi	8,6%	8,5%	8,5%	8,5%
Capannoni	<i>n.d.</i>	8,1%	<i>n.d.</i>	8,3%

Fonte: Nomisma

Il mercato immobiliare italiano sta evolvendo rapidamente in seguito a vari fattori, che vanno dagli interventi normativi, agli sviluppi tecnologici (utilizzo di Internet), alle nuove esigenze poste da investitori e utilizzatori.

L'economia Italiana sta accelerando il processo di integrazione con le economie europee, in un trend di globalizzazione che comporta, anche per il mercato immobiliare locale, l'esigenza di confrontarsi con i principali mercati immobiliari europei.

La domanda di immobili ad uso terziario e commerciale di grandi dimensioni è trainata dagli operatori istituzionali, in particolare dai fondi immobiliari italiani e stranieri, che investono in funzione dei rendimenti immediati e prospettici. Nella realtà italiana, però, l'attività di due diligence tecnico/amministrativa, comporta spesso tempi lunghi nella conclusione delle trattative.

³ Alla data del 30 settembre 2001 non sono stati effettuati investimenti immobiliari all'estero.

Le città italiane interessate in misura maggiore dalle citate tendenze sono Roma e Milano, individuate come centro istituzionale e dei servizi la prima e come centro delle principali attività commerciali, finanziarie ed immobiliari la seconda.

Si conferma la diffusa propensione del settore terziario all' utilizzo di immobili in locazione. La richiesta si concentra su costruzioni di prestigio localizzate in zone centrali oppure all'interno di aree periferiche attrezzate, poste in prossimità delle vie di collegamento di primaria importanza.

La facile raggiungibilità è il requisito maggiormente richiesto per gli immobili di tipo produttivo, ricercati generalmente all'interno di aree industriali attrezzate e di business park, sufficientemente dotati di servizi ed infrastrutture.

Procedimenti giudiziari o arbitrari

Alla data della presente Nota Integrativa, non vi sono procedimenti giudiziari o arbitrari pendenti che possano avere effetti importanti sull'attività del Fondo.

Altri fatti rilevanti

Alla data della presente Nota Integrativa, non si sono verificati fatti di rilievo, suscettibili di influenzare significativamente il valore ovvero la composizione del Fondo.

Si segnala peraltro che in data 22 novembre 2001 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato l'esercizio dell'opzione di cui al comma 4 dell'art. 5 del Decreto legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni in Legge n. 410 del 23 novembre 2001; ciò comporta, tra l'altro, la modifica del regime tributario del Fondo ai fini dell'imposta sui redditi, già descritto al punto 2.6 del Prospetto Informativo del Fondo depositato presso la Consob in data 14 gennaio 2000.

4. Notizie sulla quotazione

La Borsa Italiana S.p.A, con provvedimento n. 2041 del 29 novembre 2001, ha disposto la ammissione a quotazione delle Quote. Con successivo provvedimento verrà stabilita la data di inizio delle negoziazioni, prevista per il giorno 2 gennaio 2002.

La negoziazione delle quote del Fondo sarà effettuata sul Mercato Telematico Azionario, segmento di Borsa ordinario – classe 2.

La SGR ha conferito a "Banca Aletti & C. - Banca di Investimento Mobiliare S.p.A." l'incarico di Sponsor e di Specialista, ai sensi del Titolo 2.3. del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti dalla Borsa Italiana S.p.A.

Gli impegni previsti dal Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti dalla Borsa Italiana S.p.A. per lo Specialista saranno assolti da "Banca Aletti & C. - Banca di Investimento Mobiliare S.p.A." mediante lo svolgimento di attività di negoziazione in conto proprio, che avrà inizio a partire dalla data di inizio delle negoziazioni delle Quote.

La SGR (i) informerà il pubblico, mediante invio di un comunicato alla Borsa Italiana S.p.A., che lo mette immediatamente a disposizione del pubblico e ad almeno due agenzie di stampa, dei fatti che accadono nella sfera del Fondo, non di pubblico dominio e idonei, se resi pubblici, a influenzare sensibilmente il prezzo delle Quote; (ii) metterà a disposizione del pubblico presso la sede sociale e la Borsa Italiana SpA, nonché presso la sede della Banca Depositaria, Banca Nazionale del Lavoro SpA e le sedi di quest'ultima situate nei capoluoghi di regione, la relazione semestrale e il rendiconto annuale del Fondo, entro il giorno successivo alla loro approvazione; (iii) fornirà al pubblico le informazioni necessarie affinché i possessori delle Quote possano esercitare i propri diritti, mediante pubblicazione in tempo utile di avvisi su "Il Sole-24 Ore". La capogruppo della SGR informa il pubblico, mediante invio di un comunicato alla Borsa Italiana S.p.A. e ad almeno due agenzie di stampa, delle operazioni di compravendita individuate dalla Consob ai sensi del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 aventi ad oggetto le Quote, effettuate da soggetti appartenenti al Gruppo cui la SGR appartiene oppure da soggetti da essi appositamente incaricati. Tale comunicazione sarà diffusa entro cinque giorni lavorativi dalla fine del mese in cui si sono verificate le condizioni previste dal suddetto Regolamento.

5. Dati societari

Società di Gestione del Risparmio

La SGR è stata costituita in data 14 ottobre 1998 ed è iscritta dall' 8 settembre 1999 all'Albo tenuto presso la Banca d'Italia al n. 85. La sede legale è in Milano, Viale Vittorio Veneto, 16/a. La Direzione Generale e gli uffici operativi sono in Milano, Viale Vittorio Veneto, 16/a.

La SGR, ai sensi del D.Lgl. 24 febbraio 1998 n. 58 e successive modificazioni ed integrazioni e in conformità alla regolamentazione attuativa vigente, ha per oggetto la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione e l'organizzazione di fondi comuni di investimento immobiliari chiusi e l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, nonché la gestione del patrimonio di fondi comuni di investimento immobiliari chiusi di propria o altrui istituzione.

La SGR può altresì compiere ogni operazione strettamente necessaria al conseguimento dello scopo sociale nonché svolgere attività connesse e strumentali quali previste dalla regolamentazione secondaria tempo per tempo vigente emanata dalle Autorità di Vigilanza e di Controllo, anche attraverso l'assunzione di partecipazioni in società o in enti aventi per oggetto statutario esclusivo lo svolgimento di attività connesse e strumentali a quella da essa esercitata in conformità alla normativa tempo per tempo vigente emanata dalle Autorità di Vigilanza e di Controllo.

La SGR ha durata sino al 31 dicembre 2050 e l'esercizio sociale si chiude al 31 dicembre di ogni anno. Il capitale sociale sottoscritto e interamente versato è di Lire 10 miliardi, suddiviso in n. 100.000 azioni da nominali Lire 100.000 ciascuna ed è posseduto al 95 % da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e al 5% da AEW Capital Management L.P.

Il Consiglio di Amministrazione in carica è stato nominato in data 14 ottobre 1998, e resterà in carica per 3 anni. Componenti del Consiglio di Amministrazione, domiciliati per la carica presso la SGR, sono i seguenti:

Nome e cognome	Carica	Luogo di nascita	Data di nascita
Mario Girotti	Presidente	Fiume (Croazia)	8 marzo 1944
Andrea Amadesi	Vice Presidente	Serravalle Pistoiese (PT)	14 marzo 1944
Michele Cibrario	Amm. Delegato	Castellamonte (TO)	31 gennaio 1946
Rocco Segreti	Consigliere	Pizzo Calabro (VV)	7 giugno 1945
Carlo Larcinese	Consigliere	Roma	14 settembre 1947

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato in data 14 ottobre 1998 e resterà in carica per tre anni. I Componenti del Collegio Sindacale, domiciliati per la carica presso la SGR, sono i seguenti:

NOME E COGNOME	CARICA	LUOGO DI NASCITA	DATA DI NASCITA
Michele Carpaneda	Presidente	Milano	4 luglio 1952
Fabrizio Neri	Sindaco	Roma	15 dicembre 1945
Francesco Nicolosi	Sindaco	Gimma (Etiopia)	26 ottobre 1939
Marco Borra	Sindaco Supplente	Milano	23 marzo 1961
Marco Guerrisi	Sindaco Supplente	Carpinone (IS)	1 dicembre 1943

Non sono da segnalarsi interessi di amministratori e dirigenti della SGR nelle attività del Fondo.

La SGR in data 4 dicembre 2000 ha istituito il fondo comune di investimento immobiliare denominato "Portfolio Immobiliare Crescita".

Deleghe di gestione

Il Consiglio di Amministrazione della SGR ha conferito delega per la gestione della liquidità del Fondo a BNL Gestioni SGR p.A.

Regolamento del Fondo

Viene allegato alla presente Nota Integrativa.

Banca Depositaria

La BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede legale in ROMA è la banca depositaria del Fondo.

Società di revisione

L'incarico di revisione contabile del Fondo e della SGR è stato conferito a RECONTA, ERNST & YOUNG SpA per il triennio 1999 - 2001 con delibera dell'Assemblea degli Azionisti in data 18 ottobre 1999. Per quanto attiene ai bilanci di esercizio della SGR o al rendiconto del Fondo chiusi al 31 dicembre 2000, non vi sono stati rilievi o rifiuti di attestazione da parte di RECONTA, ERNST & YOUNG SpA.

Esperti indipendenti

L'incarico di esperti valutatori indipendenti è stato assegnato dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 18 ottobre 1999 alla società REAG – Real Estate Advisory Group Srl.

Conflitto di interessi

La Società di Gestione del Risparmio, nella gestione del patrimonio del Fondo, rispetta le disposizioni previste nel comma 3 dell'art. 12 del D.L. 24 maggio 1999 n. 228 anche per il tramite dei soggetti di cui si avvale per la realizzazione delle transazioni immobiliari (Advisor, Esperti Indipendenti, Notaio, consulenti legali).

6. Dichiarazione di responsabilità

La Società di Gestione del Risparmio si assume la responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nella presente nota integrativa.

BNL Fondi Immobiliari
Società di Gestione del Risparmio

Presidente del Consiglio di Amministrazione
Dott. Mario Girotti

BNL Fondi Immobiliari
Società di Gestione del Risparmio

Presidente del Collegio Sindacale
Dott. Michele Carpaneda