

## **Rendiconto del Fondo** **al 31 dicembre 2001**



**“BNL Portfolio Immobiliare”**

## RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

### LO SCENARIO MACROECONOMICO

Ancor prima degli eventi dell' 11 settembre, si era manifestato un rallentamento del ciclo economico internazionale. L'andamento congiunturale negativo ha riguardato anche l'Unione Europea.

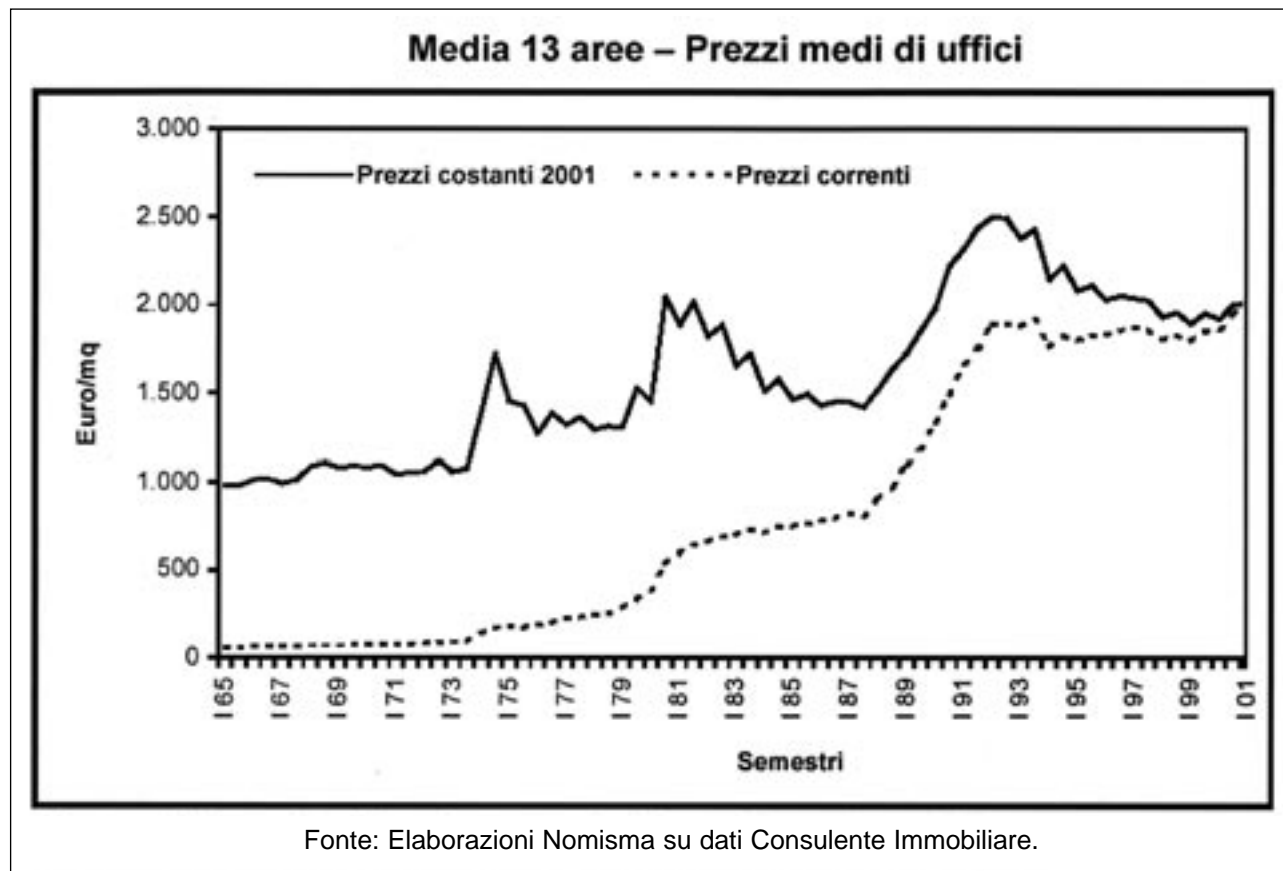
In questo quadro l'economia italiana, pur registrando una crescita limitata ( nel 2001 la variazione annuale del PIL: è stata pari all' 1,8%, rispetto al 2,9% nell'anno precedente), ha conseguito un risultato migliore del dato medio dei paesi dell'area euro (+ 1,5% nell'anno 2001).

### ANDAMENTO DEL SETTORE IMMOBILIARE

Da due anni il mercato immobiliare italiano ha superato la crisi che lo aveva connotato per buona parte dell'ultimo decennio.

La crescita in corso è misurata da un ampio ventaglio di indicatori, come la dinamica dei prezzi, il numero di transazioni ed il tempo medio di vendita, calato in misura consistente per tutte le tipologie immobiliari.

La tendenza è influenzata da diversi fattori economico-monetari: appartenenza dell'Italia all'area Euro, crescita dell'occupazione, dinamiche demografiche, mutamenti dell'organizzazione del lavoro, riassetto nei servizi finanziari ed assicurativi, privatizzazioni, normative urbanistiche.



Gli stessi tragici fatti dell' 11 settembre ed il conseguente deterioramento del già debole quadro macroeconomico generale non hanno determinato un sostanziale mutamento delle aspettative positive degli operatori immobiliari italiani nell'ultimo trimestre dell'esercizio 2001.



## I FONDI COMUNI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARI IN ITALIA

### Il quadro normativo

Nel corso del 2001 il quadro normativo nel quale operano i fondi comuni immobiliari chiusi è stato sostanzialmente modificato dal D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito in legge 23 novembre 2001, n. 410.

Il provvedimento contiene nella sua prima parte norme per individuare il patrimonio immobiliare pubblico oggetto di cessione, dettare regole per la costituzione e il funzionamento della “società veicolo” ed individuare le modalità di cessione degli immobili pubblici.

La seconda parte della legge è dedicata alle nuove disposizioni civilistiche e fiscali applicabili ai fondi comuni di investimento immobiliari.

Sotto il profilo civilistico sono di fondamentale rilievo l’innalzamento dal 30 al 60% del limite di indebitamento, la possibilità di sottoscrivere quote del fondo anche con conferimento di beni, nonché le regole meno stringenti per la disciplina delle fattispecie di conflitto di interesse.

Sotto il profilo fiscale, invece, interessanti e innovative appaiono le norme che disciplinano il nuovo regime tributario dei fondi e dei partecipanti; in particolare, si rileva il passaggio da un regime impositivo di tipo reddituale (con una aliquota pari al 25% applicata sul reddito relativo alla gestione del fondo, ridotta del 50% sulle plusvalenze immobiliari) ad un regime di tipo patrimoniale, prevedendosi che sull’ammontare del valore netto contabile del fondo, la SGR prelevi annualmente un ammontare pari all’ 1% dello stesso.

Inoltre ai fondi immobiliari è attribuita la qualifica di soggetto “lordista”, per cui gli stessi non subiscono più, salvo specifiche ipotesi, il prelievo alla fonte sui redditi di capitale percepiti.

Quanto ai partecipanti, il Decreto prevede, in maniera più chiara rispetto alla precedente normativa, che i proventi di ogni tipo, periodici o plusvalenze realizzate a seguito della cessione o del rimborso delle quote di partecipazione, non siano soggetti ad imposizione, salvo che il percettore sia un soggetto esercente attività di impresa commerciale, ai quali viene peraltro riconosciuto un credito d’imposta dell’ 1% sui proventi percepiti.

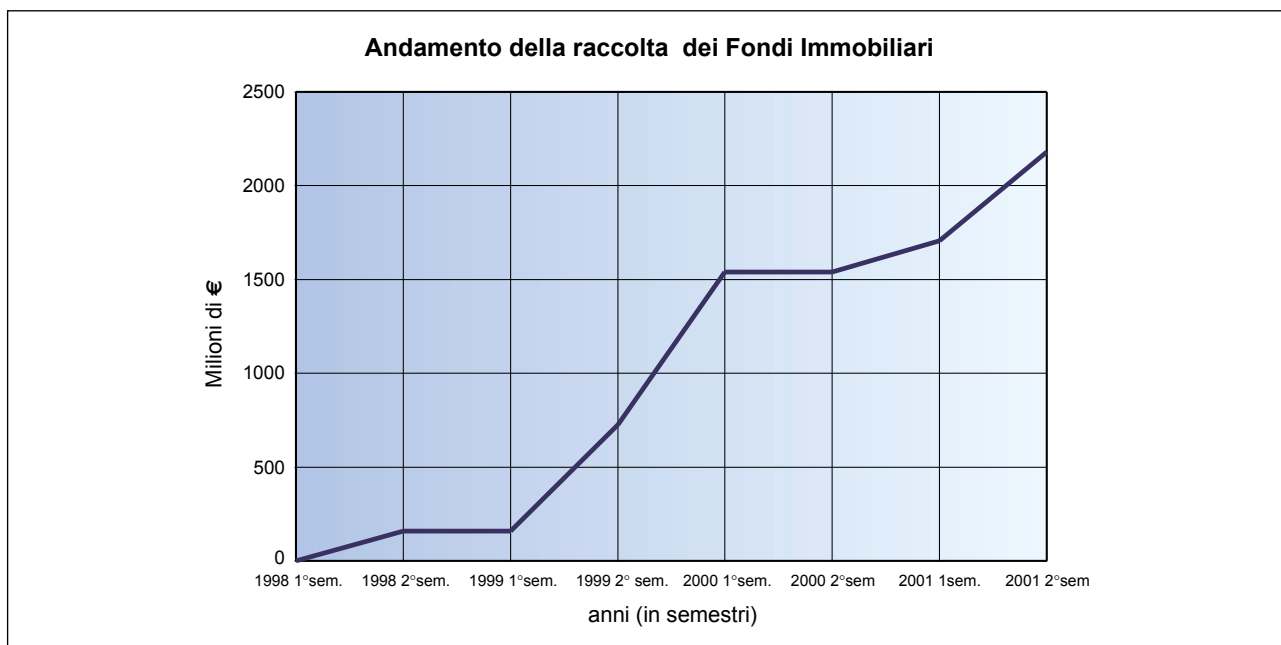
Premesso che una valutazione completa della materia potrà essere svolta solo dopo l’emanazione dei provvedimenti di attuazione da parte del Ministero dell’Economia e delle Finanze, della Banca d’Italia e della Consob, appare evidente che la nuova normativa consenta nel complesso una migliore operatività dei fondi immobiliari e possa dar spunto, tra l’altro, all’introduzione di elementi di maggior flessibilità nella compravendita delle quote di partecipazione dei fondi stessi.

Il Consiglio di Amministrazione della società nella seduta del 22 novembre 2001 ha esercitato l’opzione nei termini previsti dal D.L. n. 351.

### Il mercato

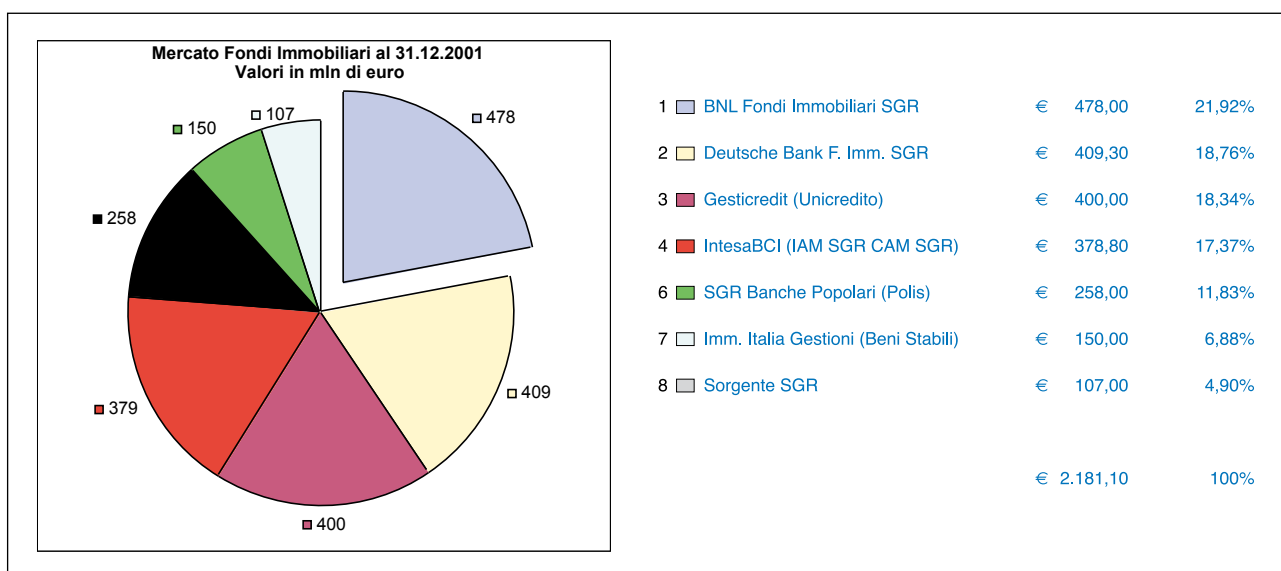
Al 31 dicembre nel mercato dei fondi comuni di investimento immobiliari italiani erano presenti 9 SGR, impegnate nella gestione di 13 fondi, di cui due (istituiti da Bipiemme Real Estate Sgr e da Beni Stabili Gestioni Sgr) erano ancora in corso di collocamento alla stessa data.

Il patrimonio raccolto dai fondi è passato dai 1.550 milioni di Euro al 31 dicembre 2000 (con 6 fondi in attività) ai 2.181 miliardi di Euro al 31 dicembre 2001 (+ 41%), oltre al fondo ad apporto “Alpha Immobiliare”, istituito da Fondi Immobiliari Italiani Sgr, per un ammontare di 259 milioni di Euro.



Al 31 dicembre 2001 BNL Fondi Immobiliari Sgr era al primo posto, per ammontare di patrimonio raccolto, con una quota di mercato superiore al 21%.

Analisti ed operatori del settore stimano che alla fine del 2002 l'ammontare complessivo delle attività gestite dai fondi immobiliari in Italia possa superare l'importo di € 4 miliardi, incluse le rivalutazioni, gli investimenti effettuati con ricorso all'indebitamento e l'ammontare dei nuovi fondi di cui si prevede il collocamento.

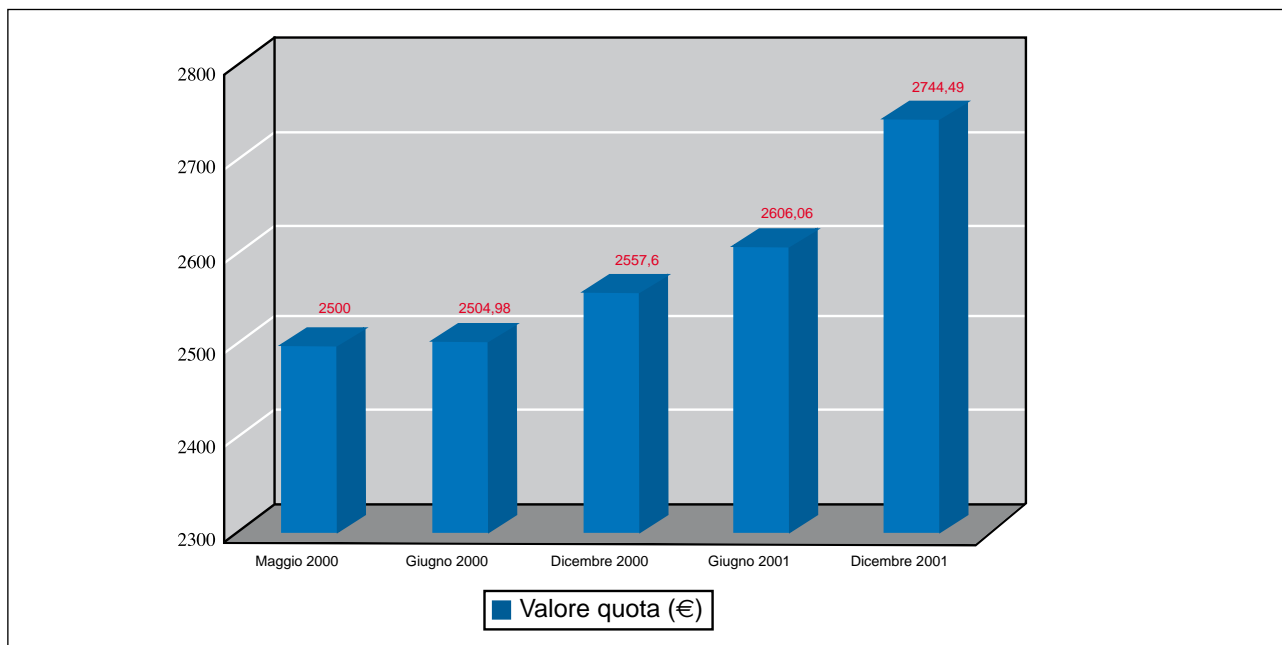




## “BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE”

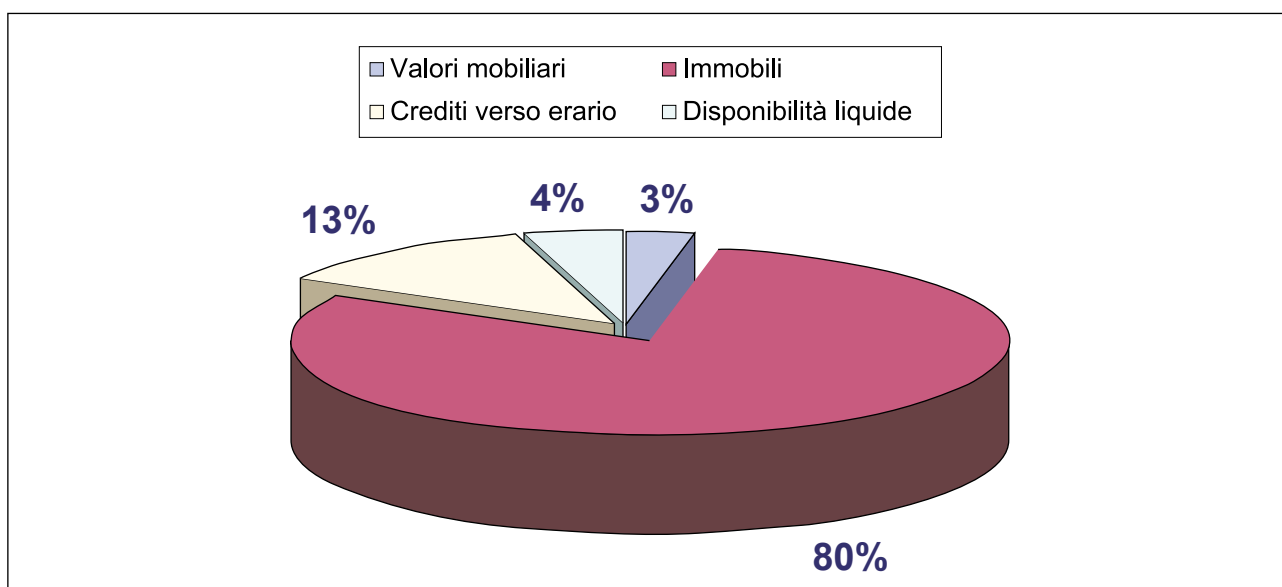
### Attività di gestione del fondo

Nell'esercizio 2001 il valore complessivo netto del fondo è passato da € 312.026.909 al 31 dicembre 2000 (corrispondente ad un valore unitario delle quote pari a € 2.557,60) a € 334.827.574 (corrispondente ad un valore unitario delle quote pari a € 2.744,49) con un incremento del 7,30%.



Il totale della attività gestite dal Fondo al 31 dicembre 2001 risulta pari a € 381.606.817, contro un valore di € 313.596.184 al 31 dicembre 2000 (+ 22%).

Il grafico sottostante espone la composizione delle attività del Fondo al 31 dicembre 2001:





Nel corso del 2001, seguendo le linee guida previste dal business plan, è stato completato l'investimento in cespiti immobiliari dei capitali raccolti dai sottoscrittori del Fondo; al 31 dicembre risultano, infatti, immobili in carico per un ammontare, valutato dagli Esperti Indipendenti, pari ad oltre 305 milioni di Euro, rispetto ad un valore di € 73 milioni al 31 dicembre 2000.

Le operazioni di acquisizione sono state concluse senza fare ricorso a finanziamenti ipotecari e rientrano nell'ambito della strategia di investimento riportata nel prospetto informativo. A seguito delle valutazioni semestrali del patrimonio immobiliare effettuate nel corso dell'esercizio 2001 dagli "Esperti Indipendenti" REAG American Appraisal, il Fondo complessivamente ha contabilizzato nell'anno plusvalenze pari a € 15.743.387.

Si evidenzia infine che in relazione agli investimenti immobiliari effettuati sino al termine dell'esercizio 2001, il Fondo riporta crediti IVA nei confronti dell'Erario per complessivi 47.592.390 milioni di Euro, per i quali sono state presentate le relative richieste di rimborso, annuali ed infrannuali, all'Ufficio delle Entrate.

### **QUOTAZIONE PRESSO LA BORSA VALORI DI MILANO**

Nel corso del mese di dicembre, Borsa Italiana SpA ha rilasciato l'autorizzazione alla quotazione dei certificati rappresentativi del fondo presso la Borsa Valori di Milano; il giorno 2 gennaio 2002 hanno avuto inizio le contrattazioni.

Il mandato di svolgere l'attività di operatore specialista, a sostegno della liquidità dei titoli ai sensi del Titolo 2.3 del Regolamento di Borsa, è stato affidato a Banca Aletti & C. SpA.

I dati relativi al primo mese di quotazione evidenziano che gli scambi medi giornalieri si sono attestati a 16 quote, mentre la quotazione media nel periodo considerato è stata di € 2.265.

### **GESTIONE IMMOBILIARE**

In conformità a quanto previsto dal Regolamento del Fondo, la SGR ha effettuato investimenti in beni immobili ad uso terziario direzionale e commerciale, elaborando un modello di allocazione efficiente del portafoglio in termini di ottimizzazione del rapporto rischio/reddittività. Al fine di consentire il superamento del rendimento minimo complessivo del Fondo, indicato quale obiettivo nel Regolamento (3% annuo composto oltre il tasso di inflazione rilevato dall'ISTAT).

L'applicazione delle linee guida previste dal business plan del Fondo ha comportato una forte selezione negli investimenti, concretizzatisi, nel corso del 2001, in 8 operazioni che si aggiungono ai cespiti ad uso uffici in Milano, Rozzano (Mi) e Mestre ed al centro commerciale "I Portali", in Modena, acquisiti nell'anno precedente

La tabella seguente riassume le caratteristiche ed i principali parametri economici del portafoglio di immobili in capo al Fondo al 31 dicembre 2001:



<b>Descrizione</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Prezzo (Euro)</b>	<b>Conduttore principale</b>
Uffici in via Isonzo a Milano	Ufficio	Via Isonzo, 25 - Milano	5.928	11.362.052	Università Bocconi
Uffici a Mestre, via Sansovino	Ufficio	Via Sansovino 3,5,7,9 - Mestre (VE)	5.200	9.967.618	Conduttori vari
Uffici Canon Italia a Milanofiori	Ufficio	Palazzi "L" e "G" a Rozzano - Milanofiori	15.864	22.724.104	Canon Italia SpA
Centro Comm. 3"I Portali" di Modena	Centro Commerciale	Via dello Sport - Modena	10.500	26.855.759	Progeco srl
San Giuliano Lotto A	Deposito logistico	Via Po, 3/5 - San Giuliano Milanese (MI)	37.350	21.432.961	TNT Tecnologistica
Uffici in Via Bianchini a Roma	Ufficio	Via Mario Bianchini, 60 - Roma	6.050	15.751.935	Atlanet SpA
San Giuliano Lotto B	Deposito logistico	Via Po, 5 - San Giuliano Milanese (MI)	16.500	10.587.366	Danzas
Uffici Andala a Roma	Ufficio	Via Colombo, 416 - Roma	16.358	44.931.750	ANDALA SpA (H3G)
Uffici in via Bernina a Milano	Ufficio	Via Bernina, 12 - Milano	10.902	17.740.294	Siemens Telematica SpA
Palazzo Liocorno ad Agrate	Ufficio	Centro Direzionale Colleoni - Agrate Brianza (MI)	13.307	20.942.327	Conduttori vari
Palazzo uffici TIM a Bologna	Ufficio	Via Enrico Mattei, 102 - Bologna	14.630	21.432.961	TIM SpA
Deposito Logistico ad Albenga	Deposito logistico	Villanova di Albenga (SV)	20.038	11.981.800	Nordiconad Scarl
Centro Commerciale "Via Larga"	Centro Commerciale	Via Larga - Bologna	17.584	51.413.284	Nordiconad Scarl e Conduttori vari



## Linee strategiche di investimento

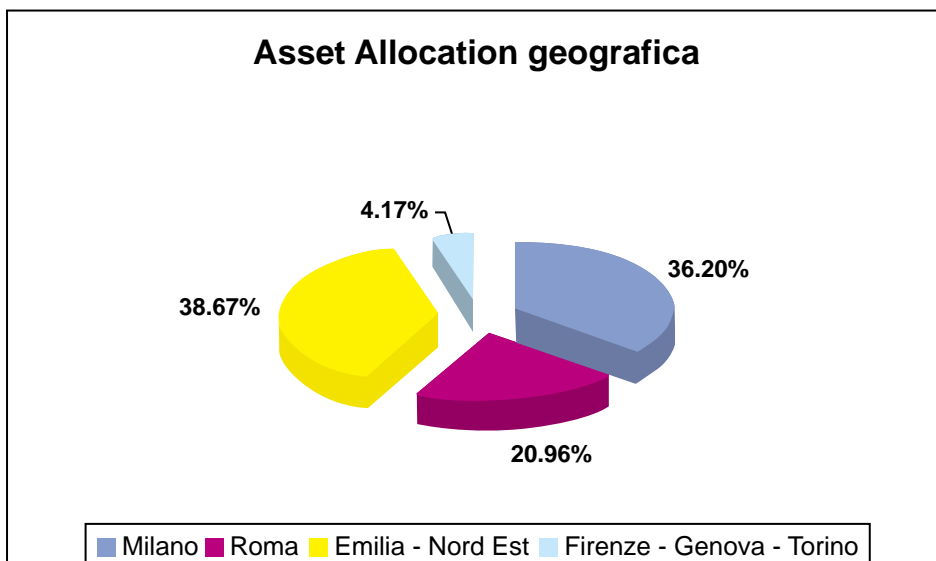
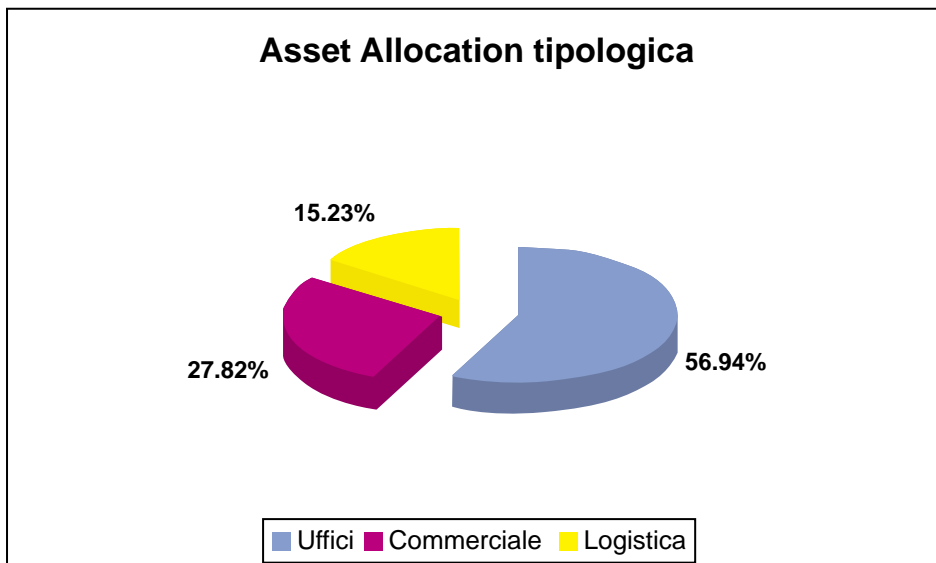
Al fine di individuare le aree e le tipologie di interesse per l'investimento sono stati considerati: gli obiettivi strategici del fondo; i dati macroeconomici nazionali ed internazionali; la domanda e l'offerta dei mercati immobiliari; il livello di rischio associato alle differenti tipologie immobiliari.

Sulla base di tali considerazioni è stato costruito ed aggiornato un modello di portafoglio nel quale il settore Uffici ha un peso prevalente, in quanto in grado di produrre una redditività, corretta per il rischio, stabile e volumi di cash flow in linea con le aspettative di distribuzione dei proventi. Inoltre, il settore uffici richiede sforzi gestionali inferiori rispetto ad altri consentendo, quindi, di ridurre gli oneri operativi. Le aree obiettivo restano quelle caratterizzate da una maggiore crescita economica e dell'occupazione nel settore dei servizi con forte presenza di società multinazionali e direzioni di società nazionali. Questa strategia dovrebbe interessare in particolare le città di Roma, Milano e le principali capitali europee.

Per quanto concerne il settore Retail, l'asset allocation obiettivo terrà conto della continua crescita che il settore della Grande Distribuzione Organizzata presenta in Italia grazie alla evoluzione strutturale del sistema distributivo. In particolare sarà data preminenza alle opportunità di investimento in economie locali caratterizzate da un elevato PIL pro capite e da una spesa per consumi media superiore alla media nazionale.

Con riferimento al settore Industriale/Logistico, l'obiettivo è di allocare il 20-30% delle risorse disponibili con un focus particolare per il Nord Italia.

Le tabelle che seguono illustrano l'asset allocation tipologica e l'asset allocation geografica sinora seguite dal Fondo:







### **GESTIONE MOBILIARE**

Nel corso dell'esercizio 2001 la liquidità non impegnata in investimenti immobiliari è stata allocata, nell'ambito dell'attività di gestione affidata dalla BNL Fondi Immobiliari SGR p.A. a BNL Gestioni SGR p.A., in strumenti finanziari costituiti per la totalità da titoli di Stato emessi da paesi dell'Unione Europea e denominati in Euro.

Al 31 dicembre 2001 gli investimenti in valori mobiliari risultano ridotti a 12,0 milioni di Euro a seguito del completamento dell'impiego del patrimonio del Fondo in attività immobiliari.

### **RAPPORTI CON SOCIETA' DEL GRUPPO BNL**

La controllante di BNL Fondi immobiliari SGR p.a., Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., svolge per il Fondo l'attività di Banca Depositaria, ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 24/2/1998.

Con altra società del Gruppo, BNL Broker Assicurazioni S.p.A., sono in corso rapporti di carattere assicurativo.

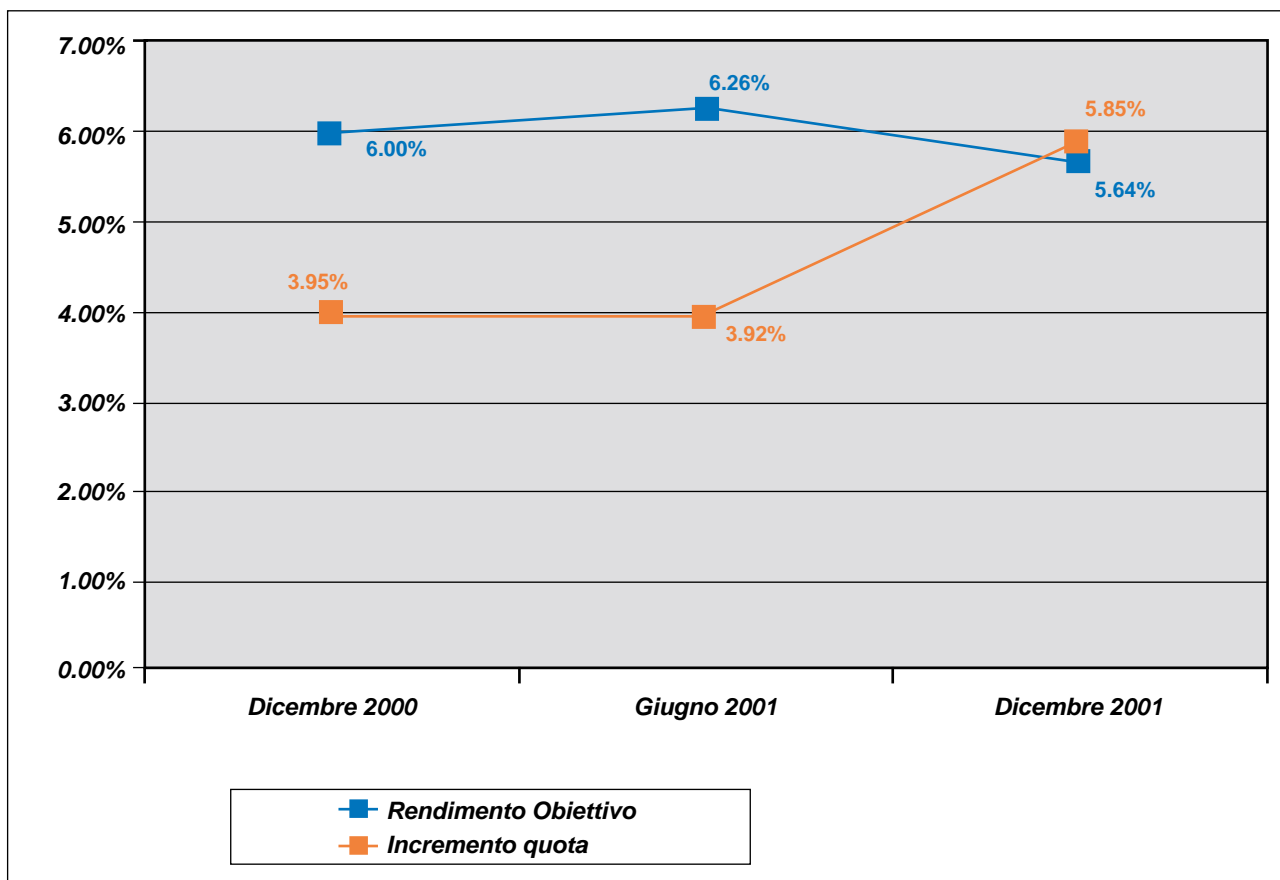
### **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

Dopo la chiusura dell'esercizio non si sono verificati eventi significativi.

### **PROPOSTA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Il Rendiconto dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2001 che sottoponiamo alla Vostra attenzione presenta un valore complessivo netto del Fondo pari a € 334.827.574, rispetto al valore di € 312.026.909 risultante al 31 dicembre 2000, con un incremento di € 22.800.665 (+ 7,30 %).

Pur considerando che la performance complessiva potrà essere definitivamente misurata solo alla liquidazione del Fondo, è tuttavia interessante notare che, essendo stato l'incremento del valore della quota dopo 20 mesi di vita del Fondo pari al 9,78%, il rendimento medio su base annua nel periodo è risultato del 5,85%, superando il risultato minimo obiettivo previsto dal Regolamento, nello stesso periodo pari al 5,64% (vale a dire: tasso di inflazione medio del periodo, 2,64%, più tre punti).



N.B. Il calcolo dell'inflazione è stato effettuato prendendo come punto di partenza il mese di maggio 2000 e considerando l'incremento mensile rilevato dall'ISTAT, sommandone poi gli incrementi mensili per ottenere l'inflazione totale del periodo considerato. L'inflazione così calcolata viene poi annualizzata.

In relazione all'andamento positivo dell'attività ed in coerenza con le indicazioni del Regolamento del Fondo, si propone al Consiglio di Amministrazione di approvare il Rendiconto dell'esercizio 2001 e di deliberare la distribuzione di un provento di € 95 per ciascuna quota rappresentativa (pari al 3,80 % del valore di sottoscrizione).

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
(Mario Girotti)



## RENDICONTO DEL FONDO "BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE"

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31 dicembre 2001

importi in Euro

ATTIVITÀ	Situazione al 31 dicembre 2001		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A6. Titoli di capitale	€ 11.998.735	3,14%	€ 212.835.556	67,87%
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti derivati non quotati				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. Immobili dati in locazione	€ 305.467.000	80,05%	€ 73.440.171	23,42%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista	€ 0	0,00%		
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ</b>				
F1. Liquidità disponibile	€ 14.793.269	€ 3,88%	€ 6.488.783	2,07%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITÀ</b>				
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	€ 599.478	0,16%	€ 5.987.968	1,91%
G3. Crediti di imposta	€ 47.592.390	12,47%	€ 14.030.519	4,47%
G4. Altre	€ 1.155.944	0,30%	€ 9.606	0,00%
G5. Fondo imposte differite attive	€ 0	0,00%	€ 803.581	0,26%
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>€ 381.606.817</b>	<b>100,00%</b>	<b>€ 313.596.184</b>	<b>100%</b>

**SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31 dicembre 2001***importi in Euro*

<b>PASSIVITÀ E NETTO</b>	<b>Situazione al 31 dicembre 2001</b>	<b>Situazione a fine esercizio precedente</b>
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		
H1. Finanziamenti ipotecari		
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti derivati non quotati		
<b>L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI</b>		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITÀ</b>		
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati		
M2. Debiti di imposta	€ 1.019.388	€ 753.753
M3. Ratei e risconti passivi	€ 140.351	€ 231.647
M4. Altre	€ 45.619.504	€ 273.610
M5. Fondo imposte differite passive	€ 0	€ 310.264
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>€ 46.779.242</b>	<b>€ 1.569.274</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	€ 334.827.574	€ 312.026.910
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	122.000	122.000
<b>Valore unitario delle quote</b>	€ 2.744,49	€ 2.557,60
<b>Rimborsi o proventi distribuiti per quota</b>		



## RENDICONTO DEL FONDO "BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE" AL 31 DICEMBRE 2001

### SITUAZIONE REDDITUALE

importi in Euro

	Rendiconto al 31 dicembre 2001		Rendiconto esercizio precedente	
<b>A.STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzati				
A1.3 plus/minusvalenze				
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi,dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzati				
A2.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1 interessi,dividendi e altri proventi	€ 6.012.956		€ 3.468.503	
A3.2 utili/perdite da realizzati	€ 399.750		-€ 292.563	
A3.3 plus/minusvalenze	€ 9.264		€ 23.906	
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>	€ 6.421.970	€ 6.421.970	€ 3.199.846	€ 3.199.846
<b>B.IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1.CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	€ 9.425.409		€ 844.986	
B2.UTILI/PERDITE DA REALIZZATI				
B3.PLUS/MINUSVALENZE	€ 15.743.387		€ 2.482.115	
B4.ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-€ 177.599		-€ 2.467	
B5.AMMORTAMENTI				
B6.ICI	-€ 390.950		-€ 33.537	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>	€ 24.600.246	€ 24.600.246	€ 3.291.097	€ 3.291.097
<b>C.CREDITI</b>				
C1.Interessi attivi e proventi assimilati				
C2.Incrementi/decrementi di valore				
<b>Risultato gestione crediti</b>				
<b>D.DEPOSITI BANCARI</b>				
D1.Interessi attivi e proventi assimilati				
<b>E.ALTRI BENI</b>				
E1.Proventi				
E2.Utile/perdita da realizza				
E3.Plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato gestione investimenti</b>	€ 31.022.216	€ 31.022.216	€ 6.490.943	€ 6.490.943



**RENDICONTO DEL FONDO "BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE" AL 31 DICEMBRE 2001**

**SITUAZIONE REDDITUALE**

*importi in Euro*

	Rendiconto al 31 dicembre 2001		Rendiconto esercizio precedente	
<b>F.RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>				
F1 OPERAZIONI DI COPERTURA				
F1.1 Risultati realizzati				
F1.2 Risultati non realizzati				
F2 OPERAZIONI NON DI COPERTURA				
F2.1 Risultati realizzati				
F2.2 Risultati non realizzati				
<b>G.ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>				
G1 PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	€ 138.464		€ 3.534.386	
G.2 PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>	€ 31.160.681	€ 31.160.681	€ 10.025.329	€ 10.025.329
<b>H.ONERI FINANZIARI</b>				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari				
H1.2 su altri finanziamenti				
H2.ALTRI ONERI FINANZIARI				
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>				
<b>I.ONERI DI GESTIONE</b>				
I1. Provvigione di gestione SGR	-€ 6.565.698		-€ 3.453.274	
I2. Commissioni banca depositaria	-€ 255.333		-€ 134.294	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-€ 134.833		-€ 17.727	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-€ 131.815		-€ 58.234	
I5. Altri oneri di gestione	-€ 392.342		-€ 169.024	
<b>L.ALTRI RICAVI ED ONERI</b>				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	€ 556.535		€ 372.370	
L2. Altri ricavi	€ 319.897			
L3. Altri oneri	-€ 896.864		-€ 31.553	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>	€ 23.660.228	€ 23.660.228	€ 6.533.593	€ 6.533.593
<b>M.IMPOSTE</b>				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-€ 859.563			
M2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio	€ 0		€ 803.581	
M3. Altre imposte				
M4. Imposte sospese art.15 legge 86/94	€ 0		-€ 310.264	
<b>Utile/perdita dell'esercizio</b>	€ 22.800.665	€ 22.800.665	€ 7.026.910	€ 7.026.910







## RENDICONTO DEL FONDO AL 31 DICEMBRE 2001

### NOTA INTEGRATIVA

#### PARTE A

##### **Andamento del valore della quota.**

Il valore della quota del Fondo, che alla fine dello scorso esercizio era pari a Euro 2.557,60, è passato a Euro 2.606,06 al 30 giugno ed a Euro 2.744,49 a fine dell'esercizio 2001.

L'incremento percentuale della quota nel corso del 2001 è stato pari al 7,31%.

Nell'esercizio 2001 si è completato l'investimento in cespiti immobiliari del patrimonio raccolto dal Fondo ed è in corso di perfezionamento la stipula di un contratto di finanziamento ipotecario al fine di iniziare ad utilizzare la leva finanziaria.

#### PARTE B

##### **Parte generale principi contabili.**

Il Rendiconto del Fondo (composto da Situazione patrimoniale, sezione reddituale e nota integrativa) è stato redatto in conformità alle istruzioni previste nel Provvedimento emanato da Banca d'Italia del 24 dicembre 1999 ed applicando i principi contabili previsti in materia dalle norme vigenti e dalle disposizioni del regolamento del Fondo.

##### **Sezione I**

##### **Criteri di valutazione**

I criteri di valutazione che sono stati adottati in riferimento alle voci più significative del patrimonio del Fondo sono i seguenti:

##### **Strumenti finanziari**

Gli strumenti finanziari utilizzati per l'investimento della liquidità disponibile del Fondo, rappresentati esclusivamente da titoli di Stato o garantiti dallo Stato quotati, sono contabilizzati al loro corso secco.

La valutazione di tali strumenti viene effettuata sulla base dell'ultima quotazione disponibile alla chiusura dell'esercizio registrando le relative plusvalenze/minusvalenze derivanti dal confronto con il costo medio ponderato degli stessi.

##### **Immobili e diritti reali immobiliari**

I beni immobili ed i diritti reali immobiliari sono iscritti al loro costo di acquisto, incrementato degli oneri e dei costi di diretta imputazione. Le relazioni di stima effettuate dagli esperti indipendenti, come previsto dalla normativa della Banca d'Italia, vengono aggiornate semestralmente e sono effettuate sulla base di criteri valutativi generalmente accettati nel settore immobiliare e che prevedono l'analisi di molteplici fattori quali i flussi finanziari generati, il valore di mercato realizzato per immobili di caratteristiche comparabili ed altri fattori specialistici utilizzati nel settore.

Le eventuali plusvalenze/minusvalenze derivanti da tale valutazione sono iscritte nella Sezione reddituale per competenza.

##### **Crediti**

Sono esposti al loro valore nominale che rappresenta anche il loro presumibile valore di realizzo.

##### **Ratei e risconti**

I ratei ed i risconti rappresentano costi e ricavi attribuibili ad un arco temporale interessante più esercizi, evidenziandone la competenza.

##### **Regime fiscale.**

La normativa riguardante l'attività dei Fondi comuni immobiliari chiusi è stata rinnovata dal D.L. 25 settembre 2001 n° 351, convertito in Legge n° 410 del 23 novembre 2001.

Tale normativa rinnova radicalmente il regime tributario a cui gli stessi sono assoggettati ed introduce novità sostanziali anche sotto il profilo civilistico.

Il nuovo regime prevede, in luogo di un'imposta sostitutiva sui redditi, l'applicazione di un'imposta patrimoniale pari all'uno per cento sul valore netto contabile del fondo, calcolato come media dei valori netti contabili risultanti dai rendiconti semestrali obbligatori.

La Società ha esercitato l'opzione nei termini previsti dal D.L. n. 351; per l'esercizio 2001 è stato



quindi applicato il vecchio regime fiscale sino al 25 settembre e, a partire dal giorno successivo, con calcolo pro-rata, la nuova imposta patrimoniale.

Le istruzioni del modello Unico 2002 dispongono che le perdite pregresse relative ai periodi di imposta chiusi al 31 dicembre 2000 (pari, per il Fondo, a Euro 803.581 e verificatesi a causa della forte incidenza nel corso del primo anno di operatività del Fondo dei redditi già assoggettati a ritenuta a titolo di imposta e riportate a bilancio in applicazione del principio contabile n. 15 emesso dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri), qualora sia stata esercitata l'opzione di cui al D.L. n. 351, sono computabili soltanto in diminuzione dei redditi relativi al 2001.

Tenendo conto della situazione fiscale al 25 settembre 2001, data di decorrenza dell'opzione, tali eccedenze non hanno potuto essere computate in diminuzione del reddito dell'esercizio 2001 e quindi l'ammontare di Euro 803.581 è stato portato a sopravvenienza passiva.

#### **Costi e ricavi**

I ricavi ed i costi, relativi sia agli investimenti in strumenti finanziari che alla gestione immobiliare, sono imputati in base alla loro competenza temporale. In particolare, i canoni di locazione ed i proventi finanziari sono rettificati attraverso la contabilizzazione dei ratei e risconti al fine di ottenere la loro esatta competenza temporale dell'esercizio. Lo stesso principio viene applicato per i costi dell'esercizio.

#### **Altre informazioni**

Nel Rendiconto chiuso al 31 dicembre 2001 la liquidità depositata sui conti correnti accesi presso la Banca Depositaria è stata riclassificata dalla voce Depositi Bancari alla voce Liquidità Disponibile e conseguentemente gli interessi attivi maturati sono stati riclassificati nella voce Altri ricavi ed oneri.

Al fine di assicurare la comparabilità dei dati con le risultanze del Rendiconto precedente, gli stessi importi sono stati riclassificati senza che il Risultato e il Patrimonio del Fondo al 31 dicembre 2000 subissero variazioni.



## Sezione II

### Le attività.

#### II.2 Strumenti finanziari quotati

#### Ripartizione degli strumenti finanziari quotati per Paese di residenza dell'emittente

Valori in Euro.

	Paese di residenza dell'emittente			
	Italia	Paesi dell'UE	Altri Paesi dell'OCSE	Altri Paesi
Titoli di debito: - di Stato - di altri enti pubblici - di banche - di altri	€ 11.998.735			
Titoli di capitale: - con diritto di voto - con voto limitato - altri				
Parti di O.I.C.R.: - aperti armonizzati - aperti non armonizzati - chiusi				
Totali: - in valore assoluto - in percentuale del totale delle attività	€ 11.998.735 3,14%			

#### Ripartizione degli strumenti finanziari quotati per mercato di quotazione

Valori in Euro.

	Mercato di quotazione			
	Italia	Paesi dell'UE	Altri Paesi dell'OCSE	Altri Paesi
Titoli quotati	€ 11.998.735			
Titoli in attesa di quotazione				
Totali: - in valore assoluto - in percentuale del totale delle attività	€ 11.998.735 3,14%			

#### Movimenti dell'esercizio

Valori in Euro.

	Controvalore acquisti	Controvalore vendite/rimborsi
Titoli di capitale		
Titoli di debito	€ 393.596.120	€ 381.597.385
Parti di O.I.C.R.		
Totale	€ 393.596.120	€ 381.597.385



## II.4 Beni immobili e diritti reali immobiliari

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore dei beni immobili	Importo dei canoni			
		Locazione non finanziaria	Locazione finanziaria	Importo totale	% sui canoni
Fino a 1 anno	€ 7.939.508	€ 549.439		€ 539.439	2,60
Da oltre 1 a 3 anni	€ 60.173.861	€ 4.164.221		€ 4.164.221	19,70
Da oltre 3 a 5 anni	€ 127.995.365	€ 8.857.683		€ 8.857.683	41,90
Da oltre 5 a 7 anni	€ 54.543.193	€ 3.774.561		€ 3.774.561	17,86
Da oltre 7 a 9 anni	€ 54.815.073	€ 3.793.376		€ 3.793.376	17,94
Oltre 9 anni	0	0		0	0
A) Totale beni immobili locati	€ 302.445.800	€ 21.139.250		€ 21.139.280	100,00%
B) Totale beni immobili non locati	€ 3.021.200				

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

N.	Immobile	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda	Canone per mq	Tipo contratto	1° Scadenza contratto	Nominativo Inquilino	Costo storico rivalutato	Ipotecche	Ulteriori informazioni
1	Milano V.le Isonzo 25	Uffici	1973	5.082	172	locazione	1-10-2009	Università Commerciale Bocconi	€ 12.270.000		
2	Milano V.le Isonzo 26	Uffici	1973	v.s.		locazione	1-10-2009	Università Commerciale Bocconi			
3	Milano V.le Isonzo 27	Uffici	1973	v.s.		locazione	1-10-2009	EGEA			
4	Rozzano Milanofori Str. 6 Pal. L	Uffici	1986	14.256	113	locazione	1-08-2007	Canon Italia	€ 25.710.000		
5	Venezia Mestre Via Sansovino 3/5/7/9	Uffici	1994	3.472	278	locazione	1-06-2012	Enterprise Ericsson 1	€ 10.790.000		
6	Venezia Mestre Via Sansovino 3/5/7/10	Posti auto	1994	v.s.		locazione	1-09-2007	Enterprise Ericsson 2			
7	Venezia Mestre Via Sansovino 3/5/7/11	Uffici	1994	v.s.		locazione	1-01-2011	Alitalia 1			
8	Venezia Mestre Via Sansovino 3/5/7/12	Magazzini	1994	v.s.		locazione	1-01-2011	Alitalia 2			
9	Venezia Mestre Via Sansovino 3/5/7/13	Uffici	1994	v.s.		locazione	1-05-2007	C.C.I.A. Venezia			
10	Venezia Mestre Via Sansovino 3/5/7/14	Uffici	1994	v.s.		locazione	1-04-2008	Centro Estero C.C. Venezia			
11	Venezia Mestre Via Sansovino 3/5/7/15	Uffici	1994	v.s.		locazione	1-08-2007	Le Navi Veneto			
12	Venezia Mestre Via Sansovino 3/5/7/16	Uffici	1994	v.s.		locazione	1-01-2009	Mediterranean Shipping Cruisid			
13	Venezia Mestre Via Sansovino 3/5/7/17	Uffici	1994	v.s.		locazione	1-06-2007	U.C.E.			
14	Venezia Mestre Via Sansovino 3/5/7/18	Uffici	1994	v.s.		locazione	1-07-2011	Rodella 1			
15	Venezia Mestre Via Sansovino 3/5/7/19	Uffici	1994	v.s.		locazione	1-07-2007	Rodella 2			
16	Venezia Mestre Via Sansovino 3/5/7/20	Uffici	1994	v.s.		locazione	1-05-2011	Eurecna			
17	Modena Via dello Sport 50	Centro commerciale	1988	7.797	247	locazione	21-11-2013	Progeco	€ 29.740.000		
18	Roma Via Bianchini 60	Uffici	1991	7.285	159	locazione	1-11-2010	Atlanet	€ 16.350.000		
19	S. Giuliano M.lotto 1	Deposito logistico	1980	53.413	50	locazione	1-09-2010	TNT	€ 22.370.000		
20	S. Giuliano M.lotto 1	Deposito logistico	1980	v.s.		locazione	1-05-2011	DANZAS Logistics			
21	S. Giuliano M.lotto 2	Deposito logistico	1980	v.s.		locazione	1-10-2011	Euro Italian Freight	€ 11.030.000		
22	Roma V. Colombo 420	Uffici	1999	18.827	156	locazione	1-01-2011	H3G	€ 48.490.000		
23	Milano Via Bernina 12	Uffici	1952	10.902	123	locazione	26-09-2011	Siemens	€ 19.460.000		
24	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	17.245	84	locazione	1-10-2006	Moldflow Italia	€ 22.557.000		
25	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	17-05-2006	ANRITSU S.p.A			
26	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-05-2007	SCALA ITALIA			
27	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-04-2007	TOSHIBA EUROPE GMBH			
28	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-07-2006	ASSOMED			
29	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-04-2008	Aventis Bulk			
30	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-12-2006	DAEWOO ITALIA S.R.L.			
31	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-08-2006	AGER			
32	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-07-2006	CYTYC ITALIA			
33	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-02-2010	SECOM			
34	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-10-2008	ELETTROCASA			
35	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-09-2007	ELETTROCASA			
36	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-04-2009	ASSOMED			
37	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-10-2007	SCALA ITALIA			
38	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	16-11-2008	ANRITSU S.p.A			

segue



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

N.	Immobile	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda	Canone per mq	Tipo contratto	1° Scadenza contratto	Nominativo Inquilino	Costo storico rivalutato	Ipotecche	Ulteriori informazioni
39	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-11-2012	ASSOMED			
40	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-05-2009	FRANPIN ITALIA			
41	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-01-2009	SOLAREX ITALIA			
42	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-11-2012	VIGANO' AURELIO			
43	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-07-2008	Moldflow Italia			
44	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-07-2007	Cypress Semiconductor Italia			
45	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-03-2007	HANKOOK TIRE ITALIA Srl			
46	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-05-2009	ALCATEL Internetworking italia			
47	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-01-2010	Aventis Bulk			
48	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-05-2007	AGER			
49	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-05-2010	ANRTSU S.p.A			
50	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-12-2007	DAEWOO ITALIA S.R.L.			
51	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-07-2008	CYTYC ITALIA			
52	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-01-2009	HENKEL ECOLAB			
53	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-01-2013	HENKEL ECOLAB			
54	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-02-2008	HENKEL ECOLAB			
55	Agrate Brianza Centro Colleoni "Liocorno"	Uffici	1990	v.s.		locazione	1-08-2006	DATA MANAGEMENT S.P.A.			
56	Bologna via E. Mattei 102	Uffici	1994	19.001	86	locazione	1-07-2007	TELECOM ITALIA MOBILE S.p.A.	€ 22.040.000		
57	Bologna Centro Commerciale - via Larga	Centro commerciale	1994	36.129	103	locazione	1-01-2011	ESTENSE SPA	€ 52.100.000		
58	Bologna Centro Commerciale - via Larga	Centro commerciale	1994	v.s.		locazione	29-12-2023	IPERNORDEST SRL			
59	Villanova d'Albenga - via Martiri 54	Centro commerciale	2001	20.238	57	locazione	29-12-2011	NORDICONAD S.C.A.R.L.	€ 12.560.000		
								<b>TOTALI</b>	<b>€ 305.467.000</b>		

## II.8 Posizione netta di liquidità

L'importo di Euro 14.793.269, indicato nella sottovoce F1, Liquidità disponibile, rappresenta la consistenza dei depositi liquidi depositati presso la Banca Nazionale del Lavoro spa in qualità di Banca Depositaria ed in attesa di essere investiti.

Nello scorso esercizio l'importo analogo era riclassificato alla voce D1 Depositi bancari. La scelta di modificare l'allocazione è stata presa su indicazione specifica di Assogestioni, che si è espressa in merito dopo i dubbi espressi da diversi rappresentanti di Società partecipanti.

## II.9 Altre attività

- Ratei e risconti attivi per Euro 599.478 relativi a:
  - Ratei attivi per interessi maturati su crediti IVA per Euro 403.105 e altri ratei relativi alla gestione caratteristica per Euro 81.366 e per Euro 115.007 per risconti attivi su polizze assicurative.
- Credito d'imposta relativo a Imposta sul Valore Aggiunto per Euro 47.587.860, imposta di cui si è chiesto il rimborso, oltre a Euro 4.530 per imposta ICI a credito.
- Altre per Euro 1.155.944 riguardanti:
  - crediti per canoni di locazione per Euro 327.307
  - depositi cauzionali per Euro 814.194, rappresentati essenzialmente da un contratto di capitalizzazione con le Assicurazioni Generali avente la natura sostanziale di franchigia negoziale, a fronte del rilascio di polizza a garanzia dell'incasso di canoni di locazione; l'importo è investito prevalentemente in strumenti finanziari obbligazionari coerenti con le previsioni del provvedimento Banca d'Italia del 20 settembre 1999.
  - crediti verso Erario per ritenute d'acconto per Euro 14.443.

## Sezione III

### Le passività

- Debiti di imposta per Euro 1.019.388, relativi a:
  - debiti d'imposta per l'esercizio pari a Euro 859.563
  - altri debiti per Euro 159.825.
- Ratei passivi per Euro 64.370 per costi di competenza dell'esercizio non ancora liquidati;
- Risconti passivi pari a Euro 75.981, in relazione a canoni di locazione di competenza futura.
- Altre passività per Euro 45.619.504, relative a fatture ricevute e da ricevere per forniture dell'esercizio. In particolare Euro 45.189.978 sono debiti per l'acquisto di immobili con pagamento dilazionato senza interessi.





## Sezione IV

### Il valore complessivo netto

Nessun investitore qualificato detiene quote del Fondo, ad eccezione della BNL Fondi Immobiliari SGR, per n. 2.440 quote sottoscritte ai sensi del Provvedimento Banca d'Italia 1° luglio 1998 e n. 294 eccedenti la percentuale del 2% del patrimonio del Fondo prevista dal medesimo Provvedimento.

Nessun soggetto non residente ha sottoscritto quote del Fondo.

### Prospetto delle variazioni del valore del fondo

	Importo	In percentuale dell'importo iniziale
<b>Importo iniziale del fondo</b>	<b>€ 312.026.910</b>	<b>100,00%</b>
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni		
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	€ 6.421.970	2,058%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	€ 24.600.246	7,884%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti		
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari		
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni		
F. Risultato complessivo della gestione cambi		
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	€ 138,464	0,044%
H. Oneri finanziari complessivi		
I. Oneri di gestione complessivi	€ -7.480.021	-2,397%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	€ -20.431	-0,007%
M. Imposte dell'esercizio	€ -859.468	-0,275%
<b>Totale rimborsi effettuati</b>	<b>0</b>	
Proventi complessivi distribuiti	0	
<b>Valore complessivo netto al 31 dicembre 2001</b>	<b>€ 334.827.670</b>	<b>107,307%</b>

## Sezione V

### Altri dati patrimoniali

L'ammontare delle attività in essere nei confronti della Capogruppo della BNL Fondi Immobiliari SGR, Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., concernono i depositi bancari in conto corrente in essere al 31 dicembre 2001, pari a Euro 14.793.269.

L'importo complessivo delle plusvalenze non realizzate derivanti dalle valutazioni periodiche effettuate dagli esperti indipendenti nei due esercizi di vita del Fondo ammonta ad Euro 18.225.502.

Il dettaglio delle garanzie ricevute è il seguente:

Immobile	Contraente	Importo In Euro	Tipo garanzia
Milano – via Isonzo	Edilnord spa	843.374	Fideiussione per canoni
Milano – via Isonzo	Univ. Bocconi	210.844	Fideiussione per canoni
Mestre – via Sansovino	Eurecna spa	5.165	Fideiussione per canoni
Mestre – via Sansovino	UCE spa	6.197	Fideiussione per canoni
Rozzano Milanofiori	Canon Italia spa	284.051	Fideiussione per canoni
S. Giuliano Milanese	TNT spa	472.558	Fideiussione per canoni
S. Giuliano Milanese	Danzas spa	148.481	Fideiussione per canoni
Milano – via Bernina	Siemens	335.697	Fideiussione per canoni
Modena – via dello Sport	Progeco spa	206.583	Fideiussione per canoni
Roma – via Bianchini	Atlante spa	284.051	Fideiussione per canoni
Roma – via Colombo	H3G spa	813.420	Fideiussione per canoni
<b>Totale</b>		<b>3.610.421</b>	



## PARTE C

### Il risultato economico dell'esercizio

#### Sezione I

#### Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari

Risultato complessivo delle operazioni su:	Utile/perdita da realizzi	di cui: per variazioni dei tassi di cambio	Plus/minusvalenze	di cui: per variazioni dei tassi di cambio
<b>A. Partecipazioni in società quotate</b> 1. di controllo 2. non di controllo				
<b>B. Strumenti finanziari non quotati</b> 1. Altri titoli di capitale 2. Titoli di debito 3. Parti di O.I.C.R.				
<b>C. Strumenti finanziari quotati</b> 1. Titoli di debito 2. Titoli di capitale 3. Parti di O.I.C.R.	€ 538.214		€ 9.264	

#### Sezione II

#### Beni immobili

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili					
	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. Proventi					
1.1 canoni di locazione non finanziaria		€ 9.425.409			
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi					
2. Utile/perdita da realizzi					
2.1 beni immobili					
2.2 diritti reali immobiliari					
3. Plusvalenze/minusvalenze					
3.1 beni immobili		€ 15.743.387			
3.2 diritti reali immobiliari					
4. Oneri per la gestione di beni immobili		€ -250.226			
5. Ammortamenti					



## Sezione VI

### Altre operazioni di gestione e oneri finanziari

Operazioni	Proventi	Oneri
Pronti contro termine: - su titoli di Stato - su altri titoli di debito - su titoli di capitale - su altre attività	€ 138.464	

## Sezione VII

### Oneri di gestione

Le voci sono così composte:

- Compenso annuo di gestione riconosciuto a BNL Fondi Immobiliari SGR per Euro 6.565.698 pari all'1,8% su base annua del valore totale delle attività del Fondo quale risulta dal Rendiconto dell'esercizio precedente, al netto delle plusvalenze non realizzate, salvo conguaglio in relazione al valore totale delle attività evidenziato dal Rendiconto dell'esercizio in chiusura,
- Compenso annuo spettante alla Banca Depositaria, pari a Euro 255.333, calcolato nella misura dello 0,07 % annuo sulla base degli stessi parametri utilizzati per il calcolo del compenso di gestione spettante alla SGR.
- Oneri per gli esperti indipendenti per Euro 134.833, riconosciuti in base alla convenzione in essere con REAG – Real Estate Advisory Group Srl.
- Spese per la pubblicazione sui quotidiani dei prospetti del Fondo e del valore delle quote, per Euro 131.815.
- Altri oneri di gestione per Euro 392.342 e relativi a spese per le “due diligence” concernenti gli immobili acquisiti nell'esercizio, altri oneri e consulenze inerenti alla compravendita degli stessi, certificazione del Rendiconto e compensi riconosciuti al Property Manager.

## Sezione VIII

### Altri ricavi e oneri

La voce interessi attivi su disponibilità liquide, che ammontano a Euro 556.535, rappresenta l'ammontare degli interessi attivi maturati sui conti correnti accesi presso la Banca Depositaria. Totale altri ricavi per Euro 319.897 di cui Euro 310.264 per sopravvenienze attive derivanti dalla liberazione, delle riserve in sospensione d'imposta in essere alla chiusura dell'esercizio. I restanti Euro 9.633 sono costituiti da sopravvenienze attive.

Gli altri oneri, pari a Euro 896.864, sono costituiti da sopravvenienze passive e altri costi diversi per Euro 93.282. Per Euro 803.582 rappresentano il mancato recupero, a seguito dell'esercizio dell'opzione di cui sopra, della perdita fiscale relativa al periodo d'imposta chiuso al 31 dicembre 2000, dovuta a redditi già assoggettati a ritenuta a titolo d'imposta, ed iscritta all'attivo del fondo in applicazione del principio contabile n. 25 emesso dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti in previsione del recupero sui redditi fiscalmente imponibili dei successivi cinque periodi d'imposta.

## Sezione IX

### Imposte

Il Fondo imposte e tasse include gli stanziamenti determinati in base alla previsione di imposta di competenza dell'esercizio, in applicazione delle normative fiscali riguardanti i fondi chiusi immobiliari.

In particolare, si è provveduto ad accantonare un fondo imposte per l'importo di Euro 859.563, costituito dall'imposta patrimoniale relativa al periodo 26 settembre – 31 dicembre 2001.

L'esercizio sino al 25 settembre 2001 non ha generato redditi imponibili in base alla vecchia normativa, data la prevalenza di redditi derivanti da investimenti mobiliari già tassati a titolo d'imposta.



---

## **PARTE D**

### **ALTRE INFORMAZIONI**

Data la natura degli investimenti finanziari, non sono state effettuate operazioni di copertura dei rischi di portafoglio.

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE  
ai sensi dell' art. 156 e dell'art. 9 del D.Lgs. 24.2.1998, n.58

Ai Partecipanti al  
Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso  
BNL Portfolio Immobiliare

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto della gestione (situazione patrimoniale, sezione reddituale e nota integrativa) del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso BNL Portfolio Immobiliare per il periodo annuale chiuso al 31 dicembre 2001. La responsabilità della redazione del rendiconto della gestione compete agli amministratori della società BNL Fondi Immobiliari S.G.R.p.A.. E' 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 precedente rendiconto, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla specifica normativa, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 6 marzo 2001.

3. A nostro giudizio, il rendiconto della gestione del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso BNL Portfolio Immobiliare per il periodo annuale chiuso al 31 dicembre 2001 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione del patrimonio ed il risultato del periodo annuale del fondo.

Milano, 1 marzo 2002

Reconta Ernst & Young S.p.A.

  
Natale Freddi  
(Socio)

