

# **BNL Fondi Immobiliari**

Società di Gestione del Risparmio

Nota integrativa depositata presso la Consob in data 20 giugno 2003

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

## **“Portfolio Immobiliare Crescita”**

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

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

La presente nota integrativa deve essere consegnata unitamente al prospetto informativo relativo all'avvenuta offerta delle quote del fondo, depositato presso la Consob in data 7 settembre 2001, ed al Rendiconto al 31 dicembre 2002.

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

### 1. Le quote oggetto della quotazione

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

Per quanto attiene alle caratteristiche delle Quote e del Fondo, nonché ai rischi connessi all’investimento, si rinvia al prospetto informativo pubblicato mediante deposito presso la Consob in data 7 settembre 2001, relativo all’offerta al pubblico delle Quote del Fondo.

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

### 2. Esiti dell’offerta pubblica e classamento delle quote

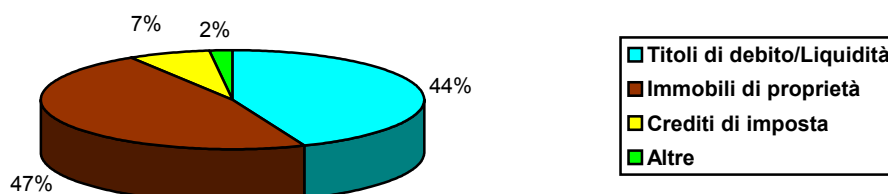
L’offerta pubblica delle Quote del Fondo ha avuto inizio in data 14 settembre 2001 e si è conclusa in data 14 dicembre 2001. All’esito dell’offerta pubblica, sono state sottoscritte n. 69.200 Quote, del valore nominale di Euro 2.500 ciascuna e aventi eguali diritti, per un importo complessivo di Euro 173.000.000, ripartite in sottoscrittori, come di seguito indicato:

Tipologia di sottoscrittori	Numero di sottoscrizioni	Numero di quote sottoscritte
Investitori <i>retail</i>	12.288	67.650
Investitori Istituzionali	1	166
BNL Fondi Immobiliari - investimento obbligatorio (2%)	1	1.384
<b>Totale</b>	<b>12.290</b>	<b>69.200</b>

### 3. Gestione del fondo e relativo andamento

Il Fondo ha iniziato la propria attività successivamente al richiamo degli impegni avvenuto in data 19 dicembre 2001. Il seguente grafico indica schematicamente la composizione delle attività del fondo alla data del 31 dicembre 2002.

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



47,45% dell’attivo.

## Il patrimonio mobiliare del Fondo

Al 31 dicembre 2002, il portafoglio mobiliare rappresentava il 26 % dell'attivo del patrimonio del Fondo.

La gestione dei valori mobiliari è stata delegata a BNL Gestioni SGR p.A. sulla base di una convenzione stipulata in data 5 luglio 2001.

La seguente tabella indica il portafoglio mobiliare del Fondo alla data del 31 dicembre 2002:

Emittente	Cod ISIN	Titolo	Val. nominale (in Euro)	Val. al 30/12/02 (in Euro)
Ministero del Tesoro	IT0003251086	BOT 14.03.03	100,00	99,486
Ministero del Tesoro	IT0001423844	BTP 4,5% 01.10.2003	100,00	100,062
Ministero del Tesoro	IT0000367570	CCT TV 1/4/96 - 1/04/03	100,00	100,245

## Il patrimonio immobiliare del Fondo

Nell'ambito delle linee strategiche di investimento definite in sede di asset allocation, nel corso del 2002 ha avuto inizio l'attività di investimento del patrimonio del Fondo. Le tre operazioni di acquisto che si sono perfezionate nel periodo riguardano immobili già appartenenti al patrimonio pubblico dello Stato italiano, che il Fondo si è aggiudicato partecipando all'asta del c.d. "G6". In particolare sono state finalizzate le seguenti operazioni:

- acquisizione di un immobile ad uso uffici sito in Roma, Via Pastrengo 22, per un controvalore di € 19.700.000;
- acquisizione di un immobile ad uso uffici sito in Roma, Via Cristoforo Colombo 424-428, per un controvalore di € 39.300.000;
- acquisizione di un immobile ad uso uffici sito in Milano, Via Durando 38, per un controvalore di € 17.800.000.

E' previsto un importante intervento di ristrutturazione di entrambi gli immobili siti in Roma, finalizzato alla loro valorizzazione e al conseguimento di valori locativi interessanti; in particolare, per l'edificio di Via Cristoforo Colombo, già libero, sono iniziati i lavori preliminari di sgombero e di preparazione dei lavori strutturali; per l'immobile di Via Pastrengo è in corso da parte del locatario il trasloco delle proprie attività.

I progetti di fattibilità in corso di esame prevedono la realizzazione delle opere in un periodo di 18 - 24 mesi.

Allo stato attuale gli immobili sono locati (o in situazione di indennità di occupazione, nel caso degli spazi residui occupati dal Ministero del Lavoro) per una percentuale del 35 % rispetto al totale delle superfici lorde.

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

Gli interventi di manutenzione straordinaria riferiti ad ogni singolo immobile sono approvati dal Consiglio di Amministrazione della SGR o dall'Amministratore Delegato della stessa, nell'ambito dei poteri delegati dal Consiglio di Amministrazione stesso per singoli importi non superiori a Euro 155.000, nonché nell'ambito del plafond annualmente fissato in sede di budget di ciascun immobile. Tale limite è ridotto a Euro 51.500 per le deleghe riferite alla categoria dei dirigenti.

Le seguenti tabelle forniscono la descrizione degli immobili facenti parte del patrimonio immobiliare del Fondo alla data del 31 dicembre 2002. Gli immobili sono di piena proprietà di "BNL Fondi Immobiliari" – Società di Gestione del Risparmio SGR ("SGR") e sono vincolati al patrimonio del Fondo. I costi di acquisto riportati nelle tabelle sono indicati al netto dell'I.V.A.

#### Scheda Numero 1

<b>Ubicazione</b>	<b>Roma, Via Cristoforo Colombo n.424</b>
Descrizione	La proprietà è ubicata in Roma, in Via Cristoforo Colombo n. 424/428, prossima al quartiere EUR.  Nelle vicinanze sono ubicate importanti sedi terziarie pubbliche e private (la Regione Lazio, sedi bancarie, ecc) ed il centro espositivo della Fiera di Roma. L'accessibilità risulta agevole in quanto Via Colombo è una direttrice viaria di connessione con il centro della città, servita da molte linee urbane di bus.  L'immobile è costituito da due piani interrati e undici piani fuori terra ad uso uffici. La sua tipologia risulta essere costituita da due torri di forma quadrata unite ai primi due piani da una piastra di collegamento.
Destinazione d'uso	Uffici
Superficie lorda	30.538 mq
Stato d'uso	L'immobile risulta essere in condizioni particolarmente degradate sia per quanto riguarda gli elementi edilizi e impiantistici sia per la disposizione spaziale e funzionale in pianta.
Costo e data di acquisto	Euro 39.300.000,00 – 19/04/2002
Controparte venditrice	S.C.I.P. Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici Srl
Stato giuridico e urbanistico	Conforme con la destinazione d'uso
Costi di manutenzione e ristrutturazione	Interventi di ristrutturazione in corso di definizione
Locazione	L'immobile risulta attualmente libero

#### Scheda Numero 2

<b>Ubicazione</b>	<b>Roma, Via Pastrengo n.22</b>
Descrizione	La proprietà è ubicata a Roma, in Via Pastrengo n. 22 (angolo con Via Parigi) nel Rione Castro Pretorio. L'area in cui sorge il suddetto fabbricato è a ridosso del centro storico e vicino a Piazza dei Cinquecento, sede del terminal ferroviario della Stazione Termini (polo di collegamento delle due linee metropolitane).  L'immobile si sviluppa per tre piani interrati e nove piani fuori terra ad uso uffici pubblici (B/4), escluso una parte del piano terra a destinazione commerciale (C/1). Quest' ultima ha un ingresso separato rispetto all'ingresso pedonale, entrambi ubicati su Via Pastrengo.
Destinazione d'uso	Uffici + un locale commerciale (sito al piano terra) di 284 mq
Superficie lorda	10.305 mq
Caratteristiche	L'immobile, costruito nel 1959, si presenta con un mediocre stato di manutenzione e di evidente obsolescenza in funzione dell'avanzato stato d'uso, sia per quanto riguarda le opere edilizie che per l'adeguamento e la messa a norma degli impianti tecnici
Costo e data di acquisto	Euro 19.700.000,00 – 19/04/2002
Controparte venditrice	S.C.I.P. Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici Srl
Stato giuridico e urbanistico	Conforme con la destinazione d'uso
Costi di manutenzione e ristrutturazione	Interventi di ristrutturazione in corso di definizione
Locazione	Tutti i piani fuori terra dell'immobile sono occupati dal Ministero del

	Lavoro e della Previdenza Sociale con contratto scaduto il 31 maggio 2002. Il conduttore attualmente corrisponde un'indennità di occupazione. I locali commerciali situati al piano terra sono locati alla società Cobacar Berti Srl con contratto di locazione scadente il 31 maggio 2004.
Importo dell'indennità di occupazione su base annua	Anno 2002: Euro 919.762,00
Importo dei canoni di locazione su base annua	Anno 2002: Euro 60.658,00
Variazioni previste contrattualmente	Adeguamento annuale del canone pari al 75% dell'ISTAT
Qualità dei soggetti locatari	Ente Governativo, Srl
Scadenze dei contratti di locazione	Cobacar Berti Srl :31/05/2004

### Scheda numero 3

<b>Ubicazione</b>	<b>Milano, Via Durando, 38</b>
Descrizione	La proprietà, collocato nella fascia periferica del tessuto urbano della città, è localizzato nel quartiere della "Bovisa", zona di grande interesse per attività di natura industriale e terziaria. L'intera area, servita da infrastrutture di collegamento autostradale che ne facilitano il raggiungimento da qualsiasi direzione, è in fase di forte trasformazione urbana.  L'immobile presenta finiture interne di buon livello. L'edificio, a piante rettangolare, si sviluppa su sei piani fuori terra e due piani interrati.
Destinazione d'uso	Uffici
Superficie lorda	13.757 mq
Caratteristiche	L'immobile, realizzato nel 1967 e ristrutturato nel 1993, si colloca nell'ambito di un complesso più ampio, denominato "Centro Direzionale Bovisa".
Costo e data di acquisto	Euro 17.800.000 – 17/12/2002
Controparte venditrice	S.C.I.P. Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici Srl
Stato giuridico e urbanistico	Conforme con la destinazione d'uso
Costi di manutenzione e ristrutturazione	Manutenzione ordinaria a carico dei locatari
Locazione	I locali sono principalmente locati all' Automobile Club d'Italia ed a Interbanca SpA .
Importo dei canoni di locazione su base annua	Anno 2003: Euro 1.451.500 ,00
Variazioni previste contrattualmente	Adeguamento annuale del canone pari al 75% dell'ISTAT
Qualità dei soggetti locatari	Ente pubblico non economico; SpA
Scadenze dei contratti di locazione	ACI : 31.12.2008 ; Interbanca : 31.7.2005

### Valore complessivo di stima degli immobili e delle partecipazioni immobiliari

La valutazione effettuata dagli "Esperti Indipendenti" REAG American Appraisal alla data di chiusura del 31 dicembre 2002 ha attribuito agli immobili facenti parte del portafoglio del Fondo un valore complessivo di mercato pari a € 88.980.000 (47,4 % dell'attivo del Fondo).

La plusvalenza annuale contabilizzata dal Fondo è stata di € 12.007.548.

La seguente tabella indica la distribuzione del valore degli immobili per classi di valore al 31 dicembre 2002:

<b>DISTRIBUZIONE DEL VALORE CORRENTE DEI BENI IMMOBILI DETENUTI DAL FONDO AL 31 dicembre 2002</b>			
<b>Classi di valore corrente per metro quadrato in Euro</b>	<b>Superficie detenuta dal fondo in metri quadrati</b>	<b>Valore complessivo corrente alla data del rendiconto ( in Euro)</b>	<b>Valore in percentuale</b>
fino a 500			
da 500 a 1500	<b>44.295</b>	<b>€ 66.080.000,00</b>	<b>74,26</b>
da 1500 a 2500	<b>10.305</b>	<b>€ 22.900.000,00</b>	<b>25,74</b>
da 2500 a 3500			
da 3500 a 5000			
oltre 5000			
<b>Totali</b>	<b>54.600</b>	<b>€ 88.980.000,00</b>	<b>100%</b>

### Situazione patrimoniale del Fondo

Si riporta di seguito il prospetto del patrimonio del Fondo alla data del 31 dicembre 2002 confrontata con quella al 31 dicembre 2001.

## RENDICONTO DEL FONDO "PORTFOLIO IMMOBILIARE CRESCITA"

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31 dicembre 2002

importi in Euro

ATTIVITA'	Situazione al 31 dicembre 2002		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. Partecipazioni di controllo	€ 0			
A2. Partecipazioni non di controllo	€ 0			
A3. Altri titoli di capitale	€ 0			
A4. Titoli di debito	€ 0			
A5. Parti di O.I.C.R.	€ 0			
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A6. Titoli di capitale	€ 0			
A7. Titoli di debito	€ 48.075.516	25,64%		
A8. Parti di O.I.C.R.	€ 0			
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	€ 0			
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	€ 0			
A11. Opzioni, premi o altri strumenti derivati non quotati	€ 0			
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. Immobili dati in locazione	€ 43.390.000	23,14%		
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	€ 0			
B3. Altri immobili	€ 45.590.000	24,31%		
B4. Diritti reali immobiliari	€ 0			
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	€ 0			
C2. Altri	€ 0			
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista	€ 0	0,00%		
D2. Altri	€ 0			
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>				
F1. Liquidità disponibile	€ 35.472.161	18,92%	€ 167.292.154	96,60%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	€ 0			
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	€ 0			
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>				
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	€ 0			
G2. Ratei e risconti attivi	€ 1.212.164	0,65%	€ 89.063	0,05%
G3. Crediti di imposta	€ 12.563.865	6,70%	€ 0	0,00%
G4. Altre	€ 1.223.915	0,65%	€ 5.796.137	3,35%
G5. Fondo imposte differite attive	€ 0	0,00%	€ 0	0,00%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>€ 187.527.620,32</b>	<b>100,00%</b>	<b>€ 173.177.354</b>	<b>100,00%</b>

**RENDICONTO DEL FONDO "PORTFOLIO IMMOBILIARE CRESCITA"**

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31 dicembre 2002 importi in Euro

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	Situazione al 31 dicembre 2002	Situazione a fine esercizio precedente
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		
H1. Finanziamenti ipotecari	€ 0	
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	€ 0	
H3. Altri	€ 0	
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	€ 0	
I2. Opzioni, premi o altri strumenti derivati non quotati	€ 0	
<b>L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI</b>		
L1. Proventi da distribuire	€ 0	
L2. Altri debiti verso i partecipanti	€ 0	
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>		
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	€ 0	
M2. Debiti di imposta	€ 1.819.893	€ 28.433
M3. Ratei e risconti passivi	€ 367	€ 0
M4. Altre	€ 616.836	€ 214.439
M5. Fondo imposte differite passive	€ 0	€ 0
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>€ 2.437.096</b>	<b>€ 242.872</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>€ 185.090.525</b>	<b>€ 172.934.482</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>69.200</b>	<b>69.200</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>€ 2.674,72</b>	<b>€ 2.499,05</b>
<b>Rimborsi o proventi distribuiti per quota</b>		
<b>IMPEGNI</b>		
Acquisti immobiliari da perfezionare	€ 0	€ 0
Fidejussioni rilasciate a terzi	€ 11.443.136	€ 0

La situazione patrimoniale al 31 dicembre 2002 è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 28 febbraio 2003; la società Reconta Ernst & Young SpA ha rilasciato la certificazione della situazione patrimoniale al 31 dicembre 2002 in data 6 marzo 2003.

### **Ricorso a finanziamenti ipotecari**

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

### **Partecipazioni rilevanti**

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

### **Strategia**

La modalità di gestione del portafoglio che BNL Fondi Immobiliari ha adottato è quella di tipo “top down” . Questo approccio consiste nell’explorare in primo luogo le opportunità di investimento che si profilano nel mercato nazionale, e spostarsi successivamente sui mercati regionali e locali in cui le previsioni riguardano il ciclo economico, i livelli dei prezzi ed altri fattori specifici del settore immobiliare che fanno apparire probabile un andamento più favorevole di quello anticipato per il mercato nazionale.

In un’ottica di diversificazione del rischio, è stato costruito un portafoglio immobiliare “obiettivo” che consentisse il superamento del rendimento minimo complessivo del Fondo indicato nel Regolamento come tasso annuo composto pari al 7,5%.

Al fine di individuare le aree e le tipologie immobiliari di interesse per il raggiungimento/superamento del rendimento suddetto è stata analizzata:

la domanda e l’offerta del mercato immobiliare dei principali settori tipologici di investimento;

il livello di rischio/rendimento associato alle differenti tipologie immobiliari ed ai vari submercati locali.

I singoli immobili vengono quindi selezionati secondo parametri ritenuti ottimali (localizzazione, tipologia, qualità dello stato locativo, durata dei contratti di affitto ecc.) rispetto alla struttura “obiettivo” del portafoglio stesso. I principali settori tipologici di investimento ritenuti coerenti con le linee guida strategiche del fondo sono: uffici, commerciale e logistica

Per quanto riguarda il ricorso all’indebitamento, si prevede di farne uso – nella misura consentita dalle attuali normative in vigore – nel caso le condizioni del mercato dei capitali e del mercato immobiliare consentano, in presenza di leva finanziaria , di migliorare il rendimento del Fondo.

Per quanto concerne l’analisi di opportunità di disinvestimenti, ogni anno verrà determinata la convenienza economica al mantenimento in portafoglio o alla alienazione dei cespiti immobiliari acquisiti con particolare riferimento alla possibilità di crescita futura dei redditi operativi netti e del valore del bene.

### **Il mercato rilevante**

Nel corso del 2002 la situazione del mercato immobiliare italiano si è mantenuta complessivamente positiva, con compravendite e prezzi in aumento. Il ciclo positivo è sostenuto dalla tradizionale propensione degli italiani ad investire in abitazioni, rafforzata da importanti fattori congiunturali (perdurare di bassi livelli dei tassi d’interesse e andamento negativo dei mercati azionari). Tale situazione da un lato favorisce l’acquisto degli immobili con un costo del

denaro contenuto, mentre dall'altro permette di ottenere rendimenti superiori a quelli di altri strumenti finanziari.

La prolungata crisi dei mercati azionari sta inducendo i risparmiatori a privilegiare nelle proprie scelte di allocazione delle risorse ancor di più l'elemento di sicurezza a scapito del rendimento immediato, a tutto vantaggio dell'investimento immobiliare che è tuttora considerato la forma più sicura d'impiego del risparmio. La difficile situazione economica se da un lato ha prodotto il riversamento sul mercato di molti spazi provenienti dai settori economici che più hanno riscontrato una riduzione nell'attività, dall'altro ha fatto aumentare la domanda di spazi terziari caratterizzati da grandi superfici e standard qualitativi elevati; in questa nicchia il ciclo immobiliare sta producendo quindi una generale tendenza all'aumento dei prezzi, particolarmente accentuata in mercati come Milano dove i segni positivi assumono un'intensità maggiore.

Pur evidenziando situazioni differenti per singola area urbana, il 2002 ha visto nel complesso un incremento nominale dei prezzi delle abitazioni nelle grandi città del 10% ed anche gli altri segmenti immobiliari presentano crescita analoghe con il +8,9% degli uffici ed il +8,2% dei negozi mentre appare un po' più contenuta, ma pur sempre significativa, la dinamica dei capannoni industriali che registrano un +6,6% sull'anno.

Nella seguente tabella è riportato i rendimenti totali annui degli investimenti immobiliari nel periodo 1999-2002 per abitazioni, uffici e negozi

	1999	2000	2001	2002
Abitazioni	9,5%	13,6%	14,2%	15,1%
Uffici	17,1%	13,4%	17,9%	16,0%
Negozi	13,1%	12,4%	14,1%	14,0%

Fonte: Nomisma

Nella seguente tabella sono riportati i rendimenti medi annui da locazione per le diverse tipologie immobiliari

Abitazioni	5,7%
Uffici	6,2%
Negozi	8,4%
Capannoni Industriali	8,3%

Fonte: Nomisma

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

In questi anni, infatti, è in atto un processo di cambiamento del mercato immobiliare dove incominciano a delinearsi i primi timidi contorni del sistema immobiliare italiano tra i quali: investimento più competitivo, grazie a tassi e rendite finanziarie allineati agli standard europei; centralità della valutazione dell'investimento e dell'immobile, passaggio da una gestione passiva ad una attiva per i grandi patrimoni pubblici; nuovi prodotti innovativi nella gestione e nelle competenze di settore. Il mercato quindi, si evolve da un sistema tradizionale ad un sistema innovativo che mette in relazione attività immobiliari e finanziarie. La ricerca di redditività comporta una maggiore attenzione della gestione e quindi dell'ottimizzazione delle risorse e dei tempi di completamento di ogni operazione.

E' mutato quindi, lo stesso approccio degli operatori industriali e finanziari a questo mercato: si sta diffondendo la gestione professionale degli immobili, siano essi appartamenti locati a privati, o siano centri commerciali, o uffici.

## **Procedimenti giudiziari o arbitrari**

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

## **Altri fatti rilevanti**

Non sono da segnalarsi fatti di rilievo, suscettibili di influenzare significativamente il valore ovvero la composizione del Fondo.

### 4. Notizie sulla quotazione

La Borsa Italiana S.p.A, con provvedimento n. 2904 ha disposto la ammissione a quotazione delle Quote. Con successivo provvedimento verrà stabilita la data di inizio delle negoziazioni, prevista per il giorno 1° luglio 2003.

La negoziazione delle quote del Fondo sarà effettuata sul segmento MTF - classe 2 – del comparto MTA , segmento di Borsa ordinario.

La SGR ha conferito a Banca Aletti & C. SpA l'incarico di Specialista, ai sensi del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti dalla Borsa Italiana S.p.A.

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

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

### 5. Dati societari

#### **Società di Gestione del Risparmio**

La SGR è stata costituita in data 14 ottobre 1998 ed è iscritta dall' 8 settembre 1999 all'Albo tenuto presso la Banca d'Italia al n. 85. L'assemblea ordinaria e straordinaria del 27 marzo 2003 ha trasferito la sede legale, già in Milano, Viale Vittorio Veneto, 16/a, in Milano, Viale A. Filippetti, 37, ove hanno sede la Direzione Generale e gli uffici operativi.

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

La SGR può altresì compiere ogni operazione strettamente necessaria al conseguimento dello scopo sociale nonché svolgere attività connesse e strumentali quali previste dalla

regolamentazione secondaria tempo per tempo vigente emanata dalle Autorità di Vigilanza e di Controllo, anche attraverso l'assunzione di partecipazioni in società o in enti aventi per oggetto statutario esclusivo lo svolgimento di attività connesse e strumentali a quella da essa esercitata in conformità alla normativa tempo per tempo vigente emanata dalle Autorità di Vigilanza e di Controllo.

La SGR ha durata sino al 31 dicembre 2050 e l'esercizio sociale si chiude al 31 dicembre di ogni anno. Il capitale sociale sottoscritto è di Euro 10.000.000, versato per Euro 7.100.000, suddiviso in n. 71.000 azioni da nominali 100 Euro ciascuna, ed è posseduto al 95 % da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e al 5% da AEW Capital Management L.P.

Il Consiglio di Amministrazione in carica è stato nominato in data 13 dicembre 2001, e resterà in carica per 3 anni. La già ricordata Assemblea del 27 marzo 2003 ha provveduto a cooptare, in sostituzione del Consigliere Carlo Larcinese, dimissionario, il sig. Marco Giovacchini. I Componenti del Consiglio di Amministrazione, domiciliati per la carica presso la SGR, sono pertanto i seguenti:

Nome e cognome	Carica	Luogo di nascita	Data di nascita
Mario Girotti	Presidente	Fiume (Croazia)	8 marzo 1944
Andrea Amadesi	Vice Presidente	Serravalle Pistoiese (PT)	14 marzo 1944
Michele Cibrario	Amm. Delegato	Castellamonte (TO)	31 gennaio 1946
Paolo Anzisi	Consigliere	Napoli	22 giugno 1948
Renato Clarizia	Consigliere	Salerno	10 ottobre 1950
Paolo Ferro-Luzzi	Consigliere	Roma	14 maggio 1937
Marco Giovacchini	Consigliere	Milano	23 marzo 1960

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato in data 13 dicembre 2001 e resterà in carica per tre anni. I Componenti del Collegio Sindacale, domiciliati per la carica presso la SGR, sono i seguenti:

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

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

La SGR gestisce il fondo "BNL Portfolio Immobiliare", le cui quote sono già negoziate sul segmento MTF, classe 2, del comparto MTA, segmento ordinario di Borsa SpA; in data 26 giugno 2001 la SGR ha istituito il fondo comune di investimento immobiliare denominato "Estense-Grande Distribuzione", il cui collocamento, iniziato l' 8 gennaio 2003, si prevede avrà termine il giorno 7 maggio 2003.

La SGR in data 1° agosto 2002 ha istituito il fondo immobiliare ad apporto "Fondo Lazio", per il quale l' Autorità di Vigilanza ha rilasciato l' autorizzazione in data 14 marzo 2003.

### **Deleghe di gestione**

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

### **Regolamento del Fondo**

Viene allegato alla presente Nota Integrativa.

### **Banca Depositaria**

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

### **Società di revisione**

L'incarico di revisione contabile del Fondo e della SGR è stato conferito a RECONTA, ERNST & YOUNG SpA per il triennio 2002 - 2004 con delibera dell'Assemblea degli Azionisti in data 29 marzo 2002. Per quanto attiene ai bilanci di esercizio della SGR o al rendiconto del Fondo chiusi al 31 dicembre 2002, non vi sono stati rilievi o rifiuti di attestazione da parte di RECONTA, ERNST & YOUNG SpA.

### **Esperti indipendenti**

L'incarico di esperti valutatori indipendenti è stato assegnato dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 26 giugno 2001 alla società REAG – Real Estate Advisory Group Srl.

### **Conflitto di interessi**

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

#### 6. Dichiarazione di responsabilità

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

BNL Fondi Immobiliari  
Società di Gestione del Risparmio

---

*L'Amministratore Delegato*

**Michele Cibrario**

BNL Fondi Immobiliari  
Società di Gestione del Risparmio

---

*Presidente del Collegio Sindacale*

**Michele Carpaneda**