



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

INVESTMENT MANAGEMENT

BNP Paribas REIM SGR p.A.

BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE
fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2012

Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2012

INDICE

1. Premessa	3
2. Dati identificativi del fondo	3
3. Eventi di particolare rilevanza verificatisi nel trimestre di riferimento	4
A. Andamento del mercato immobiliare	4
B. Struttura finanziaria	4
C. L'attività di gestione	5
D. Politiche di investimento e di disinvestimento	5
E. Partecipazioni di controllo in società immobiliari	6
4. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento	6
Rimborso parziale pro-quota	7

1. Premessa

Il presente documento, redatto ai sensi dell'articolo 154-ter, comma 5, del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 (TUF), persegue lo scopo di illustrare, conformemente alle previsioni dell'articolo 103, comma 3, del Regolamento Consob n. 11971 del 1999 (Regolamento Emittenti) gli eventi di particolare importanza per il fondo verificatisi nel trimestre di riferimento. Il documento è disponibile al pubblico presso la sede di BNP Paribas REIM SGR p.A., presso il sito Internet della stessa <http://www.reim.bnpparibas.it>, nonché attraverso il circuito NIS (Network Information System) di Borsa Italiana.

2. Dati identificativi del fondo

Il Fondo BNL Porfolio Immobiliare è un fondo immobiliare comune di investimento quotato in Italia. Il Fondo è destinato ad investitori *retail* ed è quotato sul mercato telematico.

<i>Tipologia</i>	Fondo comune di investimento immobiliare chiuso
<i>Data di istituzione Fondo</i>	19 maggio 2001
<i>Data di richiamo degli impegni</i>	19 maggio 2001
<i>Durata del fondo</i>	10 anni con possibilità di proroga. In data 23 dicembre 2009 la SGR ha deliberato la proroga di tre anni della durata del Fondo, già prevista dal Regolamento al 31 dicembre 2010, posticipandola al 31 dicembre 2013.
<i>Tipologia di patrimonio immobiliare</i>	Immobili ad uso uffici, commerciale e logistica in Italia, Francia e Belgio
<i>Banca Depositaria</i>	BNP Paribas Securities Services
<i>Esperto Indipendente</i>	Colliers Real Estate Services Italia srl
<i>Società di Revisione</i>	Mazars S.p.A.
<i>Valore del fondo al collocamento</i>	Euro 305 milioni
<i>Numero di quote collocate</i>	122.000
<i>Valore nominale delle quote al collocamento</i>	Euro 2.500,00
<i>Quotazione</i>	MIV, Mercato Telematico degli Investment Vehicles, Segmento Fondi Chiusi, Borsa Italiana dal 2 gennaio 2002

3. Eventi di particolare rilevanza verificatisi nel trimestre di riferimento

A. Andamento del mercato immobiliare

Nei primi tre trimestri del 2012 il mercato italiano degli investimenti in immobili non residenziali ha raggiunto soltanto il livello del primo trimestre dell'anno precedente di € 1,2 miliardi circa. Nel terzo trimestre del 2012, soltanto € 307 milioni sono stati investiti, il peggior livello mai registrato in Italia. Il deteriorarsi della situazione economica e finanziaria in Italia e in Europa ha avuto un impatto negativo sul mercato degli investimenti. Infatti, il perdurare su livelli molto elevati dei rendimenti dei titoli di Stato italiani non permette agli istituti di credito di rendere il ricorso al credito meno oneroso. Pertanto, nessuna transazione di importo maggiore di € 130 milioni è stata registrata in quanto proprio queste operazioni necessitano il ricorso alla leva.

Se nel 2011 gli investitori hanno concentrato la loro attenzione sugli uffici e gli immobili commerciali (il 90% del totale), nel corso del 2012 si è assistito a investimenti maggiori nelle altre tipologie di prodotti. In particolare, gli investimenti in strutture alberghiere sono raddoppiati, arrivando a rappresentare il 20% del volume totale.

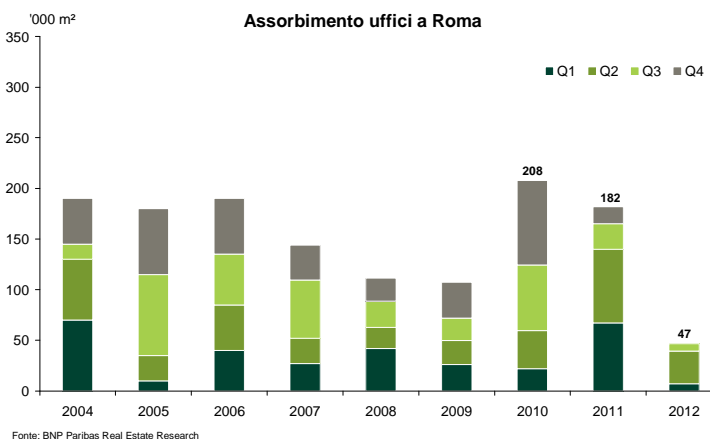
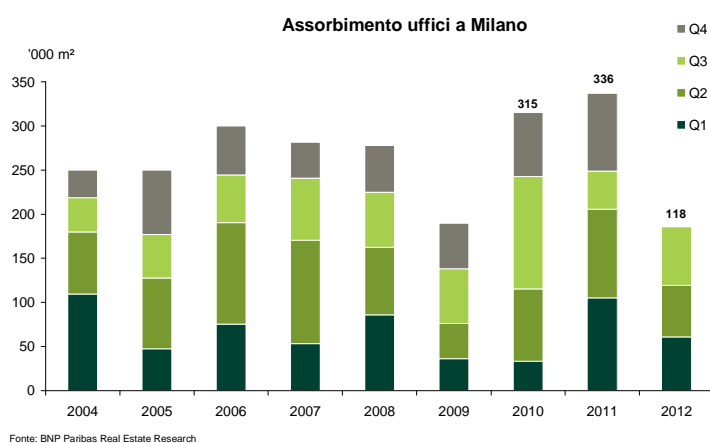
Con l'inizio della nuova recessione, il settore uffici mostra una situazione di sofferenza dei principali indicatori di mercato. Infatti, a fronte di una diminuzione dell'occupazione, le motivazioni che spingono le società a cercare nuovi uffici sono la riorganizzazione delle loro sedi, la razionalizzazione degli spazi e la ricerca di canoni minori. Tuttavia, il mercato di Milano mostra dei risultati che sono migliori rispetto alla crisi del 2009, mentre il mercato romano soffre dell'inattività del settore pubblico.

B. Struttura finanziaria

A fine settembre 2012 il Fondo non presenta indebitamento. La situazione finanziaria non risulta pertanto mutata rispetto al 30 giugno 2012, data alla quale non sussisteva più leva finanziaria, né diretta né indiretta, essendo stato estinto anche il residuo indebitamento diretto con la BNP Paribas in data 28 giugno 2012 per circa Euro 17,3 milioni.

Anche per quanto riguarda le società controllate la leva finanziaria era stata azzerata nel primo trimestre 2012 per effetto degli accordi raggiunti con la banca Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale - Helaba sui finanziamenti residui relativi agli immobili di Vélizy e Pagny.

Il Fondo ha inoltre ridotto l'ammontare complessivo in termini di rapporti attivi intercompany, per effetto dei rimborsi operati dalla controllata Sac Portfolio Immobiliare Luxembourg S.à.r.l. in conto finanziamenti



infruttiferi erogati nel periodo 2007 – 2011, passando da circa euro 30,5 milioni risultanti al 30 giugno 2012 ad Euro 23,3 milioni residui a fine settembre 2012.

C. L'attività di gestione

Nel corso del terzo trimestre 2012 la gestione del Fondo BNL Portfolio Immobiliare è stata caratterizzata dalle seguenti attività:

Contratti di Locazione

Nel terzo trimestre 2012 il Fondo BNL Portfolio Immobiliare ha fatturato canoni per euro 2.373.878.

Nel trimestre non sono stati stipulati nuovi contratti di locazione.

Crediti verso locatari

Comparando i crediti del fondo verso conduttori terzi e società controllate al 30 settembre 2012, rispetto al 30 giugno 2012, si evince la seguente situazione:

Crediti vs. conduttori terzi:	
- tot. crediti 30.06.12	€ 1.053.217
- tot. crediti 30.09.12	€ 1.086.200
- incremento	€ 32.983

Alla data del 30 settembre 2012, inoltre, non vi risultano essere crediti da locazione verso società controllate dal fondo.

Manutenzioni straordinarie

Sull'immobile sito in Bologna, Via Mattei 102, si sono conclusi i lavori necessari per l'utilizzo multi-tenant dell'immobile e per il suo adeguamento funzionale e sono in fase di ultimazione i lavori relativi alla nuova ristorazione posta al piano terra.

Sull'immobile sito in Gallarate – MalpensaUno sono stati completati i lavori relativi alla nuova “food-court” posta al primo piano della galleria commerciale e sono in corso i lavori di personalizzazione dei conduttori. L'apertura dei nuovi punti vendita è prevista entro la fine dell'anno.

Sull'immobile di Genova - Via Fieschi sono stati avviati i lavori per gli adeguamenti impiantistici e la sostituzione delle macchine per il trattamento dell'aria.

Sull'immobile sito in Milano, Via Bernina 12, i lavori di riqualificazione proseguono secondo il cronoprogramma previsto; la consegna dell'intero complesso (edificio ristrutturato e edificio di nuova costruzione) è prevista nel mese di ottobre.

D. Politiche di investimento e di disinvestimento

In data 20 settembre 2012, è stato ceduto l'immobile ad uso uffici di rue Charles Lemaire 1 – Brussels (Belgio) ad un prezzo pari a Euro 21,3 milioni. La cessione è stata effettuata tramite la vendita della società partecipata “SPI Parc Seny SA”. L'importo complessivo versato dall'acquirente è pari a Euro 21,5 milioni, che tiene conto del patrimonio netto complessivo della società considerando il prezzo di cessione dell'immobile. Più precisamente, le azioni della società sono state cedute ad un prezzo pari a Euro 6,8 milioni, inoltre Euro 14,7 milioni, sono stati versati dall'acquirente a titolo di rimborso integrale delle

obbligazioni emesse dalla società e sottoscritte dal Fondo e dalla società Sac Portfolio Immobiliare Luxembourg S.à.r.l.. Si ricorda che l'Esperto Indipendente, in data 30 giugno, ha attribuito all'immobile un Valore di Mercato pari a Euro 20.010.000.

Attività nel trimestre:

- per le gallerie commerciali di Bologna - Via Larga e Gallarate – MalpensaUno è stata svolta una gara tra primari brokers del settore per l'affidamento di un mandato per la vendita e si prevede a breve di formalizzare il contratto con una primaria società operante nel settore retail.
- per gli immobili di Bologna - via Mattei 102, Genova - Via Fieschi 17, Roma - Via Bianchini 60, Rozzano, Milanofiori, Palazzo L, è stata svolta una gara tra primari brokers del settore per l'affidamento di un mandato per la vendita e sono in corso di affidamento i relativi mandati.
- le attività di commercializzazione avviate sugli altri immobili del portafoglio proseguono. Permane un contesto generale di mercato particolarmente difficile sulle transazioni e non si segnalano fatti di rilievo avvenuti nel corso del trimestre.
- per l'immobile di La Louvière (Belgio) a seguito delle offerte ricevute nel mese di agosto è stato concesso un periodo di esclusiva che tuttavia non si è concluso con la formalizzazione di un'offerta vincolante. Proseguono le attività di commercializzazione con altri soggetti.

E. Partecipazioni di controllo in società immobiliari

Si rammenta che il Fondo detiene il 100% di partecipazione in società che detengono immobili o licenze commerciali delle gallerie di proprietà del Fondo. Le partecipazioni detenute sono le seguenti:

- la società Pal.Mira. S.r.l. Unipersonale gestisce esclusivamente le licenze di vendita inerenti i negozi presenti nella galleria del centro commerciale di Bologna Via Larga, acquistata nel 2002;
- la SAC Portfolio Immobiliare Luxembourg S.à.r.l, posseduta al 100% dal Fondo, controlla le società:
 - 49 Rue Vivienne SaS, che nel corso del 2004 ha acquistato un immobile ad uso uffici a Parigi (Francia) e lo ha ceduto nel mese di maggio;
 - Consortium Vèlizy Bureaux SaS le cui quote sono state acquistate nel corso del 2004, proprietaria di un immobile ad uso uffici sito a Vèlizy – Parigi (Francia);
 - Pagny Bourgogne SAS, le cui quote sono state acquistate nel corso del 2005, proprietaria di un immobile ad uso logistico sito a Pagny (Francia);
 - Spi La Louvière Sa, le cui quote sono state acquistate nel corso del 2005, proprietaria di un immobile ad uso logistico sito a La Louvière (Belgio);
 - Spi La Louvière Sa II, creatasi nel 2010 a seguito di scissione dalla società Spi La Louvière Sa, con patrimonio costituito dal credito relativo all'IVA risalente alla costruzione dell'immobile de Spi La Louvière Sa e passività costituita da una quota del finanziamento obbligazionario sottoscritto dal Fondo. Dopo aver vinto il contenzioso con lo stato belga relativo all'imposta sul valore aggiunto e aver ricevuto nei mesi scorsi il rimborso dell'ammontare contestato, la società è in attesa del conguaglio relativo agli interessi maturati.

4. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento

Il valore di Borsa delle quote rappresentative del Fondo era € 923 al 29 giugno 2012 ed è salito, al 28 settembre 2012, ad € 1.064.

Le quote del Fondo BNL Portfolio Immobiliare sono scambiate presso il MIV, Mercato Telematico degli Investment Vehicles, Segmento Fondi Chiusi di Borsa Italiana S.p.A. Il codice ISIN è IT0001423257.

Rimborso parziale pro-quota

Si informa che, anche tenuto conto delle esigenze gestionali del fondo e dell'ammontare della liquidità costituitasi con la vendita dell'immobile di rue Charles Lemaire – Brussels avvenuta in data 20 settembre u.s., in conformità a quanto previsto nel Regolamento del Fondo all'art. 8.17 e nell'interesse dei partecipanti è stato deliberato in data 25 ottobre 2012 un rimborso parziale pro-quota per una somma complessiva pari a Euro 6.710.000, corrispondente ad Euro 55 per quota, pari al 2,2% del valore nominale di collocamento delle quote ed al 31,5% del ricavato della citata vendita.

Lo stacco del rimborso parziale pro-quota viene fissato per il giorno 5 novembre 2012, mentre il pagamento ai partecipanti avverrà il successivo 8 novembre.

Il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato