

Rendiconto del Fondo BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE

Sezione Reddittuale Al 31.12.2014

importi in Euro

CONTO ECONOMICO	Rendiconto al 31.12.2014		Rendiconto esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1. DIVIDENDI E ALTRI PROVENTI	0		0	
A1.2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-89.894		-3	
A1.3. PLUS/MINUSVALENZE	-16.350.000		-289.662	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1. INTERESSI, DIVIDENDI E ALTRI PROVENTI	353.296		427.588	
A2.2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	0		0	
A2.3. PLUS/MINUSVALENZE	-946.129		0	
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1. INTERESSI, DIVIDENDI E ALTRI PROVENTI	0		4.143	
A3.2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	0		5.700	
A3.3. PLUS/MINUSVALENZE	0		0	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1. DI COPERTURA	0		0	
A4.2. NON DI COPERTURA	0		0	
Risultato gestione strumenti finanziari		-17.032.727		147.766
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	6.074.235		10.111.140	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	0		0	
B3. PLUS/MINUSVALENZE				
B3.1. PLUS/MINUSVALENZE DA VALUTAZIONE	-1.640.352		-16.729.305	
B3.2. PLUS/MINUSVALENZE SU ACQUISTO/APPORTO	0		0	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-5.206.498		-4.699.926	
B5. AMMORTAMENTI	0		0	
B6. ICI/IMU	-1.179.606		-1.269.172	
Risultato gestione beni immobili		-1.952.221		-12.587.263
C. CREDITI				
C1. INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI	0		0	
C2. INCREMENTI/DECREMENTI DI VALORE	0		0	
Risultato gestione crediti		0		0
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI	0		0	
E. ALTRI BENI				
E1. PROVENTI	0		0	
E2. UTILE/PERDITE DA REALIZZI	0		0	
E3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE	0		0	
Risultato gestione investimenti		-18.984.948		-12.439.497

Rendiconto del Fondo BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE

Sezione Reddittuale Al 31.12.2014

importi in Euro

CONTO ECONOMICO	Rendiconto al 31.12.2014		Rendiconto esercizio precedente	
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA				
F1.1. RISULTATI REALIZZATI	0		0	
F1.2. RISULTATI NON REALIZZATI	0		0	
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA				
F2.1. RISULTATI REALIZZATI	0		0	
F2.2. RISULTATI NON REALIZZATI	0		0	
F3. LIQUIDITA				
F3.1. RISULTATI REALIZZATI	0		0	
F3.2. RISULTATI NON REALIZZATI	0		0	
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	0		0	
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	0		0	
Risultato lordo della gestione caratteristica		-18.984.948		-12.439.497
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1. SU FINANZIAMENTI IPOTECARI	0		0	
H1.2. SU ALTRI FINANZIAMENTI	0		0	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	0		0	
Risultato netto della gestione caratteristica		-18.984.948		-12.439.497
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. PROVVISORIE DI GESTIONE SGR	-1.799.564		-2.856.947	
I2. COMMISSIONI BANCA DEPOSITARIA	-81.271		-111.103	
I3. ONERI PER ESPERTI INDIPENDENTI	-51.500		-71.000	
I4. SPESE PUBBLICAZIONE PROSPETTI E INFORMATIVA AL PUBBLICO	-115.535		-86.034	
I5. ALTRI ONERI DI GESTIONE	-691.048		-461.893	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. INTERESSI ATTIVI SU DISPONIBILITA' LIQUIDE	171		171	
L2. ALTRI RICAVI	16.259.868		699.300	
L3. ALTRI ONERI	-1.162.210		-2.406.952	
Risultato della gestione prima delle imposte		-6.626.037		-17.733.955
M. IMPOSTE				
M1. IMPOSTA SOSTITUTIVA A CARICO DELL'ESERCIZIO	0		0	
M2. RISPARMIO D'IMPOSTA	0		0	
M3. ALTRE IMPOSTE	-764		-33.636	
Utile/perdita dell'esercizio		-6.626.801		-17.767.591

FONDO "BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE"

RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2014

NOTA INTEGRATIVA

PARTE A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA.....	2
PARTE B – LE ATTIVITA', LE PASSIVITA' E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO	3
SEZIONE I - CRITERI DI VALUTAZIONE	3
SEZIONE II - LE ATTIVITA'	4
SEZIONE III - LE PASSIVITA'	15
SEZIONE IV - IL VALORE COMPLESSIVO NETTO.....	17
SEZIONE V - ALTRI DATI PATRIMONIALI	17
PARTE C - IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO	20
SEZIONE I - RISULTATO DELLE OPERAZIONI SU PARTECIPAZIONI E ALTRI STRUMENTI FINANZIARI	20
SEZIONE II - BENI IMMOBILI	20
SEZIONE VII - ONERI DI GESTIONE.....	21
SEZIONE VIII - ALTRI RICAVI E ONERI	21
SEZIONE IX - IMPOSTE.....	22
PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI	22

PARTE A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

Andamento del valore della quota

Valore quota		provento distribuito	rimborsi parziali	valore quota al lordo del provento e dei rimborsi parziali
valore nominale di sottoscrizione	€ 2.500,00			€ 2.500,00
31 dicembre 2000	€ 2.557,60			€ 2.557,60
31 dicembre 2001	€ 2.744,49			€ 2.744,49
31 dicembre 2002	€ 2.871,23	€ 95,00		€ 2.966,23
31 dicembre 2003	€ 2.929,65	€ 62,00		€ 2.991,65
31 dicembre 2004	€ 2.997,32	€ 55,00		€ 3.052,32
31 dicembre 2005	€ 3.036,758	€ 90,00		€ 3.126,76
31 dicembre 2006	€ 3.109,458	€ 115,00		€ 3.224,46
31 dicembre 2007	€ 3.075,340	€ 83,00	€ 114,76	€ 3.273,10
31 dicembre 2008	€ 2.955,888	€ 85,00		€ 3.040,89
31 dicembre 2009	€ 2.576,644	€ 54,00		€ 2.630,64
31 dicembre 2010	€ 2.237,251	€ 50,00	€ 100,00	€ 2.387,25
31 dicembre 2011	€ 1.953,836	€ 0,00	€ 50,00	€ 2.003,84
31 dicembre 2012	€ 1.692,038	€ 0,00	€ 140,00	€ 1.832,04
31 dicembre 2013	€ 1.321,402	€ 0,00	€ 225,00	€ 1.546,40
31 dicembre 2014	€ 937,084	€ 0,00	€ 330,00	€ 1.267,08

Il valore della quota del Fondo, che alla fine dell'esercizio 2013 era pari a Euro 1.321,402 è passato a Euro 975,570 al 30 giugno 2014 (al netto dei rimborsi parziali per un totale di Euro 330 distribuiti ai sottoscrittori in data 20 Marzo 2014 e 30 Maggio 2014), per attestarsi alla fine dell'esercizio 2014 a Euro 937,084.

Il tasso interno di rendimento ottenuto dal Fondo dal giorno di richiamo degli impegni al 31 dicembre 2014 è pari allo 0,30%.

Si ricorda che il 2 gennaio 2002 è iniziata la negoziazione delle quote del Fondo nel Segmento MTF – Classe 2 del Mercato Telematico Azionario (MTA).

Le transazioni giornaliere nel corso del 2014 hanno interessato in media 62 quote, a fronte di un totale di 122.000 quote in circolazione. La quota ha registrato il prezzo massimo del periodo a Euro 670 in data 17 marzo 2014 e quello minimo a Euro 464 il 05 novembre 2014. La quotazione dell'ultimo giorno di borsa aperta (30 dicembre 2014) è stata pari a Euro 505.

Con riferimento alla natura dei rischi assunti nell'esercizio, per la parte mobiliare sono state poste in essere operazioni in linea con quanto disposto dalla normativa vigente; per la parte immobiliare sono stati svolti in via preliminare verifiche, con raccolta di idonea documentazione, per accertare eventuali rischi a carico della parte venditrice, nonché dell'immobile oggetto della transazione.

PARTE B – LE ATTIVITA', LE PASSIVITA' E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

Il Rendiconto del Fondo (composto da Situazione patrimoniale, sezione reddituale e nota integrativa) è stato redatto in conformità alle istruzioni previste dal Provvedimento emanato da Banca d'Italia in data 08 maggio 2012 e successive modifiche 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 non quotati

Tali strumenti finanziari sono costituiti da partecipazioni di controllo diretto e indiretto in società immobiliari e non, e da strumenti finanziari di debito emessi da società immobiliari indirettamente controllate.

Le partecipazioni di controllo sono iscritte a bilancio:

- a patrimonio netto nel caso in cui le stesse detengano direttamente o indirettamente immobili; il patrimonio netto è rettificato sulla base della perizia effettuata dagli Esperti Indipendenti, C.B.R.E., che procedono prioritariamente alla valutazione degli immobili detenuti, tenendo anche conto degli eventuali effetti fiscali;
- al costo nel caso in cui le stesse non detengano direttamente o indirettamente immobili, salvo rettifica per perdite di valore ritenute durevoli oppure in presenza di riduzioni del patrimonio netto.

Gli strumenti finanziari di debito non quotati sono valutati al loro presumibile valore di realizzo.

Le quote di O.I.C.R. sono iscritte a bilancio a prezzo di acquisto e rivalutati in base al valore di quota desunto dall'ultimo Rendiconto approvato e disponibile.

Immobili e diritti reali immobiliari

I beni immobili e diritti reali immobiliari, detenuti direttamente dal Fondo, sono iscritti al loro costo di acquisto, incrementato degli oneri e dei costi di diretta imputazione. Le relazioni di stima, effettuate da esperti indipendenti, come previsto dalla normativa della Banca d'Italia, vengono aggiornate semestralmente 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.

Le valutazioni di beni immobili e diritti reali immobiliari detenuti da Società controllate direttamente e indirettamente dal Fondo sono iscritti a Bilancio nell'attivo come variazione del valore delle partecipazioni al netto degli oneri fiscali.

Crediti

I crediti sono iscritti al valore nominale che corrisponde al 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.

Altre attività

Comprendono, tra l'altro, gli oneri la cui utilità è stimata di valenza pluriennale e la cui iscrizione a conto economico tra gli altri oneri viene differita lungo lo stimato periodo di utilità.

Fondi imposte e tasse

Con la legge 12 luglio 2011 n. 106, è stato convertito, senza che fossero apportate modifiche rispetto all'originaria versione del testo normativo, il D.L. n. 70 del 13 maggio 2011 (il c.d. "Decreto Sviluppo").

La nuova normativa prevede rilevanti modifiche al regime fiscale dei fondi comuni di investimento immobiliari contenuto nell'art. 32 del D.L. 78/2010.

Risultano abrogate le disposizioni, presenti nella prima versione del decreto attuativo del decreto legge n. 78/2010, relative all'obbligo di adeguamento (necessario in assenza dei requisiti di "pluralità" dei partecipanti e "autonomia" del fondo) e correlato al pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi del 5%, da calcolarsi sul valore del NAV al 31 dicembre 2009.

All'esito dell'emanazione del Decreto Sviluppo la Banca d'Italia ha emanato una circolare con la quale ha comunicato, inter alia, il venir meno del potere della stessa Banca d'Italia di approvare i regolamenti di gestione (e loro modifiche) dei fondi riservati ad investitori qualificati e dei fondi speculativi.

Era inoltre prevista la "possibilità" di deliberare entro il 31 dicembre 2011, da parte della SGR e previa deliberazione dell'assemblea dei partecipanti, la liquidazione dei fondi nei quali, alla data del 31 dicembre 2010, almeno un partecipante deteneva una quota di partecipazione superiore al 5%; in tal caso, la SGR applica un'imposta sostitutiva pari al 7% del NAV al 31 dicembre 2010. La liquidazione dovrà essere conclusa nel termine di 5 anni e sui risultati di liquidazione eventualmente prodotti, a far data dal 1° gennaio 2011, risulta dovuta annualmente un'imposta sostitutiva del 7%. In tale caso non trovano applicazione l'imposta sostitutiva al 5% e la tassazione per "trasparenza".

Nel 2014 viene mantenuto inalterato, rispetto alle originarie prescrizione di cui all'art. 32 del D.L. 78, il regime agevolativo ai fini delle imposte indirette applicabile agli atti di liquidazione/cessione del patrimonio del fondo. In ragione di tali modifiche normative nulla rileva ai fini dell'accantonamento di imposte in capo al Fondo.

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.

Sezione II - Le attività

In relazione alla strategia di dismissione del patrimonio immobiliare, è in corso una modifica dell'assetto della catena societaria estera, composta dalle società che detengono gli immobili esteri, finalizzata ad una razionalizzazione e semplificazione della struttura. Tale semplificazione ha portato alla liquidazione della società SAC Italia Srl, holding di controllo delle società indirettamente detenute dal Fondo. Il nuovo assetto pertanto vede il Fondo controllare al 100% la Società Lussemburghese, SAC Portfolio Immobiliare Luxembourg S.ÀR.L., che a sua volta controlla le società operative che detengono gli immobili.

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Le partecipazioni di controllo sono costituite da:

- "Pal.Mira. S.r.l. Unipersonale", società che detiene le licenze commerciali della galleria del centro commerciale di Bologna Via Larga è stata ceduta unitamente all'immobile alla società Finpart S.r.l. in data 28 febbraio 2014 per un corrispettivo di Euro 128.716. Il prezzo di cessione della partecipazione risulta essere pari al patrimonio netto della società

risultante dalla situazione patrimoniale della società alla data di cessione. La partecipazione alla data di cessione risultava iscritta a bilancio per Euro 218.611. La perdita realizzata in capo al fondo risulta essere pari a Euro 89.895.

- "SAC Portfolio Immobiliare Luxembourg S.à.r.l.", holding di partecipazione in società immobiliari, ha sede in Lussemburgo – 23 Avenue de la Porte Neuve.

SAC Portfolio Immobiliare Luxembourg S.à.r.l, che a seguito della liquidazione della società Sac Italia Srl risulta posseduta al 100% dal Fondo, controlla la società Pagny Bourgogne Sas.

Al 31 dicembre 2014 la struttura societaria risulta così costituita:



La società Consortium Vèlizy Bureaux SaS con sede a Parigi e con capitale sociale pari a Euro 2.870.004, le cui quote sono state acquistate da SAC Portfolio Immobiliare Luxembourg S.À.R.L. in data 4 giugno 2004, è proprietaria di un immobile ad uso uffici sito a Vèlizy – Parigi.

L'investimento è stato effettuato utilizzando mezzi propri, un mutuo ipotecario contratto con Landesbank Hessen-Thuringen Girozentrale per Euro 15,4 milioni e mediante l'emissione, di obbligazioni a reddito fisso, a tasso di mercato, con scadenza 4 giugno 2014 per Euro 12,236 milioni e con scadenza 3 dicembre 2014 per Euro 1,018 milioni; i titoli di debito sono stati sottoscritti per Euro 12,554 milioni dal Fondo BNL Portfolio Immobiliare e per Euro 0,7 milioni da Sac Italia S.r.l.

Nel corso del mese di dicembre 2010 il Fondo BNL Portfolio Immobiliare ha preso in carico le obbligazioni a reddito fisso sottoscritte dalla Sac italia Srl, così come previsto dal piano di riparto redatto per la liquidazione della società.

Nel corso di marzo 2011 la società ha estinto n. 7.622 quote delle obbligazioni sottoscritte dal Fondo, che ha in contropartita incrementato la partecipazione indiretta, mediante sottoscrizione dell'equivalente controvalore, Euro 7.622.000, di quote della Sac Portfolio Immobiliare Luxembourg S.à.r.l..

Nel corso del mese di novembre 2011 la società ha ricevuto dalla controllante Sac Portfolio Immobiliare Luxembourg S.à.r.l. il rimborso di debiti per Euro 2,6 milioni, mediante finanziamento infruttifero accordato dal Fondo.

Il Fondo ha sottoposto ad integrale svalutazione al 31/12/2011, in ragione del venire meno delle prospettive di rimborso del capitale, le residue n. 5.632 obbligazioni societarie, del valore nominale complessivo di euro 5.632.000.

Nel 2012 il Fondo, in seguito al processo di ricapitalizzazione della società, ha valorizzato il prestito obbligazionario per il valore totale di emissione, oltre ad interessi maturati e non riscossi e relative more.

In data 18 marzo 2013 è stata perfezionata la cessione dell'immobile ad uso uffici di Vélizy Villacoublay (Francia) ad un prezzo pari a Euro 5,2 milioni e in data 27 dicembre è stato incassato il pagamento del prezzo di vendita. Il prestito obbligazionario emesso dalla società e sottoscritto da Fondo per nominali Euro 5,6 milioni è stato rimborsato in data 31 dicembre 2013.

In data 13 giugno 2014 la società è stata liquidata.

La società Pagny Bourgogne SAS, con sede a Bagnolet (Francia) e con capitale sociale pari a Euro 1.164.220, le cui quote sono state acquistate da SAC Portfolio Immobiliare Luxembourg S.ÀR.L. in data 3 ottobre 2005, il 18 novembre 2005 ha concluso l'acquisto di un immobile ad uso logistico sito a Pagny (Francia) per un controvalore di Euro 14,6 milioni. L'investimento è stato effettuato utilizzando mezzi propri, un mutuo ipotecario contratto con Helaba Bank per Euro 7,7 milioni e mediante l'emissione di obbligazioni a reddito fisso, a tasso di mercato, con scadenza 10 novembre 2015. Tali titoli sono stati sottoscritti per Euro 6.297.250 dal Fondo BNL Portfolio Immobiliare e per Euro 300.000 da SAC Italia S.r.l.

Nel corso del mese di dicembre 2010 il Fondo BNL Portfolio Immobiliare ha preso in carico le obbligazioni a reddito fisso sottoscritte dalla Sac italia Srl, così come previsto dal piano di riparto redatto per la liquidazione della società.

Nel corso di marzo 2011 la società ha estinto n. 90.493 quote delle obbligazioni sottoscritte dal Fondo, che ha in contropartita incrementato la partecipazione indiretta, mediante sottoscrizione dell'equivalente controvalore, Euro 2.262.325, di quote della Sac Portfolio Immobiliare Luxembourg S.à.r.l..

Nel corso del mese di luglio 2011 la società ha assunto un finanziamento fruttifero erogato dalla controllante holding lussemburghese per un importo di Euro 1,5 milioni, e con analoga operazione a questa dal Fondo, finalizzato a concorrere al rimborso del finanziamento ipotecario.

Il Fondo ha integralmente svalutato al 31/12/2011, in ragione del venire meno delle prospettive di rimborso del capitale, le residue n. 173.397 obbligazioni societarie del valore nominale complessivo di euro 4.334.925.

Nel 2012 il Fondo, in seguito al processo di ricapitalizzazione della società, ha valorizzato il prestito obbligazionario per il valore totale di emissione, oltre ad interessi maturati e non riscossi e relative more.

Nel 2014 il Fondo ha svalutato di Euro 946.129, in ragione della valutazione effettuata dall'esperto indipendente in riferimento alla Sac Portfolio Immobiliare Luxembourg S.à.r.l., le residue n. 173.397 obbligazioni societarie del valore nominale complessivo di euro 4.334.925.

La valutazione degli immobili detenuti dalle società estere è avvenuta tenendo in considerazione le imposte e costi di trasferimento (valore netto di mercato).

A) Titoli nel portafoglio del fondo

Dati patrimoniali	Quantità	% del totale titoli emessi	Costo di acquisto	Valore alla data del rendiconto	Valore alla data del rend.prec.
1) Titoli di capitale con diritto di voto	23.835.121	100,00%	946.129,37	€0	€0
2) Titoli di capitale senza diritto di voto					
3) Obbligazioni convertibili in azioni dello stesso emittente					
4) emittente					
5) Altri strumenti finanziari					

B) Dati di Bilancio dell'emittente

Dati patrimoniali	Ultimo esercizio 31/12/2014	Esercizio precedente	Secondo esercizio precedente
1) Totale attività	€ 806.352	€ 1.747.857	€ 5.320.553
2) Partecipazioni	€ 0	€ 81.001	€ 523.017
3) Immobili			
4) Indebitamento a breve termine	€ 92.916	€ 127.633	€ 578.234
5) Indebitamento a medio/lungo termine	€ -	€ 16.350.000	€ 19.050.000
6) Patrimonio netto	€ 622.750	-€ 14.851.796	-€ 14.413.784
• capitale circolante lordo	€ 716.007	€ 1.044.573	€ 1.536.939
• capitale circolante netto	€ 623.090	€ 916.940	€ 958.705
• capitale fisso netto	€ -	€ -	€ -
• posizione finanziaria netta	€ 713.435	-€ 14.810.777	-€ 14.811.032

Dati reddituali	Ultimo esercizio 31/12/2014	Esercizio precedente	Secondo esercizio precedente
1) Fatturato	€ 11.000	€ 129.534	€ 1.113.334
2) Margine operativo lordo	-€ 66.346	€ 16.624	-€ 208.936
3) Risultato operativo	-€ 142.375	-€ 8.237.630	-€ 17.175.396
4) Saldo proventi/oneri finanziari	€ 49.904	-€ 68.912	€ 641.765
5) Saldo proventi/oneri straordinari	-€ 23.210	€ 172.010	-€ 530.871
6) Risultato prima delle imposte	-€ 875.058	-€ 430.310	-€ 16.171.270
7) Utile (perdita) netto	-€ 875.454	-€ 418.345	-€ 16.160.361
8) Ammortamenti dell'esercizio	€ -	€ -	€ -

C) La partecipazione è stata valutata al patrimonio netto della società, rettificato sulla base della perizia effettuata dagli Esperti Indipendenti, Colliers Real Estate Services Italia Srl, che hanno proceduto alla valutazione degli immobili detenuti dalle società immobiliari indirettamente controllate da SAC Portfolio Immobiliare Luxembourg S.ÀR.L., tenendo anche conto degli eventuali effetti fiscali, delle imposte e costi di trasferimento.

La minusvalenza che ne risulta sulla partecipazione "SAC Portfolio Immobiliare Luxembourg S.ÀR.L." in capo al Fondo è pari a Euro 946.129,37 risultante nel Fondo per Rischi correlato all'andamento delle società immobiliari estere.

Le partecipazioni non di controllo in capo al Fondo sono costituite da:

Le partecipazioni sotto elencate sono state acquisite dal Fondo BNL Portfolio Immobiliare a conclusione del processo di liquidazione della società Sac Italia Srl.

- Consortium Velizy Bureaux sas, con sede a Parigi (Francia) e con capitale sociale pari a Euro 5.266.625, le cui quote sono detenute dal fondo nella misura dello 0,000019%. La società è stata liquidata in data 13 giugno 2014, il risultato della liquidazione ammonta ad Euro 31.897 attribuito alla società SAC Portfolio Immobiliare Luxembourg S.ÀR.L..

I titoli non quotati sono costituiti da:

- obbligazioni emesse da società immobiliari estere indirettamente controllate, per un valore nominale di Euro 4.334.925. Nel 2014 il Fondo ha svalutato di Euro 946.129, in ragione della valutazione effettuata dall'esperto indipendente in riferimento alla Sac Portfolio Immobiliare Luxembourg S.à.r.l.

RIPARTIZIONE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI PER PAESE DI RESIDENZA DELL'EMITTENTE

	Paese di residenza dell'emittente			
	Italia	Paesi dell'UE	Altri Paesi dell'OCSE	Altri Paesi
Titoli di capitale (diversi dalle partecipazioni)				
Titoli di debito:				
- di Stato				
- di altri enti pubblici				
- di banche				
- di altri		€ 3.388.796		
Parti di O.I.C.R.:				
- aperti armonizzati		€ -		
- aperti non armonizzati				
- chiusi	€ -			
Totali:				
- in valore assoluto	€ -	€ 3.388.796		
- in percentuale del totale delle attività	0,00%	2,90%		

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	€ 3.337.839	€ 365.970		€ 365.970	8,94%
Da oltre 1 a 3 anni	€ 19.492.970	€ 2.081.400		€ 2.081.400	50,86%
Da oltre 3 a 5 anni	€ 7.711.219	€ 810.951		€ 810.951	19,81%
Da oltre 5 a 7 anni	€ 8.016.183	€ 823.919		€ 823.919	20,13%
Da oltre 7 a 9 anni	€ 0	€ 0		€ 0	0,00%
Oltre 9 anni	€ 0	€ 10.471		€ 10.471	0,26%
A) Totale beni immobili locati	€ 38.558.211	€ 4.092.712		€ 4.092.712	100,00%
B) Totale beni immobili non locati	€ 67.436.789				

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda	Redditività dei beni locati					Costo storico rivalutato	Ipotecche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Canone	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario			
1	ROZZANO, MILANOFIORI STRADA 6 PAL. L - G	Posti Auto Co	1986	22.334	€ 79	€ 50.244	Locazione	14/05/2015	Impresa Commerciale	€ 11.295.000		
2	ROZZANO, MILANOFIORI STRADA 6 PAL. L - G	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€ 90.338	Locazione	30/04/2021	Impresa Commerciale	v.s.		
3	ROZZANO, MILANOFIORI STRADA 6 PAL. L - G	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€ 180.000	Locazione	30/04/2021	Impresa Commerciale	v.s.		
4	ROZZANO, MILANOFIORI STRADA 6 PAL. L - G	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€ 0	Locazione	28/02/2021	Impresa Commerciale	v.s.		
5	MILANO, VIA BERNINA 12	Ufficio	1952	11.879	€ 0	€ 0	Sfitto	-		€ 27.320.000		
6	BOLOGNA, VIA ENRICO MATTEI 102	Ufficio	1994	18.602	€ 64	€ 70.500	Locazione	31/12/2017	Impresa Commerciale	€ 10.610.000		
7	BOLOGNA, VIA ENRICO MATTEI 102	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€ 32.000	Locazione	31/05/2018	Impresa Commerciale	v.s.		
8	BOLOGNA, VIA ENRICO MATTEI 102	Ristorante	v.s.	v.s.	v.s.	€ 20.120	Locazione	30/09/2018	Impresa Commerciale	v.s.		
9	BOLOGNA, VIA ENRICO MATTEI 102	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€ 55.000	Locazione	31/12/2018	Impresa Commerciale	v.s.		
10	BOLOGNA, VIA ENRICO MATTEI 102	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€ 0	Locazione	31/12/2020	Impresa Commerciale	v.s.		
11	ROMA, VIA BIANCHINI, 60	Ufficio	1991	6.799	€ 0	€ 0	Sfitto	-		€ 8.890.000		
12	AGRATE BRIANZA, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio	1990	17.246	€ 153	€ 13.325	Locazione	31/10/2020	Impresa Commerciale	€ 16.675.000		
13	AGRATE BRIANZA, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€ 30.908	Locazione	31/12/2014	Impresa Commerciale	v.s.		
14	AGRATE BRIANZA, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€ 60.227	Locazione	30/11/2015	Impresa Commerciale	v.s.		
15	AGRATE BRIANZA, Via Paracelso 2/4/6	Posto Auto S	v.s.	v.s.	v.s.	€ 7.589	Locazione	30/11/2015	Impresa Commerciale	v.s.		
16	AGRATE BRIANZA, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€ 417.311	Locazione	31/01/2016	Impresa Commerciale	v.s.		
17	AGRATE BRIANZA, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€ 14.974	Locazione	31/08/2015	Impresa Commerciale	v.s.		
18	AGRATE BRIANZA, Via Paracelso 2/4/6	Posto Auto S	v.s.	v.s.	v.s.	€ 11.533	Locazione	30/09/2016	Impresa Commerciale	v.s.		
19	AGRATE BRIANZA, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€ 622	Locazione	31/05/2015	Impresa Commerciale	v.s.		
20	AGRATE BRIANZA, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€ 18.597	Locazione	31/08/2015	Impresa Commerciale	v.s.		
21	AGRATE BRIANZA, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€ 18.001	Locazione	31/03/2020	Impresa Commerciale	v.s.		
22	AGRATE BRIANZA, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€ 114.547	Locazione	29/02/2016	Impresa Commerciale	v.s.		
23	AGRATE BRIANZA, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€ 48.562	Locazione	31/03/2016	Impresa Commerciale	v.s.		

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

24	AGRATE BRIANZA, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€44.867	Locazione	31/03/2016	Impresa Commerciale	v.s.		
25	AGRATE BRIANZA, Via Paracelso 2/4/6	ARCHIVIO	v.s.	v.s.	v.s.	€ 2.536	Locazione	30/04/2015	Impresa Commerciale	v.s.		
26	AGRATE BRIANZA, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€78.361	Locazione	31/07/2016	Impresa Commerciale	v.s.		
27	AGRATE BRIANZA, Via Paracelso 2/4/6	ARCHIVIO	v.s.	v.s.	v.s.	€ 2.579	Locazione	30/09/2015	Impresa Commerciale	v.s.		
28	AGRATE BRIANZA, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€ 12.463	Locazione	31/03/2017	Impresa Commerciale	v.s.		
29	AGRATE BRIANZA, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€86.688	Locazione	31/12/2017	Impresa Commerciale	v.s.		
30	AGRATE BRIANZA, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€315.000	Locazione	30/09/2020	Impresa Commerciale	v.s.		
31	AGRATE BRIANZA, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€ 13.693	Locazione	31/03/2018	Impresa Commerciale	v.s.		
32	AGRATE BRIANZA, Via Paracelso 2/4/6	ARCHIVIO	v.s.	v.s.	v.s.	€ 2.823	Locazione	31/08/2015	Impresa Commerciale	v.s.		
33	AGRATE BRIANZA, Via Paracelso 2/4/6	ARCHIVIO	v.s.	v.s.	v.s.	€ 2.000	Locazione	31/05/2019	Impresa Commerciale	v.s.		
34	AGRATE BRIANZA, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€ 14.383	Locazione	30/11/2015	Impresa Commerciale	v.s.		
35	AGRATE BRIANZA, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€ 15.513	Locazione	31/12/2014	Impresa Commerciale	v.s.		
36	AGRATE BRIANZA, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€22.000	Locazione	30/06/2016	Impresa Commerciale	v.s.		
37	VILLANOVA D'ALBENGA, VIA MARTIRI, 54	Altro	v.s.	v.s.	€0	€ 10.471	ttto di superf	26/12/2035	Impresa Commerciale	€ 7.850.000		
38	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozi	1992	4.693	€387	€ 20.209	Locazione	22/09/2018	Impresa Commerciale	€ 14.690.000		
39	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozi	v.s.	v.s.	v.s.	€27.717	Locazione	22/10/2018	Impresa Commerciale	v.s.		
40	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozi	v.s.	v.s.	v.s.	€31.043	Locazione	05/10/2018	Impresa Commerciale	v.s.		
41	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozi	v.s.	v.s.	v.s.	€35.078	Locazione	11/08/2017	Impresa Commerciale	v.s.		
42	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozi	v.s.	v.s.	v.s.	€55.473	Locazione	06/04/2020	Impresa Commerciale	v.s.		

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

43	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€22.000	Locazione	31/12/2019	Impresa Commerciale	v.s.		
44	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€69.829	Locazione	22/11/2018	Impresa Commerciale	v.s.		
45	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€32.512	Locazione	14/01/2017	Impresa Commerciale	v.s.		
46	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€75.343	Locazione	02/11/2017	Impresa Commerciale	v.s.		
47	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€54.661	Locazione	25/11/2018	Impresa Commerciale	v.s.		
48	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€44.970	Locazione	22/09/2018	Impresa Commerciale	v.s.		
49	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€47.781	Locazione	21/12/2018	Impresa Commerciale	v.s.		
50	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€39.974	Locazione	22/09/2018	Impresa Commerciale	v.s.		
51	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€27.185	Locazione	09/01/2019	Impresa Commerciale	v.s.		
52	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€35.000	Locazione	28/02/2019	Impresa Commerciale	v.s.		
53	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€43.152	Locazione	22/02/2019	Impresa Commerciale	v.s.		
54	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€15.847	Locazione	04/12/2019	Impresa Commerciale	v.s.		
55	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€36.352	Locazione	12/06/2020	Impresa Commerciale	v.s.		
56	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€21.417	Locazione	01/02/2015	Impresa Commerciale	v.s.		
57	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€29.693	Locazione	02/02/2019	Impresa Commerciale	v.s.		
58	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€32.726	Locazione	04/12/2019	Impresa Commerciale	v.s.		
59	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€25.680	Locazione	18/12/2020	Impresa Commerciale	v.s.		
60	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€5.330	Locazione	30/07/2015	Impresa Commerciale	v.s.		
61	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€53.528	Locazione	14/09/2017	Impresa Commerciale	v.s.		
62	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€88.025	Locazione	02/09/2017	Impresa Commerciale	v.s.		
63	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€62.000	Locazione	07/09/2017	Impresa Commerciale	v.s.		
64	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€15.235	Locazione	12/09/2017	Impresa Commerciale	v.s.		
65	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€24.700	Locazione	31/10/2018	Impresa Commerciale	v.s.		
66	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€8.000	Locazione	31/10/2018	Impresa Commerciale	v.s.		
67	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€25.351	Locazione	11/10/2018	Impresa Commerciale	v.s.		
68	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€40.000	Locazione	31/12/2017	Impresa Commerciale	v.s.		
69	GALLARATE, LARIO N. 37	Altro	v.s.	v.s.	v.s.	€20.000	Locazione	30/04/2019	Impresa Commerciale	v.s.		
70	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€43.300	Locazione	30/11/2019	Impresa Commerciale	v.s.		
71	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€83.112	Locazione	30/09/2017	Impresa Commerciale	v.s.		
72	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€30.500	Locazione	09/07/2020	Impresa Commerciale	v.s.		
73	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€42.500	Locazione	31/03/2020	Impresa Commerciale	v.s.		
74	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€16.751	Locazione	31/01/2020	Impresa Commerciale	v.s.		
75	GALLARATE, LARIO N. 37	Negozio	v.s.	v.s.	v.s.	€25.000	Locazione	31/12/2019	Impresa Commerciale	v.s.		

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

76	GENOVA, VIA FIESCHI 17	Deposito	1980	5.086	€ 73	€ 174.882	Locazione	28/02/2017	Impresa Commerciale	€ 2.870.000		
77	GENOVA, VIA FIESCHI 17	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€ 99.184	Locazione	30/11/2015	Impresa Commerciale	v.s.		
78	GENOVA, VIA FIESCHI 17	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€ 19.045	Locazione	30/11/2015	Impresa Commerciale	v.s.		
79	GENOVA, VIA FIESCHI 17	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€ 38.347	Locazione	30/06/2016	Impresa Commerciale	v.s.		
80	GENOVA, VIA FIESCHI 17	Ufficio	v.s.	v.s.	v.s.	€ 1.922	Locazione	28/02/2017	Impresa Commerciale	v.s.		
81	AGRATE BRIANZA, Via Colleoni 21	Ufficio	1984	4.815	€ 123	€ 474.583	Locazione	31/07/2017	Impresa Commerciale	€ 5.795.000		
										€ 105.995.000		

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO DAL 19/05/2000 FINO AL 31/12/2014

Cespiti disinvestiti	Quantità	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Immobile Viale Isonzo, 25 MILANO	Mq. 6781	21/07/2000	€ 11.386.065	€ 13.330.000	30/12/2004	€ 13.530.000	€ 3.929.836	€ 198.813	€ 5.874.959
Immobile Via San Prospero, 1 MILANO	Mq. 8740	20/12/2002	€ 45.879.857	€ 45.800.000	30/11/2005	€ 52.000.000	€ 5.043.180	€ 974.745	€ 10.188.578
Via Po 1/3-Lotto A San Giuliano Milanese	Mq. 37435	19/03/2001	€ 21.879.931	€ 21.640.000	02/10/2007	€ 21.561.594	€ 12.970.492	€ 888.674	€ 11.763.482
Via Po 5-Lotto B San Giuliano Milanese	Mq. 16093	29/06/2001	€ 10.618.042	€ 11.480.000	02/10/2007	€ 11.438.406	€ 5.910.566	€ 427.321	€ 6.303.609
Via Sansovino 3/5/7/9 Mestre	Mq. 8606	15/11/2000	€ 9.981.488	€ 10.500.000	30/07/2009	€ 10.700.000	€ 6.356.945	€ 1.200.776	€ 5.874.681
Via dello Sport 50 Modena	Mq. 7859	21/11/2000	€ 27.099.191	€ 35.550.000	22/12/2009	€ 39.015.000	€ 18.515.741	€ 885.816	€ 29.545.734
PARTECIPAZIONE NON QUOTATA "PTA GORA SRL"		21/12/2004	€ 1.797.342	€ 170.183	22/12/2009	€ 1.131.000	€ -	€ -	€ 666.342
Via Schiavonetti 325 Roma	Mq. 34596	23/12/2002	€ 22.012.945	€ 24.990.000	29/07/2010	€ 25.021.651	€ 14.101.948	€ 2.177.762	€ 14.932.892
Centro Commerciale " Via Larga"	Mq. 15976	28/12/2001	€ 25.723.070	€ 31.789.203	30/03/2011	€ 31.334.376	€ 18.559.293	€ 1.884.179	€ 22.286.421
Via C. Colombo 416/420	Mq. 18268	03/08/2001	€ 47.800.923	€ 52.200.000	27/07/2011	€ 52.400.000	€ 34.264.630	€ 3.245.867	€ 35.617.840
Via Fieschi 17	Mq. 15879	24/06/2005	€ 13.787.215	€ 11.711.000	28/12/2012	€ 11.700.000	€ 9.762.303	€ 3.643.221	€ 4.031.866
Centro Commerciale " Via Larga"	Mq. 20153	28/12/2001	€ 28.195.392	€ 32.000.000	28/02/2014	€ 32.000.000	€ -	-€ 1.884.179	€ 26.007.609
PARTECIPAZIONE NON QUOTATA "PALMIRA SRL"		01/06/2012	€ 1.452.114	€ 218.611	28/02/2014	€ 128.797	€ -	€ -	€ 89.814
			€ 267.613.573	€ 291.378.997		€ 301.960.824	€ 129.414.934	€ 13.642.995	€ 173.183.827

II.8 Posizione netta di liquidità

La liquidità disponibile risulta presente per Euro 4.260.215 su conti correnti accesi presso la banca depositaria Bnp Paribas Securities Services – Succursale di Milano – con sede in Via Ansperto n.5, e per Euro 68.291 su conti correnti accesi presso la BNL Spa, Area Territoriale Lombardia, Piazza San Fedele n.3, Milano per liquidità momentaneamente depositata in relazione ad operatività bancarie al momento non coperte dalla banca depositaria.

Il saldo totale, pari a Euro 4.328.506, risulta essere liquidità temporanea, comprensiva degli interessi di competenza.

II.9 Altre attività

- Ratei attivi e risconti attivi per Euro 1.397.628 relativi a:
 - Ratei attivi per interessi su titoli di debito non quotati pari a Euro 1.327.039;
 - Risconti attivi inerenti la gestione immobiliare per Euro 70.589.

- Risparmi di imposta per Euro 189.410 relativi al credito IVA verso l'Erario per la liquidazione Iva di Dicembre.

- Altre per Euro 1.505.161 riguardanti: (la sommatoria non è corretta)
 - Depositi cauzionali su utenze per Euro 28.557;
 - Crediti verso la SGR per Euro 673.170 relativi al conguaglio attivo delle commissioni di gestione relative all'anno 2014;
 - Crediti verso la Banca Depositaria per conguaglio attivo delle commissioni relative all'anno 2014 per Euro 30.401;
 - Crediti verso clientela per Euro 638.651, importo che risulta al netto di svalutazioni effettuate in via prudenziale di crediti scaduti in essere alla fine dell'esercizio per complessivi Euro 714.965;
 - Crediti verso clienti per fatture ancora da emettere per ricavi diversi per Euro 112.700;
 - Crediti verso Comune di Milano per garanzie rilasciate per Euro 6.500;
 - Anticipi fornitori per Euro 15.170 relative a pagamenti effettuati prima della registrazione delle fatture;
 - Arrotondamenti per Euro 12.

Sezione III - Le passività

III.1 Finanziamenti ricevuti

Il Fondo al termine dell'esercizio non ha leva finanziaria. Il Fondo ha attuato nel corso del tempo i propri investimenti ricorrendo a più contratti di finanziamento ipotecari di tipo bullet, progressivamente rimborsati ed estinti in relazione alle dismissioni immobiliari realizzate. Nel corso del 2011 e del 2012 sono state estinte tutte le forme di indebitamento (sia diretto relativo al portafoglio di immobili nazionali sia indiretto relativamente a portafoglio di immobili esteri detenuto per tramite della catena di controllo delle partecipazioni immobiliari).

III.4 Debiti verso partecipanti

Al 31 dicembre 2014 risultano ancora da liquidare proventi per un totale di Euro 66.833, riferito a quote che a tutt'oggi non risultano dematerializzate e non accentrate presso Monte Titoli SpA.

Le quote accentrate presso Monte Titoli S.p.A. risultano essere:

ISIN IT0001423265	n.	4
ISIN IT0001423257	<u>n.121.899</u>	
<i>Totale quote accentrate</i>	<u>n.121.903</u>	

Proventi deliberati per la distribuzione	€ 83.924.334
Proventi erogati (€ 689 x 121.903)	<u>€ 83.991.167</u>
Totale proventi ancora da erogare	<u>66.833</u>

Nel corso dell'esercizio 2014 sono stati distribuiti nr. 2 rimborsi parziali pro-quota ai partecipanti per una somma complessiva di Euro 40.260,000, corrispondente ad Euro 330,00 per quota.

Rimborso deliberato	€ 116.904.526
Rimborso erogato Euro (959,76 x 121.903)	€ 116.997.623
Rimborso ancora da erogare	€ 93.097

III.5 Altre passività

- ❑ Debiti d'imposta per Euro 1.306, relativi a ritenute d'acconto da liquidarsi nel mese di Gennaio 2015;
- ❑ Ratei e risconti passivi per Euro 20.918 per risconti afferenti la gestione immobiliare;
- ❑ Altre passività per Euro 2.298.065, composte da fatture ricevute e da ricevere per forniture dell'esercizio per Euro 1.875.215, da anticipi ricevuti da inquilini per Euro 43.861, da depositi cauzionali in contanti ricevuti da parte dei conduttori e relativi interessi legali per Euro 224.989, debiti verso Banca Depositaria per fattura da ricevere di competenza del dicembre 2014 per Euro 9.306, note di credito da emettere per Euro 144.685 e arrotondamenti per Euro 9.

Sezione IV - Il valore complessivo netto

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ 19/05/2000 FINO AL 31/12/2014	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x prezzo emissione)	305.000.000	100,00%
	0	
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	305.000.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	-62.316.745	-20,43%
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	45.524.719	14,93%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	188.752.927	61,89%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	0	0,00%
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	928.905	0,30%
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	0	0,00%
F. Risultato complessivo della gestione cambi	0	0,00%
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	3.672.850	1,20%
H. Oneri finanziari complessivi	-49.342.424	-16,18%
I. Oneri di gestione complessivi	-112.360.698	-36,84%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	4.029.964	1,32%
M. Imposte complessive	-8.416.496	-2,76%
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATE	-117.090.720	-38,39%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-84.058.000	-27,56%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	-190.675.718	-62,52%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31 DICEMBRE 2014	114.324.282	37,48%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE	0	0,00%
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO	0,30%	

Sezione V - Altri dati patrimoniali

V.2 Attività e passività nei confronti delle società del gruppo di appartenenza della SGR

L'ammontare delle attività nei confronti di società appartenenti al Gruppo BNP Paribas, di cui BNP Paribas REIM SGR p.a. fa parte,, concernono:

- depositi bancari in conto corrente in essere al 31 dicembre 2014 presso BNP Paribas Securities Services per Euro 4.260.312;
- depositi bancari su conti correnti in essere presso Bnl Spa per Euro 68.291;
- crediti per Euro 30.401 relativi al conguaglio delle commissioni di competenza dell'esercizio nei confronti di Bnp Paribas Securities Services nella sua qualità di Banca Depositaria.

L'ammontare delle passività nei confronti di società appartenenti al Gruppo BNP Paribas di cui BNP Paribas REIM SGR p.a. fa parte, concernono:

- Debiti nei confronti di BNP Paribas Securities Services per Euro 9.306 relativi alla commissione del mese di dicembre da liquidare.
- Debiti nei confronti di BNP Paribas RE Property Management Italy S.r.l. per Euro 285.148 per servizi ricevuti;

V.5 Garanzie ricevute

Il dettaglio delle garanzie ricevute è il seguente:

Immobile	Contraente	Importo	Tipo garanzia
MILANOFIORI - ROZZANO	Impresa Commerciale	€ 85.000	Fidejussione
MILANOFIORI - ROZZANO	Impresa Commerciale	€ 90.000	Fidejussione
MILANOFIORI - ROZZANO	Impresa Commerciale	€ 65.000	Fidejussione
VIA MATTEI, 102 - BOLOGNA	Impresa Commerciale	€ 30.000	Fidejussione
VIA MATTEI, 102 - BOLOGNA	Impresa Commerciale	€ 32.500	Fidejussione
Via Fieschi 17-Genova	Impresa Commerciale	€ 58.750	Fidejussione
Via Fieschi 17-Genova	Impresa Commerciale	€ 41.222	Fidejussione
Via Fieschi 17-Genova	Impresa Commerciale	€ 5.214	Fidejussione
Via Martiri 54-Albenga	Impresa Commerciale	€ 20.000	Fidejussione
Via Bianchini 60, Roma	Impresa Commerciale	€ 62.500	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 20.351	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 18.600	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 16.847	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 7.136	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 13.207	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 59.000	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 4.375	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 31.200	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 20.400	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 4.696	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 12.870	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 135	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 7.800	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 390	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 19.503	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 12.705	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 21.175	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 5.951	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 24.200	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 5.375	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 22.354	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 12.929	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 9.335	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 5.489	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 12.200	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 7.300	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 21.750	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 16.800	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 15.775	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 1.656	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 1.145	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 6.813	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 4.976	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 1.209	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 8.065	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 9.576	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 7.726	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 11.000	Fidejussione

Immobile	Contraente	Importo	Tipo garanzia
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 5.876	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 8.403	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 4.070	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 11.900	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 2.700	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 18.605	Fidejussione
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 3.238	Fidejussione
Via Colleoni 21 - Agrate	Impresa Commerciale	€ 15.000	Fidejussione
Via Colleoni 21 - Agrate	Impresa Commerciale	€ 1.750	Fidejussione
Via Colleoni 21 - Agrate	Impresa Commerciale	€ 675	Fidejussione
Via Colleoni 21 - Agrate	Impresa Commerciale	€ 87.500	Fidejussione
Via Paracelso 2/4/6-Agrate	Impresa Commerciale	€ 5.504	Fidejussione
Via Paracelso 2/4/6-Agrate	Impresa Commerciale	€ 6.500	Fidejussione
Via Paracelso 2/4/6-Agrate	Impresa Commerciale	€ 6.420	Fidejussione
Via Paracelso 2/4/6-Agrate	Impresa Commerciale	€ 1.175	Fidejussione
Via Paracelso 2/4/6-Agrate	Impresa Commerciale	€ 14.107	Fidejussione
Via Paracelso 2/4/6-Agrate	Impresa Commerciale	€ 90.000	Fidejussione
Via Paracelso 2/4/6-Agrate	Impresa Commerciale	€ 8.750	Fidejussione
Via Paracelso 2/4/6-Agrate	Impresa Commerciale	€ 2.250	Fidejussione
Via Paracelso 2/4/6-Agrate	Impresa Commerciale	€ 4.175	Fidejussione
Via Paracelso 2/4/6-Agrate	Impresa Commerciale	€ 325	Fidejussione
Via Paracelso 2/4/6-Agrate	Impresa Commerciale	€ 3.369	Fidejussione
Via Paracelso 2/4/6-Agrate	Impresa Commerciale	€ 54.000	Fidejussione
Via Paracelso 2/4/6-Agrate	Impresa Commerciale	€ 6.000	Fidejussione
Via Paracelso 2/4/6-Agrate	Impresa Commerciale	€ 23.000	Fidejussione
Via Paracelso 2/4/6-Agrate	Impresa Commerciale	€ 21.250	Fidejussione
Via Paracelso 2/4/6-Agrate	Impresa Commerciale	€ 18.625	Fidejussione
Via Paracelso 2/4/6-Agrate	Impresa Commerciale	€ 8.600	Fidejussione
Via Mattei,102 Bologna	Impresa Commerciale	€ 5.848	Deposito Cauzionale contanti
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 5.460	Deposito Cauzionale contanti
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 12.654	Deposito Cauzionale contanti
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 10.200	Deposito Cauzionale contanti
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 4.011	Deposito Cauzionale contanti
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 6.000	Deposito Cauzionale contanti
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 8.400	Deposito Cauzionale contanti
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 9.176	Deposito Cauzionale contanti
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 18.000	Deposito Cauzionale contanti
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 10.314	Deposito Cauzionale contanti
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 2.356	Deposito Cauzionale contanti
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 15.246	Deposito Cauzionale contanti
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 8.954	Deposito Cauzionale contanti
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 3.220	Deposito Cauzionale contanti
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 24.495	Deposito Cauzionale contanti
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 12.672	Deposito Cauzionale contanti
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 25.900	Deposito Cauzionale contanti
Via Lario 40-Gallarate	Impresa Commerciale	€ 7.500	Deposito Cauzionale contanti
Via Paracelso 2/4/6-Agrate	Impresa Commerciale	€ 900	Deposito Cauzionale contanti
Via Paracelso 2/4/6-Agrate	Impresa Commerciale	€ 1.225	Deposito Cauzionale contanti
Via Paracelso 2/4/6-Agrate	Impresa Commerciale	€ 1.400	Deposito Cauzionale contanti
Via Paracelso 2/4/6-Agrate	Impresa Commerciale	€ 3.625	Deposito Cauzionale contanti

Immobile	Contraente	Importo	Tipo garanzia
Via Fieschi 17-Genova	Impresa Commerciale	€ 600	Deposito Cauzionale contanti
Via Fieschi 17-Genova	Impresa Commerciale	€ 210	Deposito Cauzionale contanti
Via Fieschi 17-Genova	Impresa Commerciale	€ 690	Deposito Cauzionale contanti
Via Fieschi 17-Genova	Impresa Commerciale	€ 24.648	Deposito Cauzionale contanti
Totale		€ 1.629.671	

V.6 Ipotecche su beni immobili

A fronte dell'estinzione del mutuo ipotecario, sono state cancellate le ipoteche sugli immobili di proprietà del Fondo.

PARTE C - IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

Sezione I - Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari

RISULTATO DELLE OPERAZIONI SU PARTECIPAZIONI E ALTRI STRUMENTI FINANZIARI

Risultato complessivo delle operazioni su:	Utile/perdita da realizzazioni	di cui: per variazioni dei tassi di cambio	Plus/Minusvalenze	di cui: per variazioni dei tassi di cambio
A. Partecipazioni in società non quotate				
1. di controllo			-€ 16.350.000	
2. non di controllo	-€ 89.894			
B. Strumenti finanziari non quotati				
1. Altri titoli di capitale			-€ 946.129	
2. Titoli di debito				
3. Parti di O.I.C.R.	€ -			
C. Strumenti finanziari quotati				
1. Titoli di debito	€ -		€ -	
2. Titoli di capitale				
3. Parti di O.I.C.R.				

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		€ 4.603.559			
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		€ 1.470.676			
2. Utile/perdita da realizzazioni					
2.1 beni immobili		€ -			
2.2 diritti reali immobiliari					
3. Plusvalenze/minusvalenze					
3.1 beni immobili		-€ 1.640.352			
3.2 diritti reali immobiliari					
4. Oneri per la gestione di beni immobili		-€ 5.206.777			
5. Ammortamenti					

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 euro)	% sul valore complessivo netto	% sul totale delle attività	% su valore del finanziamento	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto	% sul totale delle attività	% su valore del finanziamento
1. Provvigioni di gestione provvigioni di base provvigioni di incentivo	1.800 1.800 -	1,54% 1,54% 0,00%	1,54% 1,54% 0,00%					
2. TER degli OICR in cui il fondo investe								
3. Compenso della banca depositaria - di cui eventuale compenso per il calcolo del valore della quota	81	0,07%	0,07%		81	0,07%	0,07%	
4. Spese di revisione del fondo	18	0,02%						
5. Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	8	0,01%	0,01%					
6. Compenso spettante agli esperti indipendenti	52	0,04%	0,04%					
7. Oneri di gestione degli immobili	5.958	5,11%	5,10%		90	0,08%	0,08%	
8. Spese legali e giudiziarie	-	0,00%						
9. Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	103	0,09%						
10. Altri oneri gravanti sul fondo	797	0,68%			1	0,00%		
- di cui contributo consob	-	0,00%						
- di cui spese per specialist	30	0,03%						
- di cui oneri per la quotazione	13	0,01%						
- di cui spese di advisory asset management	-	0,00%						
- di cui spese per consulenze fiscali	29	0,03%						
- di cui spese per istruttoria finanziamenti	-	0,00%						
- di cui altre consulenze	201	0,17%						
- di cui commissioni rating	-	0,00%						
- di cui altre spese amministrative	524	0,45%			1	0,00%		
TOTAL EXPENSE RATIO (TER) (SOMMA DA 1 A 10)	8.817	7,56%			174	0,15%		
11. Oneri di negoziazione di strumenti finanziari	-							
- di cui: - su titoli azionari	-							
- su titoli di debito	-							
- su derivati	-							
- altri	-							
12. Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo	-			0,00%				
13. Oneri fiscali di pertinenza del fondo	1	0,00%						
TOTALE SPESE (SOMMA DA 1 A 13)	8.817	7,56%			174	0,15%		

VII.2 Provvigione di incentivo

Il tasso interno di rendimento ottenuto dal Fondo dal giorno di richiamo degli impegni al 31 dicembre 2014 è pari al 0,30%.

Tale rendimento non ha superato la soglia di risultato prefissata per la provvigione di incentivo definita dall'art. 14.8 del regolamento del Fondo, pari al 5,25%.

Sezione VIII - Altri ricavi e oneri

La voce è così composta:

- ❑ Interessi attivi su disponibilità liquide di competenza dell'esercizio per Euro 171.
- ❑ Altri ricavi per Euro 16.259.868 costituiti da:
 - rettifica del fondo per rischi ed oneri relativi alle partecipazioni indirette nelle società immobiliari estere per Euro 14.851.796;
 - sopravvenienze attive, abbuoni, indennizzi assicurativi e recuperi vari relativi a canoni di locazione fatturati nel corso dell'esercizio e di competenza del precedente per Euro 1.408.065;
 - arrotondamenti per Euro 7.
- ❑ Altri oneri per Euro 1.162.210, di cui: Euro 3.201 per spese bancarie interessi passivi e abbuoni, Euro 1.159.009 per sopravvenienze passive costituite in parte da svalutazioni effettuate in via prudenziale di crediti scaduti in essere alla fine dell'esercizio (Euro 638 mila).

Sezione IX - Imposte

Le altre imposte, pari a Euro 764, si riferiscono a contributi versati a favore dei Comuni in riferimento ai terreni sui quali insistono alcuni immobili di proprietà del Fondo, occupazioni di spazi ed aree pubbliche ed a tasse sulla pubblicità affissione manifesti.

PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI

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

Si informa che in relazione alle vendite effettuate nel corso dell'esercizio le controparti acquirenti sono state le seguenti:

- Nilo Srl per la vendita della Galleria del "Centro Commerciale Via Larga" sito in Bologna;
- Finpart Srl per la cessione delle quote della società Pal.Mira Srl

Determinazione del reddito di capitale soggetto a tassazione per trasparenza:

Perdita dell'esercizio	Euro	6.626.801
Oneri da valutazione	Euro	4.722.654
Proventi da valutazione	Euro	14.851.796

Reddito soggetto a tassazione per trasparenza Euro 16.755.943 (perdita)

Il presente documento è composto da 47 (quarantesette) pagine
BNP Paribas REIM SGR p.A.
L'Amministratore Delegato
(Ivano Ilardo)