

Relazione Semestrale
al 30 giugno 2002

“BNL Portfolio Immobiliare”





NOTA ILLUSTRATIVA DELLA RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2002 DEL FONDO “BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE”

Andamento del valore della quota di partecipazione

Al 30 giugno 2002 il valore della quota, al netto del provento di € 95 distribuito ai sottoscrittori in data 25 marzo 2002, si è attestato a € 2.739,99, rispetto ad un valore di € 2.744,49 rilevato al 31 dicembre 2001; l'incremento del valore della quota, al lordo dello stacco dei proventi, registrato nel 1° semestre del 2002 è stato pari al 3,29 %, mentre sale all' 8,78% rispetto al valore della quota al 30 giugno 2001.

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, si è sostanzialmente assestato e si mantiene in un ambito di oscillazione compreso fra i 1.900 ed i 2.000 Euro.

L'andamento del valore di Borsa delle quote è dovuto principalmente alla scarsa liquidità di questo mercato, che espone i titoli a forti oscillazioni in presenza di un numero di transazioni molto limitato e non significativo se rapportato al totale di quelle collocate presso i risparmiatori.

Si consideri che a fronte di un numero di quote totale del Fondo di 122.000, le transazioni giornaliere del mese di giugno 2002 hanno interessato mediamente 13 quote.

Andamento del mercato immobiliare

E' proseguita anche nel 2002 la crescita del mercato immobiliare italiano, confermando la tendenza allo sviluppo che si era già manifestata a partire dalla seconda metà del 1998.

L'evoluzione favorevole ha comportato un ulteriore aumento della domanda, unita ad una contrazione dell' offerta di spazi di qualità.

Le proiezioni dei principali centri di ricerca concordano comunque nel rilevare una tendenza alla crescita con tassi più contenuti rispetto al semestre appena concluso.

Per quanto riguarda il settore immobiliare - non residenziale - dei paesi dell'area Euro, gli operatori rilevano che l'andamento dei valori immobiliari, dopo aver raggiunto un picco all'inizio del 2001, ha registrato negli ultimi mesi un rallentamento della crescita ed una flessione in alcuni mercati.

Gli investimenti immobiliari

Nel corso del primo semestre è proseguita l'attività di analisi 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 RHEINHYP Rheinische Hypothekenbank AG per l'importo di € 72.000.000, e con Royal Bank of Scotland per l'importo di € 75.000.000, utilizzati al 30 giugno 2002 per complessivi € 25.000.000.

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, 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.

Nel quadro delle attività poste in essere al fine di ottimizzare il processo di investimenti all'estero, sono state costituite, nel mese di giugno la società SAC Italia Srl e, all' inizio del 2° semestre, la SAC Portfolio Immobiliare Luxembourg Sarl.

In tale contesto sono stati deliberati gli acquisti, destinati a perfezionarsi nel corso del terzo trimestre dell'anno, di un centro logistico situato nei pressi di Norimberga e di un immobile ad uso uffici ubicato a Bruxelles.



Al 30 giugno 2002 il portafoglio del Fondo comprende i seguenti immobili:

Descrizione	Tipologia	Ubicazione	Superficie commerciale (mq)	Prezzo (Euro)	Conduttore principale
Uffici in via Isonzo a Milano	Ufficio	Via Isonzo, 25 - Milano	5.928	11.362.052	Università Bocconi
Uffici a Mestre, via Sansovino	Ufficio	Via Sansovino 3,5,7,9 - Mestre (VE)	5.200	9.967.618	Conduttori vari
Uffici Canon Italia a Milanofiori	Ufficio	Palazzi "L" e "G" a Rozzano - Milanofiori	15.864	22.724.104	Canon Italia SpA
Centro Comm. "I Portali" di Modena	Centro Commerciale	Via dello Sport - Modena	10.500	26.855.759	Progeco srl
San Giuliano Lotto A	Deposito logistico	Via Po, 1/3 - San Giuliano Milanese (MI)	37.350	21.432.961	TNT Tecnologistica
Uffici in Via Bianchini a Roma	Ufficio	Via Mario Bianchini, 60 - Roma	6.050	15.751.935	Atlanet SpA
San Giuliano Lotto B	Deposito logistico	Via Po, 5 - San Giuliano Milanese (MI)	16.500	10.587.366	Danzas
Uffici Andala a Roma	Ufficio	Via Severo, 246 - Roma	16.358	44.931.750	ANDALA SpA (H3G)
Uffici in via Bernina a Milano	Ufficio	Via Bernina, 12 - Milano	10.902	17.740.294	Siemens Telematica SpA
Palazzo Liocorno ad Agrate	Ufficio	Centro Direzionale Colleoni - Agrate Brianza (MI)	13.307	20.942.327	Conduttori vari
Palazzo uffici TIM a Bologna	Ufficio	Via Enrico Mattei, 102 - Bologna	14.630	21.432.961	TIM SpA
Deposito Logistico ad Albenga	Deposito logistico	Villanova di Albenga (SV)	20.038	11.981.800	Nordiconad Scarl
Centro Commerciale "Via Larga"	Centro Commerciale	Via Larga - Bologna	17.584	51.413.284	Nordiconad Scarl e Conduttori vari



Gli “Esperti Indipendenti” REAG American Appraisal hanno proceduto alla valutazione semestrale del patrimonio immobiliare del Fondo, esprimendo una valutazione complessiva pari a € 311,6 milioni (+ 2,02% rispetto alla valutazione degli stessi immobili al 31.12.2001), corrispondente all’ 86% dell’attivo, rilevando una plusvalenza semestrale di € 6,1 milioni.

Le plusvalenze immobiliari complessivamente contabilizzate dall’inizio dell’attività del Fondo sono pari a € 24,3 milioni.

La liquidità del Fondo

La liquidità del Fondo investita in strumenti finanziari, la cui gestione è delegata a BNL Gestioni SGR, ammonta al 30 giugno 2002 a € 6.537.125, rappresentati esclusivamente da titoli di debito dello Stato italiano, quotati e denominati in Euro, contro un valore di € 11.998.735 in essere al 31 dicembre 2001.

I depositi bancari, accessi unicamente presso la Banca Nazionale del Lavoro, Banca Depositaria del Fondo, ammontano a € 13,9 milioni, contro € 14,8 milioni al 31.12.2001.

Altre informazioni

I crediti IVA in essere al termine del 1° semestre dell’anno assommano a € 26,4 milioni e riguardano unicamente le dichiarazioni annuali degli esercizi 2000 e 2001; i crediti IVA relativi alle dichiarazioni infrannuali presentate nel corso del 2001 sono stati integralmente incassati.

Al 30 giugno 2002 il Patrimonio Netto del Fondo ammonta a € 334,3 milioni (€ 334,8 milioni al 31.12.2001); tale valore è al netto dei proventi per € 11,6 milioni erogati nello scorso mese di marzo.

Le attività del Fondo assommano a € 362,7 milioni (€ 381,6 milioni al 31.12.2001).

Nel corso del primo semestre dell’anno i ricavi da locazione sono ammontati a € 11,0 milioni; nel secondo semestre dell’esercizio precedente erano stati pari a € 6,2 milioni.

Alla data di riferimento non sussistono procedure giudiziali e/o arbitrali in corso.

**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO "BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE"****SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30 giugno 2002***importi in Euro*

ATTIVITÀ	Situazione al 30 giugno 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	€ 2.323.233	0,64%		
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			
Strumenti finanziari quotati				
A6. Titoli di capitale	€ 0			
A7. Titoli di debito	€ 6.537.125	1,80%	€ 11.998.735	3,14%
A8. Parti di O.I.C.R.	€ 0			
Strumenti finanziari derivati				
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. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. Immobili dati in locazione	€ 311.651.000	85,93%	€ 305.467.000	80,05%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	€ 0			
B3. Altri immobili	€ 0			
B4. Diritti reali immobiliari	€ 0			
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	€ 0			
C2. Altri	€ 0			
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista	€ 0	0,00%	€ 0	0,00%
D2. Altri	€ 0			
E. ALTRI BENI				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'				
F1. Liquidità disponibile	€ 13.898.731	3,83%	€ 14.793.269	3,88%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	€ 0			
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	€ 0			
G. ALTRE ATTIVITA'				
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	€ 0			
G2. Ratei e risconti attivi	€ 846.827	0,23%	€ 599.478	0,16%
G3. Crediti di imposta	€ 26.463.431	7,30%	€ 47.592.390	12,47%
G4. Altre	€ 940.808	0,26%	€ 1.155.944	0,30%
G5. Fondo imposte differite attive	€ 0	0,00%	€ 0	0,00%
TOTALE ATTIVITA'	€ 362.661.155	100,00%	€ 381.606.816	100,00%

**SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30 giugno 2002***importi in Euro*

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 30 giugno 2002	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1. Finanziamenti ipotecari	€ 25.000.000	
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	€ 0	
H3. Altri	€ 0	
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	€ 0	
I2. Opzioni, premi o altri strumenti derivati non quotati	€ 0	
L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI		
L1. Proventi da distribuire	€ 21.565	
L2. Altri debiti verso i partecipanti	€ 0	
M. ALTRE PASSIVITÀ		
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	€ 0	
M2. Debiti di imposta	€ 1.681.502	€ 1.019.387
M3. Ratei e risconti passivi	€ 128.345	€ 140.351
M4. Altre	€ 1.550.698	€ 45.619.504
M5. Fondo imposte differite passive	€ 0	€ 0
TOTALE PASSIVITÀ	€ 28.382.110	€ 46.779.242
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	€ 334.279.045	€ 334.827.574
Numero delle quote in circolazione	122.000	122.000
Valore unitario delle quote	€ 2.739,99	€ 2.744,49
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	€ 95,00	
IMPEGNI		
Acquisti immobiliari da perfezionare	€ 0	€ 0





