

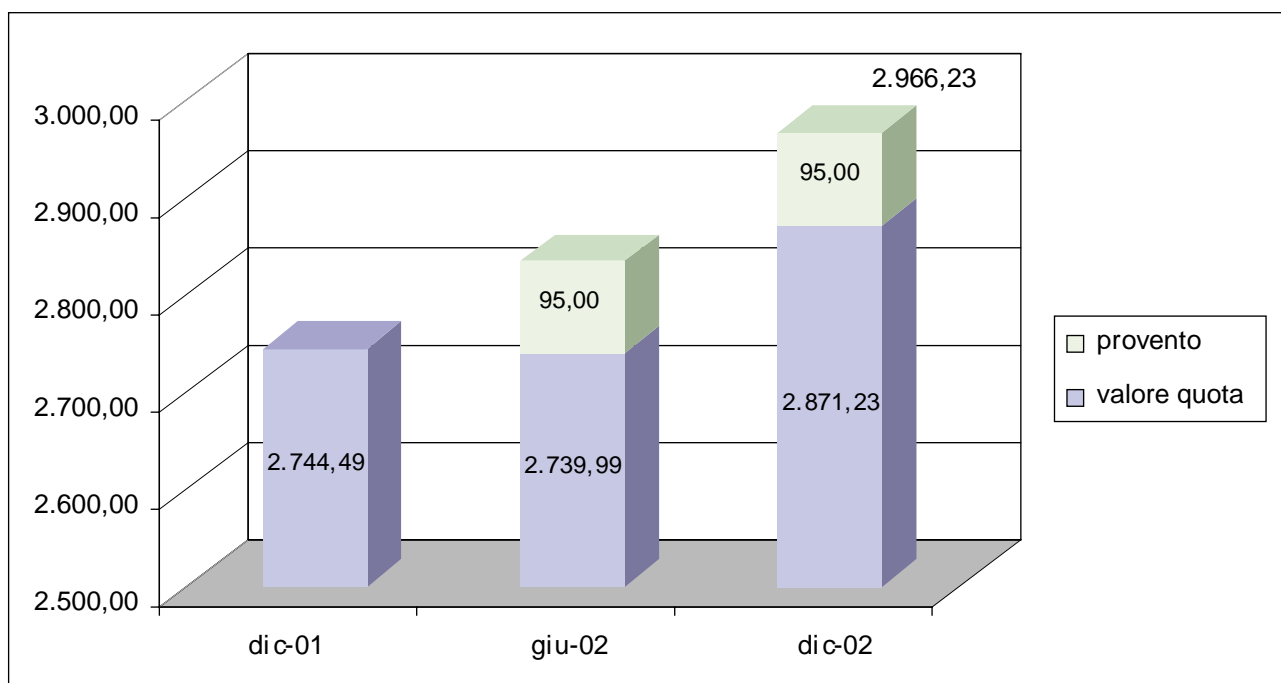
Rendiconto del Fondo
al 31 dicembre 2002

“BNL Portfolio Immobiliare”

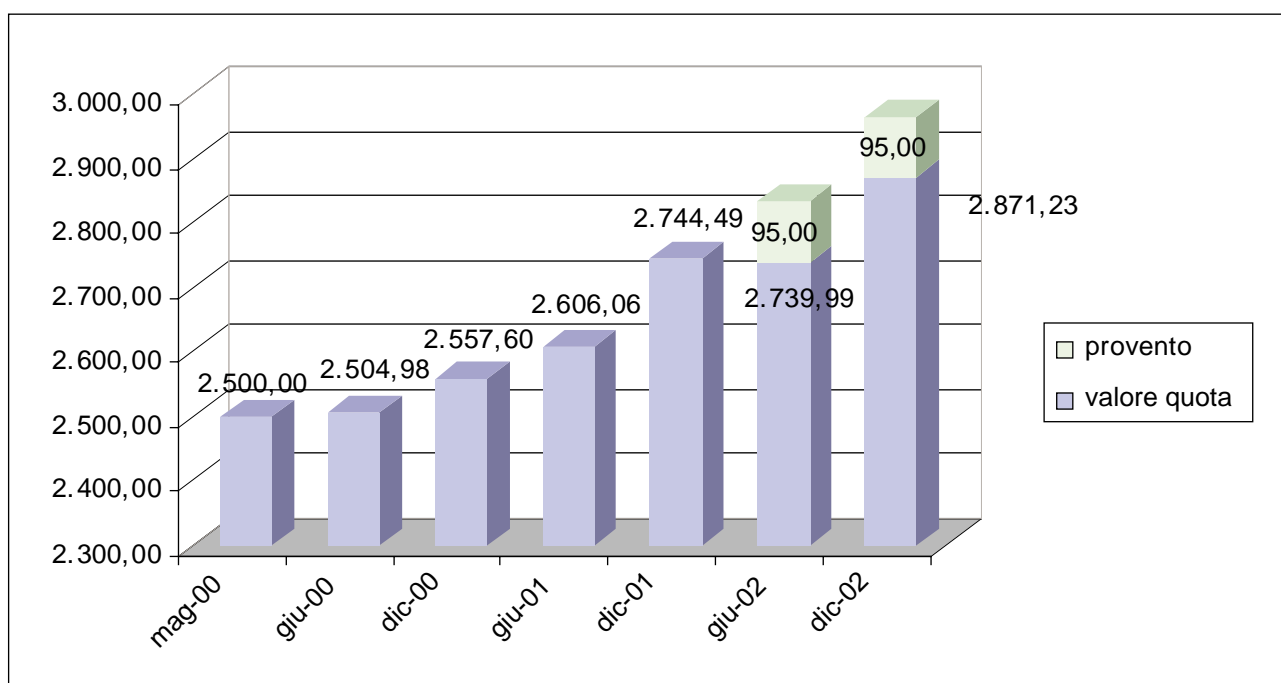
RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Nell'esercizio 2002, chiusosi con un utile netto di € 27.052.618 (2001: € 22.800.664, +18,6%), il valore complessivo netto del fondo è passato da € 334.827.574, corrispondente ad un valore unitario delle quote di € 2.744,49, a € 350.290.192, al netto del provento di € 95 per quota distribuito ai sottoscrittori in data 25 marzo 2002; al 31 dicembre 2002 il valore unitario delle quote risulta quindi pari a € 2.871,23.

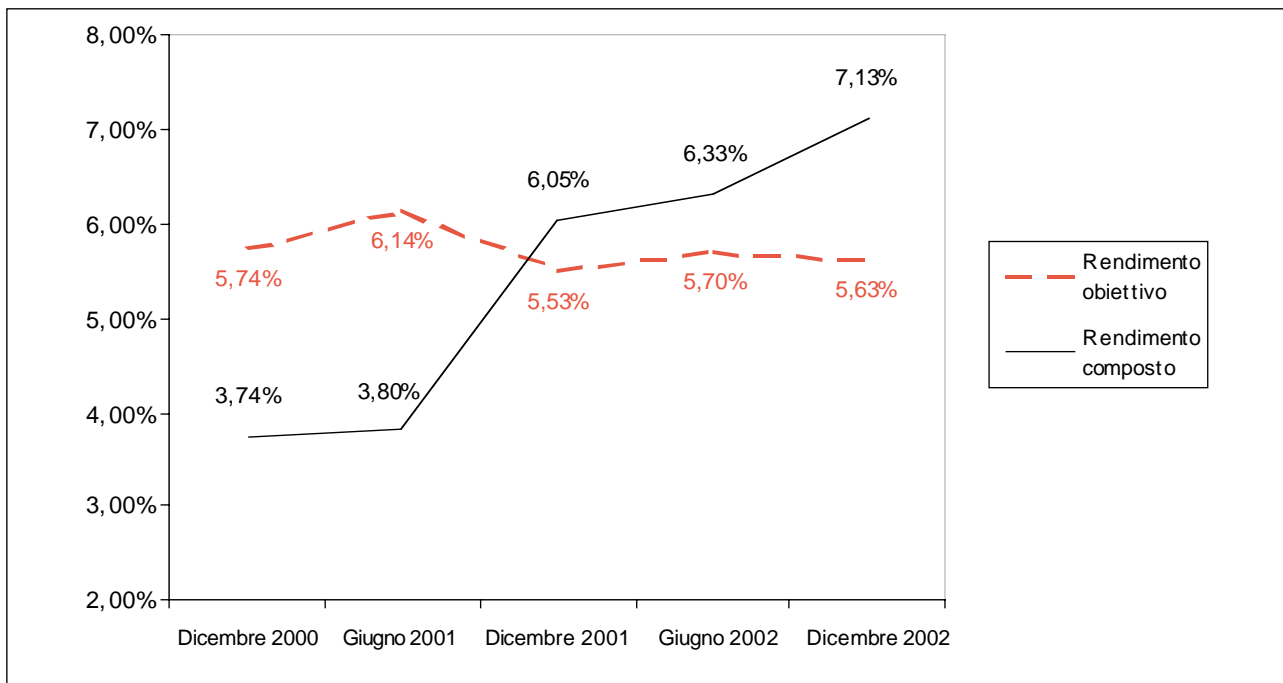
L'incremento del valore della quota registrato nel 2002, al lordo dello stacco dei proventi, è stato pari all'8,08%, come illustrato nel grafico seguente:



Tal incremento sale al 18,65% rispetto al valore nominale iniziale della quota, come illustrato nel grafico sottostante:

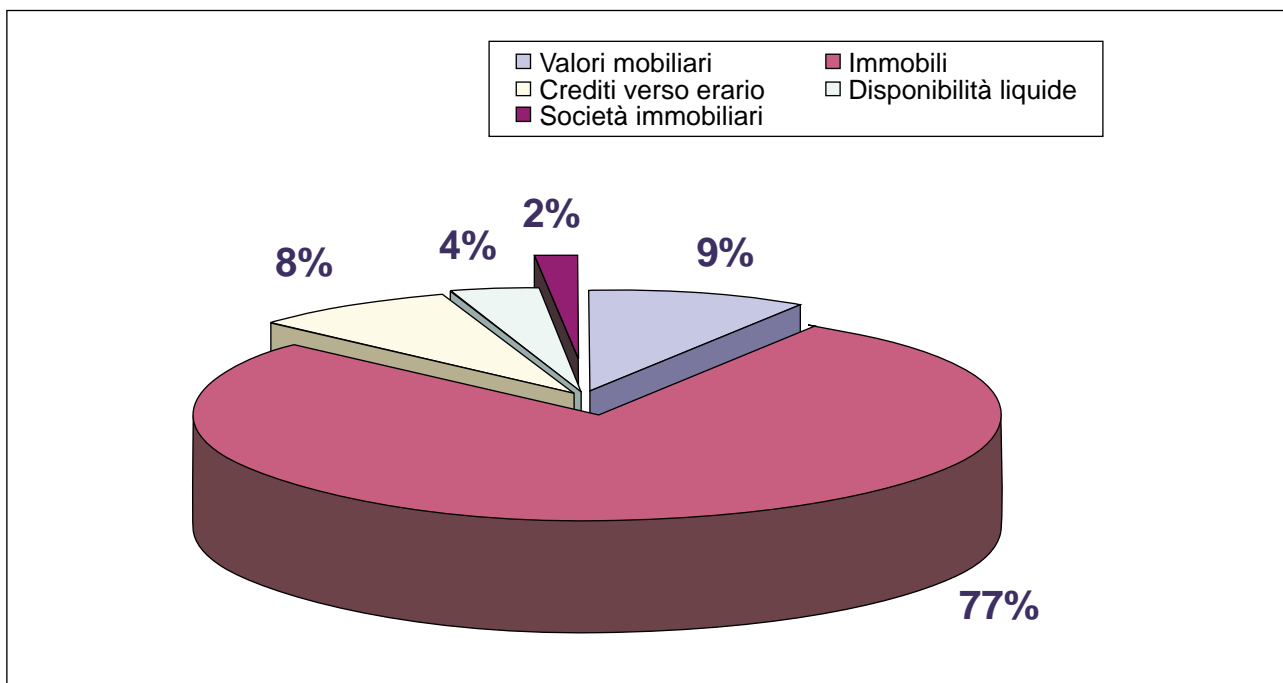


Pur considerando che la performance complessiva potrà essere definitivamente misurata solo alla liquidazione del Fondo, è tuttavia interessante notare che il rendimento annuo composto dalla data di costituzione, 19 Maggio 2000, sino al 31 dicembre 2002, tenendo conto dei proventi erogati, è stato del 7,13%, superando il risultato minimo obiettivo previsto dall' art. 14.8 del Regolamento, nello stesso periodo pari al 5,63% (vale a dire: tasso di inflazione medio del periodo, 2,63%, più tre punti).



Il totale della attività gestite dal Fondo al 31 dicembre 2002 risulta pari a € 505.543.180, contro un valore di € 381.606.816 al 31 dicembre 2001 (+ 32,5%).

Il grafico sottostante espone la composizione delle attività del Fondo al 31 dicembre 2002:



LO SCENARIO MACROECONOMICO

Anche il 2002 è stato caratterizzato da un andamento economico debole nelle tre maggiori aree: Europa, USA e Giappone.

In questo quadro l'economia italiana ha registrato una riduzione dei ritmi di crescita; la variazione annuale del PIL è stata pari allo 0,4%, rispetto all' 1,8% nell'anno precedente.

ANDAMENTO DEL SETTORE IMMOBILIARE

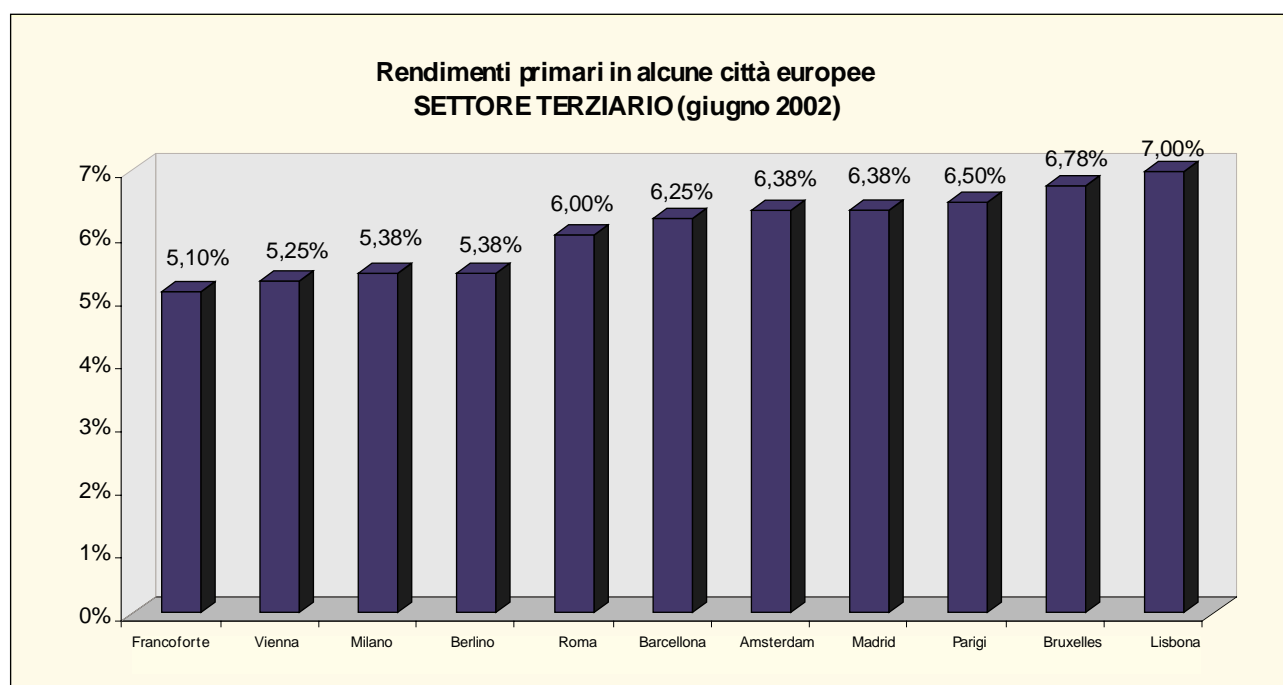
Nell'ambito del mercato immobiliare italiano, caratterizzato negli ultimi anni da un ciclo espansivo, iniziano a manifestarsi fattori che potrebbero essere premonitori dell'inizio di una fase di stabilità. Gli indicatori immobiliari che meglio rappresentano lo scenario del mercato italiano riferito al 2002 sono: valori in crescita sia dei prezzi che dei canoni di locazione, tempi medi di vendita contenuti e volumi delle transazioni stazionari. Nel 2002 il valore degli scambi è aumentato, rispetto al 2001, complessivamente di circa il 10% e il solo comparto residenziale ha rappresentato in termini di valore transato circa il 7% del PIL. Il quadro congiunturale che emerge dall'analisi dei dati dei principali istituti di ricerca è sostanzialmente positivo soprattutto se riferito al settore residenziale. Per quanto riguarda invece il settore terziario, commerciale e logistico un maggior approfondimento viene fornito nelle pagine che seguono nelle quali si fornirà un quadro del mercato italiano ed europeo sulla base dei dati dei principali istituti di ricerca e dell'Ufficio Studi di REAG.

Settore terziario

Nel settore terziario l'elemento di primaria importanza si è confermata la qualità sia dei conduttori sia del manufatto edilizio, che deve essere tecnologicamente avanzato per essere appetibile sul mercato.

I canoni relativi agli uffici nelle piazze di Milano e Roma sono rimasti nella fase alta del ciclo: canoni alti, offerta limitata, basso tasso di vacancy.

Il mercato degli uffici in Europa ha visto una riduzione dei valori massimi di locazione in molte città. Rispetto all'anno scorso (ottobre 2001/ottobre 2002), i valori locativi si sono ridimensionati nell'ordine del 10% e il tasso di non occupato si è incrementato fino a raggiungere il 5,8% (nel 2001 era del 3,3%).



Fonte: elaborazioni BNL Fondi Immobiliari su dati Europroperty

Il comparto terziario milanese

Il comparto terziario milanese rappresenta circa il 10% del portafoglio nazionale di spazi ad ufficio;

tale quota raddoppia se si considera l'area metropolitana.

I prezzi nel 2002 sono cresciuti di circa 8 punti, mentre le performance migliori si sono registrate nel centro (in periferia gli incrementi non superano mediamente il 5%). Anche i canoni di locazione si dimostrano più dinamici nelle zone pregiate, nelle quali si registrano incrementi intorno al 7-9% mentre nelle zone periferiche non superano la soglia del +5%.

Per quanto riguarda il vacancy rate, si osserva una sostanziale staticità (4,3% del 2001 e 4,2% atteso per il 2002).

Il comparto terziario romano

Nel mercato romano come in quello milanese si sono riscontrate performance migliori in centro e per gli immobili di standing A, che non per la rimanente offerta. Nel corso del 2002 i prezzi degli uffici sono cresciuti mediamente di circa 7% ed è stata stabile la quantità movimentata. I canoni di locazione riflettono lo stesso fenomeno, nelle localizzazioni più centrali si sono rilevati incrementi annuali tra il 5 e il 7%.

Il Settore Commerciale

Gli immobili commerciali rappresentano un comparto con forti potenzialità di crescita soprattutto per quanto concerne i format della Grande Distribuzione Organizzata (supermercati, ipermercati, centri commerciali), grazie all'evoluzione strutturale del sistema distributivo italiano.

Il fatturato della GDO, pari a 80 miliardi di euro nel 2001, è cresciuto del 10% dal 2000 e del 53% dal 1998; il numero degli ipermercati con GLA (Gross Leaseable Area) superiore a 6.500 mq è passato da 107 nel 1999 a 171 nel 2001.

A Milano l'offerta è stata in linea con la domanda e sia il numero delle compravendite che delle locazioni sono risultati stabili, mentre a Roma l'offerta non risulta adeguata alla domanda per il divario tra prezzo e qualità dei negozi e per la saturazione delle zone urbane a più alta vocazione commerciale. Accanto a Milano e Roma le città italiane che evidenziano dati di reddito e di spesa più importanti per lo sviluppo dei format della

Grande Distribuzione Organizzata, sono state quelle dell'area Nord-Est (Emilia, Veneto).

E' stato non trascurabile lo sviluppo del settore anche nelle regioni meridionali dove il numero di punti vendita sono attualmente inferiori alle necessità dell'utenza.

I grandi mercati dell' Europa occidentale, fuorché l' Italia, mostrano di aver esaurito la fase espansiva.

Il comparto commerciale milanese

Le performance del mercato immobiliare commerciale milanese sono positive e mostrano incrementi sia su base semestrale che annua. La domanda è stata a fronte di un' offerta stabile. Il mercato più dinamico è stato quello del centro, mentre non sono cresciute le localizzazioni esterne.

Il comparto commerciale romano

Il settore retail nel 2002 ha registrato prestazioni buone, i valori e i rendimenti sono stati in crescita. Il mercato dei negozi rimane dinamico nel centro, mentre nelle rimanenti zone acquista importanza l'ambito della GDO.

La domanda di spazi a destinazione commerciale è risultata in crescita, stabile il volume delle compravendite.

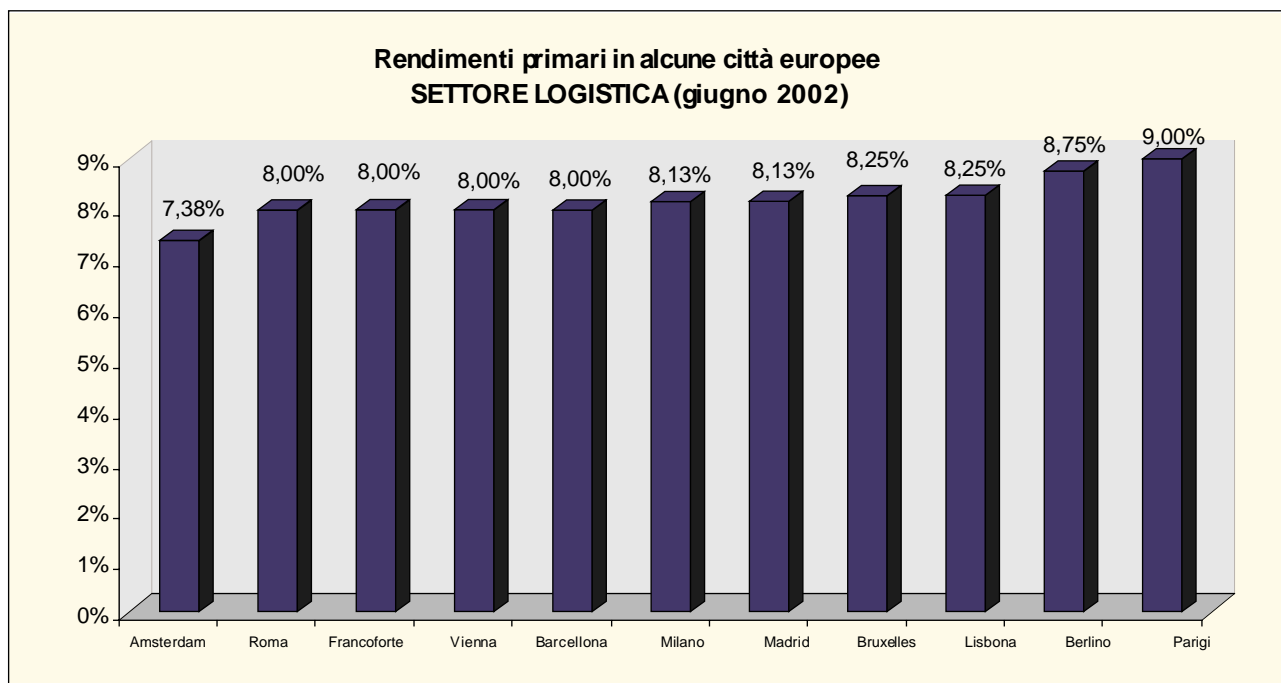
Settore logistico

Analogamente agli immobili commerciali, le piattaforme logistiche hanno attratto un forte interesse soprattutto per le potenzialità di sviluppo e la capacità di offrire rendimenti crescenti nel tempo.

Questo settore è in forte ritardo in Italia, rispetto ad altre aree europee, a causa della posizione geografica, delle caratteristiche del territorio e della realtà economica.

Paesi come Olanda e Belgio, in posizione baricentrica in Europa, prevalentemente pianeggianti e con una struttura economica fortemente caratterizzata dalle imprese multinazionali, hanno conosciuto prima di noi lo sviluppo del settore della logistica.

I fattori che influenzano il comparto logistico in Italia sono in evoluzione anche nel nostro paese: la liberalizzazione del trasporto ferroviario, il cambiamento della politica dei trasporti nelle principali città, la chiusura del traffico dei centri urbani e lo sviluppo delle società di shopping on-line inducono il ripensamento delle reti dei trasporti e di distribuzione delle merci creando un nuovo modello organizzativo. Le spedizioni si moltiplicano di numero e sono inversamente proporzionali alla taglia del cargo e arrivano direttamente al cliente. Il processo di globalizzazione in atto e la tendenza a consegnare le merci in tempi molto rapidi (i magazzini centralizzati europei sono in trend calante) accentuano questo aspetto.



Fonte: elaborazioni BNL Fondi Immobiliari su dati Europroperty

La facile raggiungibilità è il requisito maggiormente richiesto per gli immobili di tipo produttivo, ricercati generalmente all'interno di aree industriali e di business park, sufficientemente dotati di servizi ed infrastrutture. Il Nord Italia (Milano, Padova, Venezia, Verona e Torino), rispetto al sud-ovest Europa, è ben dotato di infrastrutture e accessibile. Le aree geografiche maggiormente appetibili per lo sviluppo di questa tipologia immobiliare sono, infatti, quelle caratterizzate da una rete infrastrutturale di trasporti già efficace o in via di sviluppo, in particolare dotate di raccordo con la rete ferroviaria, oltre che quella stradale ed autostradale.

I FONDI COMUNI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARI IN ITALIA

Il quadro normativo

Il D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito in legge 23 novembre 2001 n. 410, ha modificato sensibilmente il quadro normativo nel quale operano i fondi comuni immobiliari chiusi, sia sotto il profilo fiscale che sotto il profilo civilistico; si ricorda, tra l'altro, l'introduzione dell'imposta sostitutiva patrimoniale, l'innalzamento dal 30 al 60% del limite di indebitamento, la possibilità di sottoscrivere quote dei fondi anche con conferimento di beni, nonché le regole meno stringenti per la disciplina delle fattispecie di conflitto di interesse.

Con i provvedimenti di attuazione della legge, in corso di emanazione da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze, della Banca d'Italia e della Consob, sarà definita la nuova disciplina dei fondi immobiliari e rese operative le significative innovazioni introdotte.

ATTIVITA' DI GESTIONE DEL FONDO

Nel corso del 2002 è proseguita l'attività di analisi e realizzazione delle opportunità d'investimento del patrimonio del Fondo sui mercati immobiliari italiano e dei paesi dell'area Euro, nell'ambito delle linee strategiche d'investimento individuate in sede di asset allocation.

Per far fronte ai nuovi investimenti, essendo stato già interamente allocato l'equity, sono stati accesi due finanziamenti ipotecari, rispettivamente con Eurohypo AG - Milano per l'importo di € 72.000.000, e con Royal Bank of Scotland - Milano per l'importo di € 75.000.000, totalmente utilizzati al 31 dicembre 2002.

Per quanto concerne il mercato domestico, si segnala che, a completamento dell'operazione di acquisizione del centro commerciale di Bologna Via Larga, avvenuta alla fine dell'esercizio 2001, e

regolata nel corso del successivo esercizio, il 30 aprile scorso è stato acquistato, per un controvalore di € 2,3 milioni, il 100% delle quote della società "Pal. Mira. Srl", che detiene le licenze commerciali della galleria del centro.

Verso il termine dell'anno sono stati inoltre effettuati due investimenti, il primo in un immobile per uffici sito in zona centrale di Milano, per un controvalore di € 45,1 milioni, oltre IVA, il secondo in un immobile ad uso commerciale, di recente costruzione, sito a Roma, per un controvalore di € 22 milioni, oltre IVA.

Nel quadro delle attività poste in essere per la realizzazione degli investimenti all'estero, nel corso del 2002 sono state costituite la società SAC Italia Srl, il cui capitale sociale ammonta a € 4,6 milioni, controllata al 100% dal Fondo, e la SAC Portfolio Immobiliare Luxembourg Sarl, posseduta totalmente da SAC Italia Srl.

Tramite questa struttura societaria, realizzata per ottimizzare il rendimento degli investimenti esteri e completata con la costituzione di due società operative, SPI PARC SENY S.A. - Bruxelles e SAC NORIMBERGA S.A. - Lussemburgo, controllate al 99,99% da SAC Portfolio Immobiliare Luxembourg Sarl e per la quota restante da SAC Italia Srl, sono avvenuti gli acquisti, rispettivamente, di un centro logistico situato nei pressi di Norimberga (€ 5,2 milioni) e di un immobile ad uso uffici ubicato a Bruxelles (€ 34,3 milioni).

Le società operative hanno effettuato gli acquisti utilizzando, oltre ai mezzi propri, un mutuo fondiario per € 17,5 milioni ottenuto da Eurohypo AG - Francoforte (impiegato da SPI PARC SENY SA) e due prestiti obbligazionari emessi a tassi di mercato per complessivi € 20,1 milioni, di cui € 18,6 sottoscritti direttamente dal Fondo e la restante quota dalle controllanti SAC Italia e SAC Portfolio Immobiliare Luxembourg.

Le operazioni di acquisizione, dirette ed indirette, effettuate dal Fondo nel 2002 rientrano nell'ambito della strategia di investimento riportata nel prospetto informativo.

Al 31 dicembre 2002 il valore, peritato dagli Esperti Indipendenti, degli immobili direttamente in carico al Fondo risulta pari a oltre € 390 milioni; il valore degli investimenti immobiliari in essere al 31 dicembre 2001 era pari a € 305 milioni.

Le proprietà immobiliari facenti capo alle controllate estere sono complessivamente valutate € 43 milioni.

A seguito delle valutazioni semestrali del patrimonio immobiliare e delle partecipazioni del Fondo in società immobiliari effettuate nel corso dell'esercizio 2002 dagli "Esperti Indipendenti" REAG American Appraisal, il Fondo complessivamente ha contabilizzato nell'anno plusvalenze pari a € 19.396.700.

Si evidenzia infine che, in relazione agli investimenti immobiliari effettuati sino al termine dell'esercizio 2002, il Fondo riporta crediti IVA nei confronti dell'Erario per complessivi € 40,8 milioni.

Quotazione presso la Borsa Valori di Milano

Si ricorda che con provvedimento di Borsa Italiana S.p.A. n. 2041 del 29 novembre 2001 è stata disposta l'ammissione alla quotazione nel Mercato Telematico Azionario (MTA) delle quote del Fondo a decorrere dal 2 gennaio 2002.

Il valore di Borsa, dopo una fase discendente comune alla generalità dei fondi immobiliari quotati, con un minimo di € 1.802,67 toccato il 24 giugno 2002, si è poi sostanzialmente assestato in un ambito di oscillazione compreso fra i 2.000 ed i 2.200 Euro.

Nel corso del 2002 gli scambi giornalieri hanno interessato mediamente 16 quote, un dato che conferma l'esiguità delle transazioni rispetto al totale complessivo, 122.000, delle quote del Fondo.

Gestione immobiliare

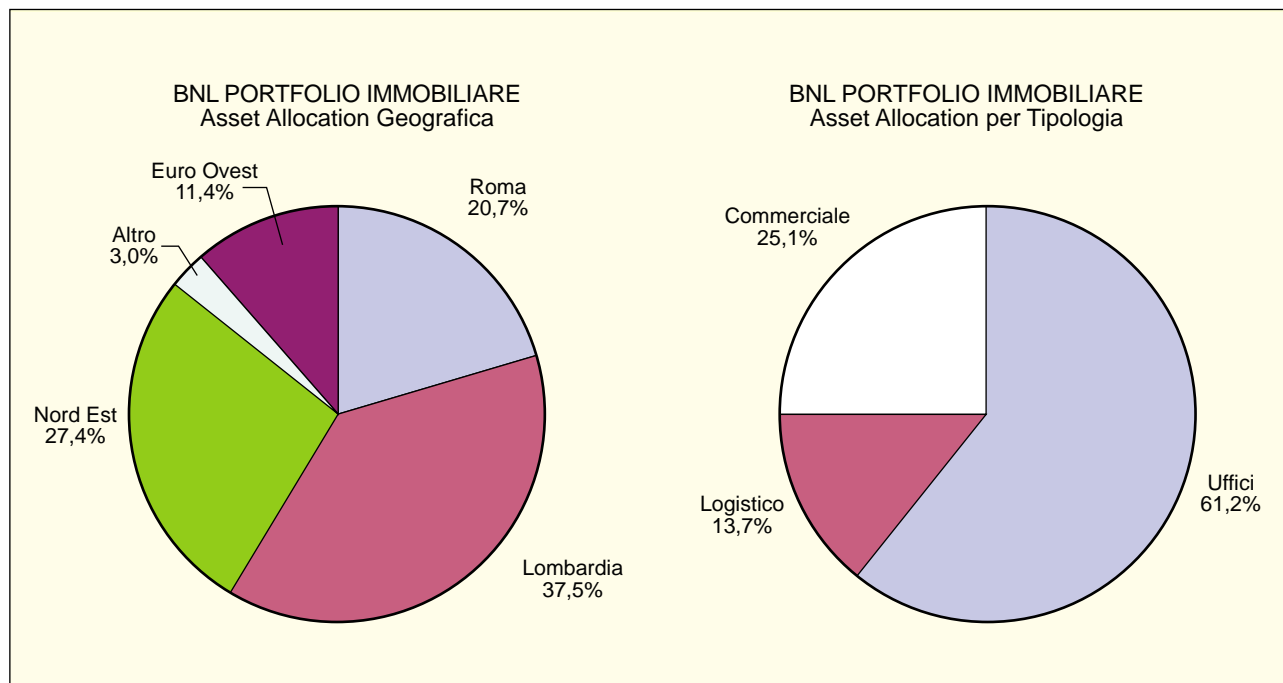
Al fine di consentire il superamento del rendimento minimo complessivo del Fondo, indicato quale obiettivo nel Regolamento (3% annuo composto oltre il tasso di inflazione rilevato dall'ISTAT), la SGR ha elaborato un modello di allocazione efficiente del portafoglio in termini di ottimizzazione del rapporto rischio/redditività.

In conformità a quanto previsto dal Regolamento del Fondo, sono stati effettuati investimenti in beni immobili, in Italia ed in paesi dell'area euro, ad uso terziario direzionale, commerciale e logistico.

La tabella seguente riassume le principali caratteristiche del portafoglio di immobili in capo al Fondo ed alle società immobiliari controllate alla data del 31 dicembre 2002:

Data acquisto	Tipologia	Ubicazione	Superficie (m2 lordi)	Prezzo di acquisto	Valore di mercato al 31/12/2002	Increm. Valore (%)	Conduttore principale
25/07/00	Uffici	Via Isonzo, 25 - Milano	6.781	11.362.052	12.940.000	13,89%	Università Bocconi
30/11/00	Uffici	Via Sansovino 3,5, 7,9 - Mestre (VE)	8.605	9.967.618	11.360.000	13,97%	Conduttori vari
30/11/00	Uffici	Palazzi "L" e "G" a Rozzano - Milanofiori	22.334	22.724.104	27.800.000	22,34%	Canon Italia SpA
30/11/00	Centro Commerciale	Via dello Sport - Modena	8.966	26.855.759	30.900.000	15,06%	Progeco srl
19/03/01	Centro Logistico	Via Po, 3/5 - San Giuliano Milanese (MI)	37.368	21.432.961	23.900.000	11,51%	TNT Tecnologistica
26/05/01	Uffici	Via Mario Bianchini, 60 - Roma	7.675	15.751.935	16.060.000	1,96%	Atlanet SpA
29/06/01	Centro Logistico	Via Po, 5 - San Giuliano Milanese (MI)	16.093	10.587.366	11.800.000	11,45%	Danzas
03/08/01	Ufficio	Via Colombo, 416 - Roma	18.827	44.931.750	52.070.000	15,89%	H3G
26/09/01	Uffici	Via Bernina, 12 - Milano	11.879	17.740.294	21.030.000	18,54%	Siemens Telematica SpA
10/11/01	Uffici	Centro Direzionale Colleoni - Agrate Brianza (MI)	17.245	20.942.327	24.020.000	14,70%	Conduttori vari
30/11/01	Centro Commerciale	Via Larga - Bologna	36.129	51.413.284	55.070.000	7,11%	Nordiconad Scarl e Conduttori vari
27/12/01	Uffici	Via Enrico Mattei, 102 - Bologna	18.602	21.432.961	23.330.000	8,85%	TIM SpA
28/12/01	Deposito logistico	Villanova di Albenga (SV)	20.238	11.981.800	13.210.000	10,25%	Nordiconad Scarl
19/12/02	Uffici	Via San Prospero, 1 - Milano	8.740	45.100.000	45.190.000	0,20%	Unicredito e Conduttori vari
23/12/02	Centro commerciale	Via Schiavonetti, 325 - Roma	26.279	22.000.000	22.100.000	0,45%	Decathlon Immobili esteri
30/09/02	Uffici	Bruxelles	13.996	34.333.000	37.200.000	8,35%	Bull Sodexho Vari
20/11/02	Centro Logistico	Norimberga	7.125	5.250.000	5.480.000	4,38%	Baxter

Grafico - Fondo BNL Portfolio Immobiliare: asset allocation tipologica e geografica degli investimenti effettuati al 31/12/2002



Gestione mobiliare

Nel corso dell'esercizio 2002 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 dello Stato Italiano denominati in Euro.

Al 31 dicembre 2002 gli investimenti in valori mobiliari risultano pari a 25,2 milioni di Euro.

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; in quest'ambito, si segnala un rapporto di affidamento per operazioni di interest swaps a copertura dei rischi di tasso inerenti ai finanziamenti ipotecari in essere per il Fondo con altri Istituti di Credito.

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 del Fondo relativo all'esercizio 2002, chiusosi con un utile netto di € 27.052.618, di cui € 19.396.700 da plusvalenze non realizzate su immobili e partecipazioni, presenta un valore complessivo netto pari a € 350.290.192, rispetto al valore di € 334.827.574 risultante al 31

dicembre 2001, con un incremento di € 15.462.618 (+ 4,6%).

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 2002 e di deliberare la distribuzione di un provento di € 62 per ciascuna quota rappresentativa.

per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(Mario Girotti)

RENDICONTO DEL FONDO "BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE"

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31 dicembre 2002

importi in Euro

ATTIVITÀ	Situazione al 31 dicembre 2002		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. Partecipazioni di controllo	€ 8.590.233	1,70%	€ 0	
A2. Partecipazioni non di controllo	€ 0		€ 0	
A3. Altri titoli di capitale	€ 0		€ 0	
A4. Titoli di debito	€ 18.610.375	3,68%	€ 0	
A5. Parti di O.I.C.R.	€ 0		€ 0	
Strumenti finanziari quotati				
A6. Titoli di capitale	€ 0		€ 0	
A7. Titoli di debito	€ 25.162.737	4,98%	€ 11.998.735	3,14%
A8. Parti di O.I.C.R.	€ 0		€ 0	
Strumenti finanziari derivati				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	€ 0		€ 0	
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	€ 0		€ 0	
A11. Opzioni, premi o altri strumenti derivati non quotati	€ 0		€ 0	
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. Immobili dati in locazione	€ 390.780.000	77,30%	€ 305.467.000	80,05%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	€ 0		€ 0	
B3. Altri immobili	€ 0		€ 0	
B4. Diritti reali immobiliari	€ 0		€ 0	
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	€ 0		€ 0	
C2. Altri	€ 0		€ 0	
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista	€ 0		€ 0	
D2. Altri	€ 0		€ 0	
E. ALTRI BENI				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ				
F1. Liquidità disponibile	€ 17.451.608	3,45%	€ 14.793.269	3,88%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	€ 0		€ 0	
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	€ 0		€ 0	
G. ALTRE ATTIVITÀ				
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	€ 0		€ 0	
G2. Ratei e risconti attivi	€ 2.665.179	0,53%	€ 599.478	0,16%
G3. Crediti di imposta	€ 40.831.975	8,08%	€ 4.7592.390	12,47%
G4. Altre	€ 1.451.072	0,29%	€ 1.155.944	0,30%
G5. Fondo imposte differite attive	€ 0		€ 0	
TOTALE ATTIVITÀ	€ 505.543.180	100,00%	€ 381.606.816	100%

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31 dicembre 2002

importi in Euro

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 31 dicembre 2002	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1. Finanziamenti ipotecari	€ 147.000.000	€ 0
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	€ 0	€ 0
H3. Altri	€ 0	€ 0
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	€ 0	€ 0
I2. Opzioni, premi o altri strumenti derivati non quotati	€ 0	€ 0
L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI		
L1. Proventi da distribuire	€ 16,910	€ 0
L2. Altri debiti verso i partecipanti	€ 0	€ 0
M. ALTRE PASSIVITÀ		
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	€ 0	€ 0
M2. Debiti di imposta	€ 3.448.299	€ 1.019.387
M3. Ratei e risconti passivi	€ 571.937	€ 140.351
M4. Altre	€ 4.215.843	€ 45.619.504
M5. Fondo imposte differite passive	€ 0	€ 0
TOTALE PASSIVITÀ	€ 155.252.988	€ 46.779.242
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	€ 350.290.192	€ 334.827.574
Numero delle quote in circolazione	122.000	122.000
Valore unitario delle quote	€ 2.871,23	€ 2.744,49
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	€ 95,00	€ 0
IMPEGNI		
Acquisti immobiliari da perfezionare	€ 0	€ 0
Fidejussioni rilasciate a terzi	€ 26.849.353	€ 0

RENDICONTO DEL FONDO "BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE" AL 31 DICEMBRE 2002

SITUAZIONE REDDITUALE

importi in Euro

	Rendiconto al 31 dicembre 2002		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 realizzati	€ 0		€ 0	
A1.3 plus/minusvalenze	€ 1.667.000		€ 0	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi,dividendi e altri proventi	€ 467.362		€ 0	
A2.2 utili/perdite da realizzati	€ 0		€ 0	
A2.3 plus/minusvalenze	€ 0		€ 0	
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1 interessi,dividendi e altri proventi	€ 212.399		€ 6.012.956	
A3.2 utili/perdite da realizzati	-€ 20.145		€ 399.750	
A3.3 plus/minusvalenze	€ 3.520		€ 9.264	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura	-€ 139.779		€ 0	
A4.2 non di copertura	€ 0		€ 0	
Risultato gestione strumenti finanziari	€ 2.190.357	€ 2.190.357	€ 6.421.970	€ 6.421.970
B.IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1.CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	€ 22.125.291		€ 9.425.409	
B2.UTILI/PERDITE DA REALIZZATI	€ 0		€ 0	
B3.PLUS/MINUSVALENZE	€ 17.729.700		€ 15.743.387	
B4.ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-€ 791.727		-€ 177.600	
B5.AMMORTAMENTI	€ 0		€ 0	
B6.ICI	-€ 1.087.620		-€ 390.950	
Risultato gestione beni immobili	€ 37.975.645	€ 37.975.645	€ 24.600.245	€ 24.600.245
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/perdita da realizzati	€ 0		€ 0	
E3.Plusvalenze/minusvalenze	€ 0		€ 0	
Risultato gestione investimenti	€ 40.166.002	€ 40.166.002	€ 31.022.216	€ 31.022.216

RENDICONTO DEL FONDO "BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE" AL 31 DICEMBRE 2002

SITUAZIONE REDDITUALE

importi in Euro

	Rendiconto al 31 dicembre 2002		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	
G.ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1 PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	€ 0		€ 138.464	
G.2 PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	€ 0		€ 0	
Risultato lordo della gestione caratteristica	€ 40.166.002	€ 40.166.002	€ 31.160.680	€ 31.160.680
H.ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-€ 1.125.834		€ 0	
H1.2 su altri finanziamenti	€ 0		€ 0	
H2.ALTRI ONERI FINANZIARI	€ 0		€ 0	
Risultato netto della gestione caratteristica	€ 39.040.168			
I.ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	-€ 8.397.743		-€ 6.565.698	
I2. Commissioni banca depositaria	-€ 327.545		-€ 255.333	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-€ 160.337		-€ 134.833	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-€ 90.381		-€ 131.815	
I5. Altri oneri di gestione	-€ 755.881		-€ 392.342	
L.ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	€ 169.259		€ 153.429	
L2. Altri ricavi	€ 1.395.982		€ 723.003	
L3. Altri oneri	-€ 350.282		-€ 896.864	
Risultato della gestione prima delle imposte	€ 30.523.241	€ 69.563.409	€ 23.660.227	€ 23.660.227
M.IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-€ 3.448.502		-€ 859.563	
M2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio	€ 0		€ 0	
M3. Altre imposte	-€ 22.121		€ 0	
M4. Imposte sospese art.15 legge 86/94	€ 0		€ 0	
Utile/perdita dell'esercizio	€ 27.052.618	€ 27.052.618	€ 22.800.664	€ 22.800.664

RENDICONTO DEL FONDO AL 31 DICEMBRE 2002

NOTA INTEGRATIVA

PARTE A

Andamento del valore della quota.

Valore quota		provento distribuito	valore quota al lordo del provento	incremento % al lordo dei proventi distribuiti
valore nominale di sottoscrizione	€ 2.500,00		€ 2.500,00	
31 dicembre 2000	€ 2.557,60		€ 2.557,60	2,30%
31 dicembre 2001	€ 2.744,49		€ 2.744,49	7,31%
31 dicembre 2002	€ 2.871,23	€ 95,00	€ 2.966,23	8,08%

Il valore della quota del Fondo, che alla fine dell'esercizio 2001 era pari a € 2.744,49, è passato a € 2.739,99 al 30 giugno 2002, al netto del provento di € 95 distribuito ai sottoscrittori in data 25 marzo 2002, per attestarsi alla fine dell'esercizio 2002 a € 2.871,23. L'incremento percentuale della quota rispetto all'esercizio precedente, al lordo dei proventi, è stato nel corso del 2002 pari all'8,08%.

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 2002, hanno interessato in media 16 quote, a fronte di un totale di 122.000 quote in circolazione. La quota ha registrato il prezzo massimo del periodo a € 2.600,00 (valore di prima quotazione) in data 2 gennaio 2002 e quello minimo a € 1.802,67 il 24 giugno 2002. La quotazione dell'ultimo giorno di borsa aperta (30/12/2002) è stata pari a € 2.070,20.

Con la chiusura dell'esercizio 2002, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la distribuzione di un provento di € 62,00 per quota, pari ad un ammontare complessivo di € 7.564.000.

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

Parte generale principi contabili

Il Rendiconto del Fondo (composto da Situazione Patrimoniale, Sezione Reddittuale e Nota integrativa) è stato redatto in conformità alle istruzioni previste dal 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 non quotati

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

Le partecipazioni sono iscritte a bilancio al loro valore di acquisto.

Gli strumenti finanziari di debito non quotati sono valutati al loro prezzo di sottoscrizione.

Strumenti finanziari quotati

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

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte in bilancio al costo di acquisto al netto dell'ammortamento.

Le immobilizzazioni immateriali sono costituite da:

- A. Oneri capitalizzati relativi ad attività di due diligence relativa all'acquisizione dei cespiti immobiliari.
- B. Oneri per l'istruttoria e per l'imposta sostitutiva relativi all'erogazione dei mutui contratti con Eurohypo Milano e Royal Bank of Scotland Milano.

Le immobilizzazioni di cui al punto A sono contabilizzate nell'attivo patrimoniale ed il relativo costo è ammortizzato per un periodo di cinque anni.

Le immobilizzazioni di cui al punto B sono contabilizzate nell'attivo patrimoniale ed il relativo costo è ammortizzato per un periodo pari alla durata del contratto di mutuo.

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.

Fondi imposte e tasse

In ottemperanza a quanto previsto dalla normativa riguardante l'attività dei Fondi Comuni Immobiliari Chiusi introdotta dal D.L. 25 settembre 2001 n° 351 convertito in Legge n° 410 del 23 novembre 2001, il Fondo è soggetto all'applicazione di un'imposta patrimoniale pari all'uno per cento del valore netto contabile del fondo, calcolato come media dei valori netti contabili risultanti dai rendiconti previsti dalla normativa.

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.

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Le partecipazioni di controllo sono costituite da:

- “Pal.Mira. Srl Unipersonale”, società che detiene le licenze commerciali della galleria del centro commerciale di Bologna Via Larga; tale acquisizione è stata effettuata il 30 aprile 2002, per un controvalore di € 2,3 milioni, a completamento dell’operazione di acquisto dell’immobile ove è situato il centro commerciale. La sede della Società è a Bologna in via del Commercio Associato n. 15.

L’attività prevalente esercitata dalla società risulta essere la locazione dei locali della galleria, sia con contratti di locazione che con contratti d’affittanza d’azienda e di reparto

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	2.250.000	100,00%	€ 2.298.233	€ 2.298.233	€ 0,00
2) Titoli di capitale senza diritto di voto					
3) Obbligazioni convertibili in azioni dello stesso emittente					
4) Obbligazioni cum warrant su azioni dello stesso emittente					
5) Altri strumenti finanziari					

B) Dati di Bilancio dell'emittente

Dati patrimoniali	Ultimo esercizio 31/12/2002	Esercizio precedente	Secondo esercizio precedente
1) Totale attività	€ 2.672.753		
2) Partecipazioni	€ 0		
3) Immobili	€ 0		
4) Indebitamento a breve termine	€ 21.132		
5) Indebitamento a medio/lungo termine	€ 345.696		
6) Patrimonio netto	€ 2.305.926		
· capitale circolante lordo	€ 631.550		
· capitale circolante netto	€ 610.418		
· capitale fisso netto	€ 1.895.208		
· posizione finanziaria netta	€ 410.717		

Dati reddituali	Ultimo esercizio 31/12/2002	Esercizio precedente	Secondo esercizio precedente
1) Fatturato	€ 1.158.658		
2) Margine operativo lordo	€ 17.561		
3) Risultato operativo	€ 17.561		
4) Saldo proventi/oneri finanziari	€ 8.530		
5) Saldo proventi/oneri straordinari	-€ 186		
6) Risultato prima delle imposte	€ 25.905		
7) Utile (perdita) netto	€ 6.793		
8) Ammortamenti dell'esercizio	€ 234.402		

C) Criteri e parametri utilizzati per la valutazione

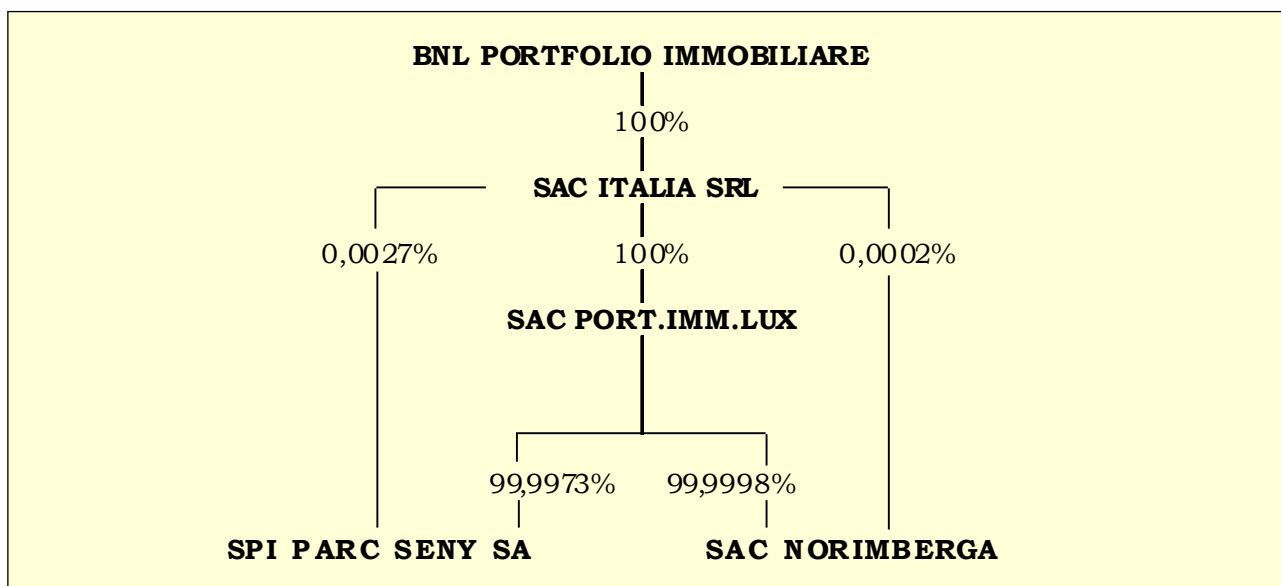
La partecipazione è iscritta a bilancio al valore di acquisto.

D) La società Pal.Mira. Srl Unipersonale gestisce esclusivamente le licenze di vendita inerenti ai negozi presenti nella galleria del Centro commerciale di Bologna Via Larga.

- “SAC Italia Srl”, holding di partecipazione in società immobiliari, con sede a Milano in viale Filippetti n.37.

La società è stata costituita nel corso dell’anno 2002 nell’ambito della struttura societaria realizzata per ottimizzare la redditività degli investimenti immobiliari effettuati dal Fondo in paesi esteri.

La suddetta struttura è così costituita:



SAC Portfolio Immobiliare Luxembourg SARL, posseduta al 100% da SAC Italia Srl, controlla le società Spi Parc Seny SA e SAC Norimberga SA, che hanno effettuato gli investimenti immobiliari.

La società Spi Parc Seny SA, con sede a Bruxelles e con capitale sociale pari a € 2.262.000, nel corso del 2002 ha acquisito un immobile ad uso uffici di mq. 13.996, ubicato a Bruxelles, per un controvalore di € 34,333 milioni. L’investimento è stato effettuato utilizzando mezzi propri, un mutuo ipotecario contratto con Eurohypo - Francoforte per € 17,5 milioni e l’emissione di obbligazioni a reddito fisso, a tasso di mercato, con scadenza 30 settembre 2008, per € 15 milioni. Tali titoli sono stati sottoscritti per € 13.450.000 dal Fondo BNL Portfolio Immobiliare e per la restante parte da SAC Italia Srl e da SAC Portfolio Immobiliare Luxembourg SARL.

La società SAC Norimberga SA, con sede a Lussemburgo e con capitale sociale pari a € 624.375, nel corso del 2002 ha acquisito un centro logistico di mq. 7.125, sito nei pressi di Norimberga (Germania Federale), per un controvalore di € 5,250 milioni. L’investimento è stato effettuato utilizzando mezzi propri e mediante l’emissione di obbligazioni a reddito fisso, a tasso di mercato, con scadenza 20 novembre 2008; la totalità dei titoli di debito, pari a € 5,160 milioni, è stata sottoscritta dal Fondo BNL Portfolio Immobiliare.

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	4.625.000	100,00%	€ 4.625.000	€ 6.292.000	€ 0,00
2) Titoli di capitale senza diritto di voto					
3) Obbligazioni convertibili in azioni dello stesso emittente					
4) Obbligazioni cum warrant su azioni dello stesso emittente					
5) Altri strumenti finanziari					

B) Dati di Bilancio dell'emittente

Dati patrimoniali	Ultimo esercizio 31/12/2002	Esercizio precedente	Secondo esercizio precedente
1) Totale attività	€ 4.636.143		
2) Partecipazioni	€ 3.812.563		
3) Immobili	€ 0		
4) Indebitamento a breve termine	€ 47		
5) Indebitamento a medio/lungo termine	€ 0		
6) Patrimonio netto	€ 4.623.551		
· capitale circolante lordo	€ 61.386		
· capitale circolante netto	€ 61.339		
· capitale fisso netto	€ 3.812.563		
· posizione finanziaria netta	€ 61.339		

Dati reddituali	Ultimo esercizio 31/12/2002	Esercizio precedente	Secondo esercizio precedente
1) Fatturato	€ 16.483		
2) Margine operativo lordo	-€ 1.449		
3) Risultato operativo	-€ 1.449		
4) Saldo proventi/oneri finanziari	€ 0		
5) Saldo proventi/oneri straordinari	€ 0		
6) Risultato prima delle imposte	-€ 1.449		
7) Utile (perdita) netto	-€ 1.449		
8) Ammortamenti dell'esercizio	€ 0		

C) La partecipazione è stata valutata al valore di acquisto; il patrimonio netto della società è stato poi rivalutato sulla base della perizia effettuata dagli Esperti Indipendenti, R.E.A.G.; gli stessi hanno proceduto prioritariamente alla valutazione degli immobili detenuti dalle società immobiliari controllate da SAC ITALIA Srl, tenendo anche conto degli eventuali effetti fiscali.

I titoli non quotati sono costituiti da obbligazioni emesse da società immobiliari controllate, come già precedentemente descritto:

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		€ 18.610.375		
Parti di O.I.C.R.: - aperti armonizzati - aperti non armonizzati - chiusi				
Totali: - in valore assoluto - in percentuale del totale delle attività		€ 18.610.375 3,68%		

Movimenti dell'esercizio

	Controvalore acquisti	Controvalore vendite/rimborsi
Partecipazioni di controllo	€ 6.923.233	€ 0
Partecipazioni non di controllo		
Altri titoli di capitale		
Titoli di debito	€ 36.110.375	€ 17.500.000
Parti di O.I.C.R.		
Totale	€ 43.033.608	€ 17.500.000

II.2 Strumenti finanziari quotati

Ripartizione degli strumenti finanziari quotati per paese di residenza dell'emittente

	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	€ 25.162.737			
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	€ 25.162.737 4,98%			

Ripartizione degli strumenti finanziari quotati per mercato di quotazione

	Mercato di quotazione			
	Italia	Paesi dell'UE	Altri Paesi dell'OCSE	Altri Paesi
Titoli quotati	€ 25.162.737			
Titoli in attesa di quotazione				
Totali: - in valore assoluto - in percentuale del totale delle attività	€ 25.162.737 4,98%			

Movimenti dell'esercizio

	Controvalore acquisti	Controvalore vendite/rimborsi
Titoli di capitale		
Titoli di debito	€ 67.217.935	€ 42.038.573
Parti di O.I.C.R.		
Totale	€ 67.217.935	€ 42.038.573

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	€ 78.346.092	€ 4.948.623		€ 4.948.623	18,64%
Da oltre 1 a 3 anni	€ 21.297.169	€ 1.467.401		€ 1.467.401	5,53%
Da oltre 3 a 5 anni	€ 174.125.389	€ 12.253.812		€ 12.253.812	46,16%
Da oltre 5 a 7 anni	€ 36.882.350	€ 2.284.037		€ 2.284.037	8,60%
Da oltre 7 a 9 anni	€ 22.100.000	€ 1.686.593		€ 1.686.593	6,35%
Oltre 9 anni	€ 55.070.000	€ 3.907.421		€ 3.907.421	14,72%
A) Totale beni immobili locati	€ 387.821.000	€ 26.547.886		€ 26.547.886	100,00%
B) Totale beni immobili non locati	€ 2.959.000				

ELENCO DEI BENI IMMOBILIARI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FONDO

N.	Immobile	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda	Reddittività dei beni locati			Costo storico rivalutato	Ipoteche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo contratto	1° Scadenza contratto			
1	Rozzano, Milanofoiori Strada 6 Pal. L	Ufficio	1986	22.334	€ 75	Locazione	31-07-2003	€ 27.800.000	€ 25.805.453	
2	Modena, Via Dello Sport N. 50	Negozio	1988	8.966	€ 223	Locazione	20-11-2006	€ 30.900.000	€ 28.683.040	
3	Roma, Via C. Colombo 416/420	Ufficio	1999	18.827	€ 176	Locazione	31-12-2006	€ 52.070.000	€ 48.334.171	
4	Milano, Via Bernina 12	Ufficio	1952	11.879	€ 113	Locazione	25-09-2007	€ 21.030.000	€ 19.521.176	
5	Bologna, Via Enrico Mattei 102	Ufficio	1994	18.602	€ 90	Locazione	30-06-2003	€ 23.330.000	€ 21.656.159	
6	Milano, V.Le Isonzo N. 25	Ufficio	1973	6781	€ 132	Locazione	30-09-2005	€ 12.940.000	€ 11.528.867	
7	Milano, V.Le Isonzo N. 25	Ufficio		v.s.	v.s.	Locazione	30-09-2005	v.s.	v.s.	
8	Milano, V.Le Isonzo N. 25	Ufficio		v.s.	v.s.	Locazione	30-09-2005	v.s.	v.s.	
9	Venezia Mestre, Via Sansovino N. 3/5/7/9	Posto auto cop	1994	8605	€ 98	Locazione	31-12-2002	€ 11.360.000	€ 10.121.169	
10	Venezia Mestre, Via Sansovino N. 3/5/7/9	Magazzino		v.s.	v.s.	Locazione	31-12-2006	v.s.	v.s.	
11	Venezia Mestre, Via Sansovino N. 3/5/7/9	Posto auto cop		v.s.	v.s.	Locazione	31-12-2003	v.s.	v.s.	
12	Venezia Mestre, Via Sansovino N. 3/5/7/9	Posto auto cop		v.s.	v.s.	Locazione	31-08-2003	v.s.	v.s.	
13	Venezia Mestre, Via Sansovino N. 3/5/7/9	Posto auto cop		v.s.	v.s.	Locazione	31-12-2003	v.s.	v.s.	
14	Venezia Mestre, Via Sansovino N. 3/5/7/9	Ufficio		v.s.	v.s.	Locazione	30-04-2003	v.s.	v.s.	
15	Venezia Mestre, Via Sansovino N. 3/5/7/9	Ufficio		v.s.	v.s.	Locazione	30-04-2008	v.s.	v.s.	
16	Venezia Mestre, Via Sansovino N. 3/5/7/9	Ufficio		v.s.	v.s.	Locazione	31-05-2008	v.s.	v.s.	
17	Venezia Mestre, Via Sansovino N. 3/5/7/9	Ufficio		v.s.	v.s.	Locazione	30-04-2007	v.s.	v.s.	
18	Venezia Mestre, Via Sansovino N. 3/5/7/9	Ufficio		v.s.	v.s.	Locazione	31-12-2004	v.s.	v.s.	
19	Venezia Mestre, Via Sansovino N. 3/5/7/9	Ufficio		v.s.	v.s.	Locazione	31-05-2003	v.s.	v.s.	
20	Venezia Mestre, Via Sansovino N. 3/5/7/9	Ufficio		v.s.	v.s.	Locazione	31-07-2003	v.s.	v.s.	
21	Venezia Mestre, Via Sansovino N. 3/5/7/9	Ufficio		v.s.	v.s.	Locazione	31-03-2008	v.s.	v.s.	
22	Venezia Mestre, Via Sansovino N. 3/5/7/9	Ufficio		v.s.	v.s.	Locazione	31-12-2006	v.s.	v.s.	
23	Venezia Mestre, Via Sansovino N. 3/5/7/9	Ufficio		v.s.	v.s.	Locazione	30-03-2004	v.s.	v.s.	
24	Roma, Via Bianchini, 60	Ufficio	1991	7.675	€ 154	Locazione	31-10-2006	€ 16.060.000	€ 14.308.624	
25	San Giuliano Milanese, Via Po 1/3 - Lotto A	Magazzino	1980	37.368	€ 52	Locazione	31-08-2006	€ 23.900.000	€ 21.293.656	
26	San Giuliano Milanese, Via Po 5 - Lotto B	Magazzino		16093	€ 60	Locazione	30-09-2007	€ 11.800.000	€ 10.513.186	
27	San Giuliano Milanese, Via Po 5 - Lotto B	Magazzino		v.s.	v.s.	Locazione	30-04-2007	v.s.	v.s.	
28	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Posto auto scop	1990	17245,13	€ 96	Locazione	30-11-2004	€ 24.020.000	€ 21.400.570	
29	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Posto auto scop		v.s.	v.s.	Locazione	16-05-2003	v.s.	v.s.	
30	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Posto auto scop		v.s.	v.s.	Locazione	30-06-2004	v.s.	v.s.	
31	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Posto auto scop		v.s.	v.s.	Locazione	31-03-2003	v.s.	v.s.	
32	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Posto auto scop		v.s.	v.s.	Locazione	30-04-2003	v.s.	v.s.	
33	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio		v.s.	v.s.	Locazione	30-09-2009	v.s.	v.s.	
34	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio		v.s.	v.s.	Locazione	30-04-2005	v.s.	v.s.	
35	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio		v.s.	v.s.	Locazione	31-12-2005	v.s.	v.s.	
36	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio		v.s.	v.s.	Locazione	31-08-2008	v.s.	v.s.	
37	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio		v.s.	v.s.	Locazione	31-01-2004	v.s.	v.s.	
38	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio		v.s.	v.s.	Locazione	30-11-2003	v.s.	v.s.	
39	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio		v.s.	v.s.	Locazione	31-12-2008	v.s.	v.s.	

segue

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

N.	Immobile	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda	Canone per mq	Redditività dei beni locati			Costo storico rivalutato	Ipotecche	Ulteriori informazioni
						1° Scadenza contratto	Tipo contratto	Nominativo Inquilino			
40	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio		v.s.	Locazione	31-12-2004	SOLAREX ITALIA	v.s.	v.s.		
41	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio		v.s.	Locazione	30-04-2003	AGER S.r.l.	v.s.	v.s.		
42	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio		v.s.	Locazione	31-01-2006	SECOM S.r.l.	v.s.	v.s.		
43	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio		v.s.	Locazione	31-08-2003	ELETTROCASA	v.s.	v.s.		
44	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio		v.s.	Locazione	15-11-2004	ANRITSU S.p.A	v.s.	v.s.		
45	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio		v.s.	Locazione	30-09-2008	POLICENTRO PROMOZIONI Srl	v.s.	v.s.		
46	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio		v.s.	Locazione	30-06-2003	Cypress Semiconductor Italia	v.s.	v.s.		
47	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio		v.s.	Locazione	31-12-2004	ECOLAB S.P.A.	v.s.	v.s.		
48	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio		v.s.	Locazione	31-07-2008	DATA MANAGEMENT S.P.A.	v.s.	v.s.		
49	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Posto auto cop		v.s.	Locazione	30-06-2003	ASSOMED	v.s.	v.s.		
50	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio		v.s.	Locazione	31-10-2008	ASSOMED	v.s.	v.s.		
51	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio		v.s.	Locazione	31-03-2005	ASSOMED	v.s.	v.s.		
52	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio		v.s.	Locazione	30-06-2004	Moldflow Italia	v.s.	v.s.		
53	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Magazzino		v.s.	Locazione	30-11-2008	PROXIMM FRANCHISING Srl	v.s.	v.s.		
54	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio		v.s.	Locazione	31-10-2008	VIGANO' AURELIO	v.s.	v.s.		
55	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio		v.s.	Locazione	30-09-2004	ELETTROCASA	v.s.	v.s.		
56	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio		v.s.	Locazione	28-02-2003	HANKOOK TIRE ITALIA Srl	v.s.	v.s.		
57	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Ufficio		v.s.	Locazione	30-04-2006	ANRITSU S.p.A	v.s.	v.s.		
58	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Magazzino		v.s.	Locazione	30-03-2004	Aventis Bulk	v.s.	v.s.		
59	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Magazzino		v.s.	Locazione	30-04-2003	AGER S.r.l.	v.s.	v.s.		
60	Agrate Brianza, Via Paracelso 2/4/6	Magazzino		v.s.	Locazione	31-07-2003	SECOM S.r.l.	v.s.	v.s.		
61	Bologna, Centro Commerciale " Via Larga"	Negozi	1994	36129	€ 108	31-12-2014	Pal.mira S.r.l. Unipersonale	€ 55.070.000	€ 49.064.505		
62	Bologna, Centro Commerciale " Via Larga"	Supermercato		v.s.		28-12-2019	IPERNORDEST SRL	v.s.	v.s.		
63	Villanova D'Albenga, Via Martiri, 54	Magazzino	2001	20238	€ 59	28-12-2007	NORDICONAD S.C.A.R.L.	€ 13.210.000	€ 11.769.423		
64	Milano, Via San Prospero 1	Negozi	1890 ca	8740	€ 287	30-06-2003	PERGIOCO SRL	€ 45.190.000	€ 0		
65	Milano, Via San Prospero 1	Negozi		v.s.		31-12-2004	LA RADA SRL	v.s.	v.s.		
66	Milano, Via San Prospero 1	Negozi		v.s.		31-12-2008	MICHAELA FREY ITALIA SRL	v.s.	v.s.		
67	Milano, Via San Prospero 1	Negozi		v.s.		28-02-2006	OYSHO ITALIA SRL	v.s.	v.s.		
68	Milano, Via San Prospero 1	Negozi		v.s.		31-12-2005	COSTAGLIOLA FRANCESCO	v.s.	v.s.		
69	Milano, Via San Prospero 1	Negozi		v.s.		31-12-2008	SALMOIRAGHI & VIGANO' SPA	v.s.	v.s.		
70	Milano, Via San Prospero 1	Negozi		v.s.		30-06-2008	CANETTA SRL	v.s.	v.s.		
71	Milano, Via San Prospero 1	Negozi		v.s.		31-05-2008	H3G	v.s.	v.s.		
72	Milano, Via San Prospero 1	Negozi		v.s.		30-06-2003	PELLICCERIA PRIMEROSE	v.s.	v.s.		
73	Milano, Via San Prospero 1	Negozi		v.s.		31-12-2008	MIOGLIO SPA	v.s.	v.s.		
74	Milano, Via San Prospero 1	Ufficio		v.s.		31-12-2008	UNICREDITO ITALIANO S.p.A.	v.s.	v.s.		
75	Milano, Via San Prospero 1	Usi diversi		v.s.		28-02-2006	ENEL S.p.A.	v.s.	v.s.		
76	Milano, Via San Prospero 1	Ufficio		v.s.		31-12-2008	UNICREDITO ITALIANO S.p.A.	v.s.	v.s.		
77	Milano, Via San Prospero 1	Ufficio		v.s.		30-06-2003	UNICREDITO ITALIANO S.p.A.	v.s.	v.s.		
78	Roma, Via Schiavonetti 327-327	Negozi	2000	26279	€ 77	7-06-2010	DECATHLON ITALIA S.r.l.	€ 22.100.000	€ 0	39	

segue

II.8 Liquidità disponibile

La liquidità disponibile risulta attualmente presente su conti correnti accessi presso la Banca Depositaria, Banca Nazionale del Lavoro, Area territoriale di Milano – P.zza San Fedele n.3, Milano. Il saldo totale, pari a € 17.451.608, risulta essere liquidità temporanea.

II.9 Altre attività

- Ratei attivi e risconti attivi per € 2.665.179 relativi a:
- Ratei attivi per interessi maturati su crediti iva pari a € 1.483.684, interessi su conto corrente pari a € 58.810, interessi sui titoli di Stato pari a € 554.402, interessi su titoli di debito non quotati pari a € 260.318 e ratei attivi inerenti la gestione immobiliare per € 33.992;
- Risconti attivi relativi ad assicurazioni per € 253.915; relativi a commissioni su fidejussioni per € 10.026; su premio annuale per contratto di copertura di rischio su tassi, inerente al mutuo ipotecario accordato da Royak Bank of Scotland Milano per € 4.374 e risconti attivi inerenti la gestione immobiliare per € 5.658.
- Crediti d'imposta per € 40.831.975 relativi a imposta sul valore aggiunto per € 40.729.340 e per crediti d'imposta diversi per € 102.635.
- Altre per € 1.451.072 riguardanti:
- Oneri capitalizzati per € 47.514, al netto degli ammortamenti del periodo ammontanti a € 11.879, per l'attività di due diligence relativa all'acquisizione dei cespiti immobiliari;
- Oneri per istruttoria e per l'imposta sostitutiva per l'erogazione dei mutui contratti con Eurohypo Milano e Royal Bank of Scotland Milano per € 378.673; l'importo è al netto degli ammortamenti del periodo ammontanti a € 54.096.
- Depositi cauzionali su utenze per € 6.714.
- Credito pari a € 813.420 per versamento premio unico riferito ad un contratto di capitalizzazione con le Assicurazioni Generali S.p.A. 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 clientela per € 204.751 relativi a canoni di locazione da incassare.

Sezione III

Le passività

III.1 Finanziamenti ricevuti

Nominativo controparte	Categoria controparte	Importo erogato	Durata anni	Forma tecnica	Attività del fondo date a garanzia	
					Immobile	Costo storico rivalutato
"EUROHYPO MILANO"	banca italiana	€ 72.000.000	8	mutuo ipotecario bullet tasso variabile	Immobile Progeco - I Portali	
					Modena - Grande Distribuzione	€ 30.900.000
					Immobile MSMC - Milanofiori - Rozzano (MI)	€ 27.800.000
					Immobile - Roma - via C. Colombo 420	€ 52.070.000
					Immobile - Milano - via Bernina 12	€ 21.030.000
"THE ROYAL BANK OF SCOTLAND MILANO"	banca italiana	€ 75.000.000	8	mutuo ipotecario bullet tasso variabile	Immobile - Poligrafici Editoriale - Bologna	€ 23.330.000
					Immobile Edilnord - via Isonzo n° 25 - Milano	€ 12.940.000
					Immobile Rodella - via Sansovino	
					3,5,7,9 - Mestre (VE)	€ 11.360.000
					Immobile - S. Giuliano 1° lotto - Deposito Logistico	€ 23.900.000
					Immobile - Roma - via Bianchini 60	€ 16.060.000
					Immobile - S. Giuliano 2° lotto - Deposito Logistico	€ 11.800.000
					Immobile - Agrate B.za Centro Colleoni "Liocorno"	€ 24.020.000
Immobile - via Larga - Bologna	€ 55.070.000					
Immobile - Villanova di Albenga	€ 13.210.000					

III.4 Debiti verso partecipanti

Al 31 dicembre 2002 risulta ancora da liquidare il provento di € 95 su n. 178 quote, per un totale di € 16.910, riferito alle quote che a tutt'oggi non risultano dematerializzate e quindi non accentrate presso Monte Titoli SpA.

Le quote accentrate presso Monte Titoli SpA risultano essere:

ISIN IT0001423265	n.	77
ISIN IT0001423257	n.	121.745
Totale quote accentrate	n.	121.822

Provento deliberato per la distribuzione	€	11.590.000
Provento erogato (€ 95 x 121.822)	€	11.573.090
Provento ancora da erogare	€	16.910

III.5 Altre passività

- Debiti di imposta per € 3.448.299 costituiti da imposta sostitutiva dell'esercizio per € 3.447.366 e da debiti verso l'Erario per ritenute d'acconto per € 933.
- Ratei e risconti passivi per € 571.937, per costi di competenza dell'esercizio non ancora liquidati.
- Altre passività per € 4.215.843, composte da fatture ricevute e da ricevere per forniture dell'esercizio per € 3.705.068, a depositi cauzionali in contanti ricevuti da parte dei conduttori e relativi interessi legali per € 510.775.

Sezione IV

Il valore complessivo netto

Nella sezione non è possibile quantificare il numero di quote del fondo detenute da investitori qualificati - fatta eccezione per BNL Fondi Immobiliari SGR, che possiede n. 2.440 quote sottoscritte ai sensi del Provvedimento Banca d'Italia 1° luglio 1998 e n. 290 eccedenti la percentuale del 2% del patrimonio del Fondo - né da soggetti non residenti, in quanto, essendo le quote dematerializzate e quotate su un mercato ufficiale, la società di gestione perde la conoscenza della titolarità delle quote scambiate.

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ 19/05/2000 FINO AL 31/12/2002	Importo	In percentuale dell'importo iniziale
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO	€ 305.000.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	€ 1.667.000	0,55%
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	€ 10.145.173	3,33%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	€ 65.866.987	21,60%
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	€ -1.125.834	-0,37%
I. Oneri di gestione complessivi	€ -21.044.461	-6,90%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	€ 606.440	0,20%
M. Imposte	€ -3.836.868	-1,26%
TOTALE RIMBORSI EFFETTUATI	€ 0	0,00%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	€ -11.590.000	-3,80%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31 DICEMBRE 2002	€ 350.290.192	114,85%

Sezione V

Altri dati patrimoniali

V.1 Impegni assunti dal Fondo

IMPEGNI ASSUNTI A FRONTE DI CONTRATTI DERIVATI	Ammontare dell'impegno	
	Valore assoluto	% del Valore Complessivo Netto
Operazioni su tassi di interesse: · futures su titoli di debito, tassi e altri contratti simili · opzioni su tassi e altri contratti simili · swaps e altri contratti simili	€ 72.000.000	20,65%
Operazioni su tassi di cambio: · futures su valute e altri contratti simili · opzioni su tassi di cambio e altri contratti simili · swaps e altri contratti simili		
Operazioni su titoli di capitale: · futures su titoli di capitale, indici azionari e contratti simili · opzioni su titoli di capitale e altri contratti simili · swaps e altri contratti simili		
Altre operazioni: · futures e contratti simili · opzioni e contratti simili · swaps e contratti simili		

I contratti derivati su tassi di interesse sono relativi alla copertura del rischio di oscillazione del tasso (euribor 3 mesi) preso a base per il calcolo degli interessi dovuti per il mutuo erogato da Eurohypo Milano. Il capitale nozionale dei contratti derivati, € 72 milioni, controparte Banca Nazionale S.p.A., è pari agli utilizzi effettuati nel corso dell'esercizio e lo stesso non viene trasferito, ma rappresenta il parametro di riferimento per il calcolo dei flussi di interesse che vengono scambiati fra le parti in via differenziale. La durata dei contratti è correlata alla durata del fido accordato da Eurohypo Milano.

Controparte	Capitale di riferimento	data di stipula	parametro per la determinazione dei flussi di interesse	
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA	€ 20.000.000	26-apr-2002	Euribor a 3 mesi -0,30% (spread)	tale tasso non deve essere superiore al 5,85% (top rate) od inferiore al 3,90% (floor rate).
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA	€ 15.000.000	27-set-2002	4,125%	Euribor a 3 mesi
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA	€ 37.000.000	6-dic-2002	4,355%	Euribor a 3 mesi

V.2 Attività nei confronti della Capogruppo della SGR

L'ammontare delle attività in essere nei confronti della Capogruppo della BNL Fondi Immobiliari SGR p.A., Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., concernono i depositi bancari in conto corrente in essere al 31 dicembre 2002, pari a € 17.451.608.

V.5 Garanzie ricevute

Il dettaglio delle garanzie ricevute è il seguente:

Immobile	Contraente	Importo	Tipo garanzia
Bologna - via Larga	Ipernordest	€ 467.393	Deposito cauzionale
Agrate Brianza	Anritsu	€ 16.800	Deposito cauzionale
Agrate Brianza	Hankook	€ 6.613	Deposito cauzionale
Agrate Brianza	Proximm	€ 713	Deposito cauzionale
Agrate Brianza	Secom	€ 480	Deposito cauzionale
Agrate Brianza	Viganò	€ 5.950	Deposito cauzionale
Milano - viale Isonzo	Edilnord spa	€ 876.586	Fideiussione per canoni
Milano - viale Isonzo	Univ. Bocconi	€ 21.084	Fideiussione per canoni
Milano - viale Isonzo	Univ. Bocconi	€ 166.566	Fideiussione per canoni
Milano - viale Isonzo	Egea	€ 23.193	Fideiussione per canoni
Mestre - via Sansovino	Eurecna spa	€ 5.165	Fideiussione per canoni
Mestre - via Sansovino	UCE spa	€ 6.790	Fideiussione per canoni
Mestre - via Sansovino	Le Navi Veneto	€ 16.100	Fideiussione per canoni
Rozzano Milanofiori	Canon Italia spa	€ 284.051	Fideiussione per canoni
S. Giuliano Milanese lotto A	TNT spa	€ 472.558	Fideiussione per canoni
S. Giuliano Milanese B	Euro Italian Fright	€ 90.380	Fideiussione per canoni
S. Giuliano Milanese B	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	Atlanet spa	€ 284.051	Fideiussione per canoni
Agrate Brianza	Assomed	€ 8.426	Fideiussione per canoni
Agrate Brianza	Aventis Bulk	€ 11.800	Fideiussione per canoni
Agrate Brianza	Cypress	€ 6.420	Fideiussione per canoni
Agrate Brianza	Data Management	€ 138.000	Fideiussione per canoni
Agrate Brianza	Ecolab	€ 95.303	Fideiussione per canoni
Agrate Brianza	Elettrocasa	€ 5.504	Fideiussione per canoni
Agrate Brianza	Moldflow	€ 6.360	Fideiussione per canoni
Agrate Brianza	Policentro	€ 17.750	Fideiussione per canoni
Agrate Brianza	Proximm	€ 10.850	Fideiussione per canoni
Agrate Brianza	Solarex	€ 5.828	Fideiussione per canoni
Agrate Brianza	Telelink	€ 4.582	Fideiussione per canoni
Agrate Brianza	Tecnosphera	€ 5.005	Fideiussione per canoni
Agrate Brianza	Toshiba	€ 197	Fideiussione per canoni
Roma - via Schiavonetti	Decathlon	€ 426.000	Fideiussione per canoni
Totale		€ 4.177.261	

V.6 Ipoteche su beni immobili

A fronte dell'erogazione di mutui ipotecari, sono state rilasciate ipoteche sugli immobili di proprietà del Fondo, nei termini seguenti:

- Eurohypo Milano ipoteca di € 144 milioni
- Royal Bank of Scotland Milano ipoteca di € 150 milioni

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
A. Partecipazioni in società non quotate 1. di controllo 2. non di controllo	-€ 0		€ 1.667.000	
B. Strumenti finanziari non quotati 1. Altri titoli di capitale 2. Titoli di debito 3. Parti di O.I.C.R.	-€ 0		-€ 0	
C. Strumenti finanziari quotati 1. Titoli di debito 2. Titoli di capitale 3. Parti di O.I.C.R.	-€ 20.145		€ 3.520	

Risultato degli strumenti finanziari derivati				
	Con finalità di copertura (sottovoce A4.1)		Senza finalità di copertura (sottovoce A4.2)	
	Risultati realizzati	Risultati non realizzati	Risultati realizzati	Risultati non realizzati
Operazioni su tassi di interesse: · futures su titoli di debito, tassi e altri contratti simili · opzioni su tassi e altri contratti simili · swaps e altri contratti simili	-€ 139.779			
Operazioni su tassi di cambio: · futures su valute e altri contratti simili · opzioni su tassi di cambio e altri contratti simili · swaps e altri contratti simili				
Operazioni su titoli di capitale: · futures su titoli di capitale, indici azionari e contratti simili · opzioni su titoli di capitale e altri contratti simili · swaps e altri contratti simili				
Altre operazioni: · futures e contratti simili · opzioni e contratti simili · swaps e contratti simili				

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		€ 22.125.291			
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		€ 17.729.700			
3.2 diritti reali immobiliari					
4. Oneri per la gestione di beni immobili		€ 791.727			
5. Ammortamenti					

Sezione VI**Interessi passivi su finanziamenti ricevuti**

La voce è così composta:

- € 804.112: interessi passivi di competenza dell'esercizio sul prestito ipotecario concesso da Eurohypo Milano. Il mutuo, di tipo bullet, è stato completamente utilizzato nel corso dell'esercizio 2002 per l'importo di € 72 milioni.
- € 321.722: interessi passivi di competenza dell'esercizio sul prestito ipotecario concesso da The Royal Bank of Scotland Milano. Il mutuo, di tipo bullet, è stato completamente utilizzato nel corso dell'esercizio 2002 per l'importo di € 75 milioni .

Sezione VII**Oneri di gestione**

La voce è così composta:

- Compenso annuo di gestione riconosciuto a BNL Fondi Immobiliari SGR per € 8.397.743, nella misura dell'1,80% su base annua calcolata sul valore totale delle attività del Fondo al netto delle plusvalenze non realizzate.
- Compenso annuo spettante alla Banca Depositaria, pari a € 327.545, 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 esperti indipendenti per € 160.337, relativi a valutazioni semestrali, 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 €

90.381.

- Altri oneri di gestione per € 755.881, di cui € 437.736 relative a spese di gestione immobiliare; € 21.906 per consulenze concernenti gli immobili acquistati nell'esercizio; € 11.037 per perizie assicurative; € 10.891 per spese di certificazione; € 127.984 per consulenze legali e tecniche; € 58.311 per spese peritali e notarili; € 19.867 per commissioni per ricommercializzazioni; € 19.085 per commissioni per pagamento proventi e € 49.064 per oneri per attività di "specialist" relativa alla negoziazione delle quote del Fondo in Borsa.

Sezione VIII

Altri ricavi e oneri

La voce è così composta:

- Interessi attivi su disponibilità liquide di competenza dell'esercizio per € 169.259.
- Altri ricavi per € 1.395.982, di cui € 1.217.913 relativi ad interessi attivi su crediti IVA di cui si è richiesto il rimborso all'Erario; € 174.851 per sopravvenienze attive e abbuoni; € 362 per indennità da assicurazioni e € 2.856 per interessi di mora su affitti.
- Altri oneri per € 350.282, di cui € 65.975 relativi ad ammortamenti su altri oneri capitalizzati; € 15.246 per spese bancarie, interessi passivi e abbuoni; € 230.881 per sopravvenienze passive e € 38.180 per commissioni su fidejussioni passive.

Sezione IX

Imposte

Le imposte dell'esercizio per € 3.448.502 sono state calcolate sull'ammontare medio del valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2002 ed al 31 dicembre 2002.

Su tale base è stata applicata l'aliquota dell'1,00% secondo quanto disposto da D.L. 25 settembre 2001 n° 351, convertito in Legge n° 410 del 23 novembre 2001.

Le altre imposte, pari a € 22.121, si riferiscono all'imposta applicata su interessi percepiti dal Fondo relativi alle obbligazioni non quotate emesse da società estera controllata.

PARTE D

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