



**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 31 MARZO 2014

Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2014

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	5
C. L'attività di gestione	5
D. Politiche di investimento e di disinvestimento	6
E. Partecipazioni di controllo in società immobiliari	6
4. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento	6
Rimborso parziale pro-quota	6

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

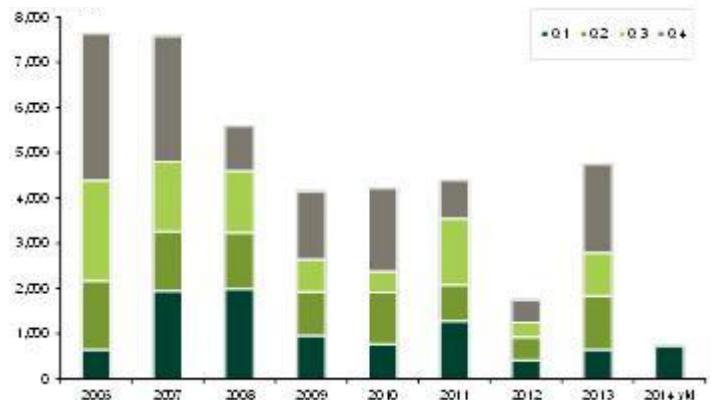
Tipologia	Fondo comune di investimento immobiliare chiuso
Data di istituzione Fondo	19 maggio 2001
Data di richiamo degli impegni	19 maggio 2001
Durata del fondo	10 anni con possibilità di proroga. In data 23 dicembre 2009 la SGR ha deliberato la proroga di tre anni della durata del Fondo, già prevista dal Regolamento al 31 dicembre 2010, posticipandola al 31 dicembre 2013; in data 19 luglio 2013 la SGR ha deliberato un periodo di grazia di tre anni della durata del Fondo, posticipando la scadenza al 31 dicembre 2016
Tipologia di patrimonio immobiliare	Immobili ad uso uffici, commerciale e logistica in Italia, Francia e Belgio
Banca Depositaria	BNP Paribas Securities Services
Esperto Indipendente	Colliers Real Estate Services Italia srl
Società di Revisione	Mazars S.p.A.
Valore del fondo al collocamento	Euro 305 milioni
Numero di quote collocate	122.000
Valore nominale delle quote al collocamento	Euro 2.500,00
Quotazione	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

Il volume degli investimenti registrato nel primo trimestre mostra una progressione del 13% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Il mercato italiano prosegue così il cammino della ripresa iniziato nella prima metà del 2013. Gli investitori continuano a guardare al mercato italiano, considerando che sia il momento giusto per poter realizzare delle operazioni interessanti. Tuttavia, la tipologia di prodotto ricercata è principalmente di tipo opportunistico.

Volume degli investimenti in Italia

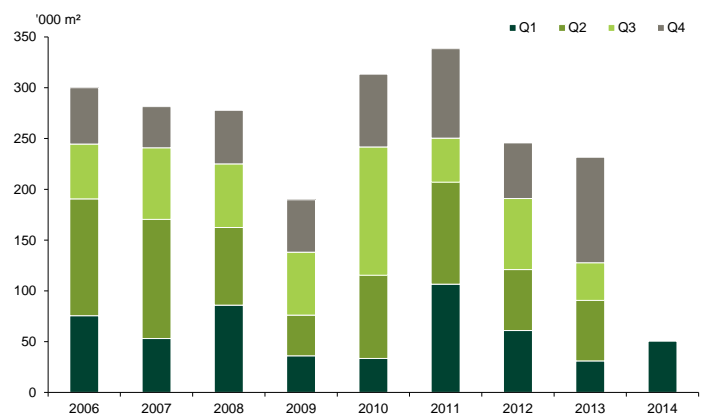


In particolare, gli investitori stranieri hanno nuovamente rappresentato più della metà delle transazioni, attestandosi al 53%. In particolare, è da segnalare l'attività continua di Blackstone e l'arrivo sul mercato italiano di Benson Elliot che ha acquistato il retail park Terminal Nord a Udine. La maggior parte delle transazioni ha riguardato prodotti commerciali, come nella tradizione del mercato italiano.

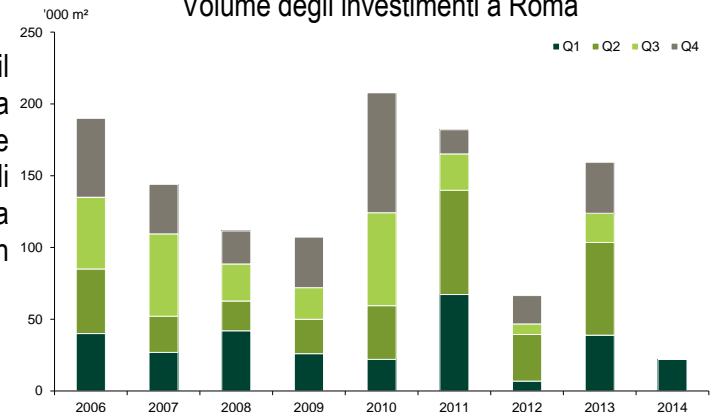
Grazie alle transazioni di Blackstone che ha acquistato due portafogli, il prodotto logistica rappresenta il 30% del volume delle transazioni. L'interesse per questa tipologia di prodotto è alquanto inusuale, soprattutto in una fase d'inizio di ripresa del ciclo economico e immobiliare.

Infine, gli immobili a uso uffici transati sono stati soltanto due: il palazzo U27 a Milanofiori e il sale&lease-back dell'immobile Telecom in Via Negri. Queste due transazioni mostrano come l'interesse degli investitori per questa tipologia di prodotto richieda un conduttore di primaria importanza, una buona location dell'immobile e un contratto di locazione con una lunga durata.

Volume di take-up a Milano



Volume degli investimenti a Roma



B. Struttura finanziaria

Il Fondo non presenta indebitamento.

Il Fondo presenta in termini di rapporti attivi finanziamenti intercompany per un ammontare complessivo pari a Euro 5,46 milioni in finanziamenti infruttiferi.

C. L'attività di gestione

Nel corso del primo trimestre 2014 la gestione del Fondo BNL Portfolio Immobiliare è stata caratterizzata dalle seguenti attività.

Contratti di Locazione

Nel primo trimestre 2014 il Fondo BNL Portfolio Immobiliare ha fatturato canoni per Euro 1.448.806, nello stesso periodo del 2013, tale importo era pari a Euro 2.197.109. Si specifica che parte della riduzione è riconducibile alla cessione della galleria "Vialarga" di Bologna e alla chiusura del contratto di locazione dell'immobile di Villanova d'Albenga.

Per l'immobile di Agrate, Centro Direzionale Colleoni, Palazzo Liocomo, è pervenuta la richiesta di rilascio di una unità di porzione della superficie locata pari a circa 530 mq (5 % circa di superficie complessiva dell'immobile) da parte di un Conduttore che occupa il 24% circa di superficie, a fronte della corresponsione di una penale e l'impegno a sottoscrivere un nuovo contratto di locazione per le unità che residuano.

Per l'immobile di Agrate, Centro Direzionale Colleoni, Palazzo Pegaso, è pervenuta la richiesta di rilascio anticipato di una unità di superficie di circa 530 mq (12 % circa di superficie complessiva dell'immobile) da parte di un Conduttore, la cui scadenza contrattuale è prevista per il 31 dicembre 2015.

Per l'immobile di Roma, via Bianchini 60, è pervenuta la disdetta del conduttore, che attualmente occupa il 21% della superficie, con efficacia dal 31 gennaio 2015.

Crediti verso locatari

Comparando i crediti del fondo verso conduttori terzi e società controllate al 31 marzo 2014, rispetto al 31 dicembre 2013, si evince la seguente situazione:

Crediti vs. conduttori terzi:

- tot. crediti 31.12.13	€ 3.714.107
- tot. crediti 31.03.14	€ 3.444.340
- decremento	€ 269.767

I suddetti ammontari sono al lordo del fondo svalutazione crediti di € 1.204.782 istituito a fronte di posizioni in contenzioso.

Alla data del 31 marzo 2013, inoltre, non vi risultano essere crediti da locazione verso società controllate dal fondo.

.

Manutenzioni straordinarie

Immobile in Rozzano, Centro Direzionale Milanofiori: sono iniziati i lavori di adeguamento normativo dei Vigili del Fuoco la cui conclusione è prevista nel mese di luglio.

D. Politiche di investimento e di disinvestimento

In data 28 febbraio 2014, è venduta la Galleria del centro commerciale "Vialarga" di Bologna e la partecipata Pal.Mira S.r.l. per un corrispettivo complessivo di circa Euro 32,1 milioni a due società del gruppo Nordiconad Soc. Coop.

Attività nel trimestre:

- proseguono le attività di commercializzazione su tutti gli immobili del portafoglio, sia per la locazione degli spazi sfitti che per la vendita. Permane un contesto generale di mercato particolarmente difficile sulle transazioni;
- si informa che in relazione all'autorimessa di Genova Via Fieschi, il processo di cessione a seguito di offerta pervenuta nel corso del primo trimestre dell'anno si è al momento arrestato per volontà dell'acquirente. Il Fondo ha avviato un'azione legale per il risarcimento del danno causato dal mancato perfezionamento della vendita. A seguito della situazione sono riprese le attività di commercializzazione per ricercare nuovi soggetti interessati all'acquisto dell'immobile;

E. Partecipazioni di controllo in società immobiliari

A seguito della già ricordata cessione della società Pal.Mira S.r.l., le partecipazioni detenute alla data di chiusura del resoconto intermedio sono le seguenti:

- la SAC Portfolio Immobiliare Luxembourg S.à.r.l, posseduta al 100% dal Fondo. SAC Portfolio Immobiliare Luxembourg. La SAC Portfolio Immobiliare Luxembourg detiene le seguenti società:
 - Pagny Bourgogne SAS, le cui quote sono state acquistate nel corso del 2005, proprietaria di un immobile ad uso logistico sito a Pagny (Francia);
 - Consortium Vèlizy Bureaux SaS le cui quote sono state acquistate nel corso del 2004. La società era proprietaria di un immobile ad uso uffici sito a Vèlizy – Parigi (Francia) ceduto nel 2013. La società è attualmente in corso di liquidazione.

4. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento

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

Il prezzo di riferimento delle negoziazioni registrato in data 31 marzo 2014 è pari a € 872 (al 30 dicembre 2013 pari a € 898,50), rispetto a un *net asset value* per quota (valore patrimoniale risultante dal Rendiconto annuale al 31 dicembre 2013) pari a € 1.321,402.

Si ricorda che, sulla base di quanto deliberato in occasione dell'approvazione del Rendiconto al 31 dicembre 2013, in data 20 marzo 2014 si è provveduto al pagamento di un rimborso parziale pari a € 90,00 per ciascuna quota di partecipazione.

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 Bologna - Via Larga avvenuta in data 28 febbraio 2014, in conformità a quanto previsto nel Regolamento del Fondo all'art. 8.17 e nell'interesse dei partecipanti è

stato deliberato in data 14 maggio 2014 un rimborso parziale pro-quota per una somma complessiva pari a Euro 29.280.000, corrispondente ad Euro 240 per quota, pari al 9,6% del valore nominale di collocamento delle quote (Euro 2.500) ed al 91,2% del ricavato della citata vendita.

Lo stacco del rimborso parziale pro-quota viene fissato per il giorno 26 maggio 2014, mentre il pagamento ai partecipanti avverrà il successivo 29 maggio.

Il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato