



BNL Fondi Immobiliari
gruppo  BNL

Relazione Semestrale
al 30 giugno 2003

“BNL Portfolio Immobiliare”

NOTA ILLUSTRATIVA DELLA RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2003 DEL FONDO “BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE”

Andamento del valore della quota di partecipazione

Al 30 giugno 2003 il valore della quota, al netto del provento di € 62 distribuito ai sottoscrittori in data 25 marzo 2003, si è attestato a € 2.888,07 rispetto ad un valore di € 2.871,23 rilevato al 31 dicembre 2002; l'incremento del valore della quota, al lordo dello stacco dei proventi, registrato nel 1° semestre del 2003 è stato pari al 2,75%.

Nei 12 mesi precedenti il 30 giugno 2003, il valore della quota espresso al N.A.V. si è incrementato del 5,40%; tale valore sale al 7,66% tenendo conto del provento erogato nel corso del corrente esercizio.

Si ricorda che il 25 marzo 2002 venne erogato ai sottoscrittori il primo provento del Fondo, relativo ai 19 mesi d'inizio di operatività, pari a € 95 per ciascuna quota.

Con decorrenza 2 gennaio 2002 le quote del Fondo sono negoziate presso la Borsa valori, segmento Telematico Azionario (MTA); il valore di Borsa, dopo una fase discendente comune alla generalità dei fondi immobiliari quotati, si è sostanzialmente assestato e nel corso del 1° semestre del 2003 si è mantenuto in un ambito di oscillazione compreso fra i 2.020 ed i 2.200 Euro; si è peraltro confermata l'esiguità delle transazioni medie giornaliere (18 quote) rispetto al totale delle quote emesse (122.000).

Andamento del mercato immobiliare

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, hanno registrato un rallentamento della crescita e un calo deciso soprattutto in alcuni mercati.

Anche in Italia iniziano a manifestarsi fattori che sono premonitori della fine di un ciclo espansivo e l'inizio di una fase di stabilità, anche se dall'analisi dei dati dei principali istituti di ricerca emerge comunque un quadro congiunturale ancora sostanzialmente positivo. Un indicatore di sintesi, secondo Nomisma, è rappresentato dalle variazioni dei prezzi medi di compravendita che nell'ultimo periodo sono cresciuti in termini nominali del 5,2% nel segmento abitativo, del 4,1% nel segmento terziario e del 4% in quello dei negozi tradizionali, valori in linea con l'analoga variazione registrata nello stesso periodo dello scorso anno. Un altro indicatore è rappresentato dai tempi medi di vendita che si sono stabilizzati attorno ai 3,4 mesi per le abitazioni, ai 4,8 mesi per gli uffici e ai 4,2 mesi per i negozi.

Gli investimenti immobiliari

Nel corso del primo semestre è proseguita, con l'assistenza dell'advisor AEW Italia, 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 quanto concerne il mercato domestico, si segnala che in data 30 giugno 2003 è stato stipulato un preliminare di compravendita, con contestuale versamento di un acconto pari all'80% del prezzo, per l'acquisizione del centro commerciale “Malpensa Uno”, sito in Gallarate (VA), per un controvalore di € 15,1 milioni; il perfezionamento della compravendita è previsto entro il prossimo 30 settembre.

Al 30 giugno 2003 il portafoglio degli immobili direttamente in capo al Fondo comprende i seguenti cespiti:

	Data di acquisto	Tipologia	Prezzo di acquisto €	Valore di mercato al 30/06/2003 €
Via Isonzo, 25 - Milano	25/07/2000	Ufficio	11.362.052	13.080.000
Via Sansovino 3,5,7,9 - Mestre (VE)	30/11/2000	Ufficio	9.967.618	11.790.000
Rozzano - Milanofiori	30/11/2000	Ufficio	22.724.104	28.840.000
Centro Commerciale "I Portali" di Modena	30/11/2000	Centro Commerciale	26.855.759	31.200.000
San Giuliano Lotto A	19/03/2001	Deposito logistico	21.432.961	24.080.000
Via Mario Bianchini, 60 - Roma	26/05/2001	Ufficio	15.751.935	16.260.000
San Giuliano Lotto B	29/06/2001	Deposito logistico	10.587.366	11.960.000
Via Severo, 246 - Roma	03/08/2001	Ufficio	44.931.750	53.060.000
Via Bernina, 12 - Milano	26/09/2001	Ufficio	17.740.294	21.370.000
Palazzo Liocorno - Centro Direzionale Colleoni Agrate Brianza (MI)	10/11/2001	Ufficio	20.942.327	24.390.000
Via Enrico Mattei, 102 - Bologna	27/12/2001	Ufficio	21.432.961	23.770.000
Deposito Logistico - Villanova di Albenga (SV)	28/12/2001	Deposito logistico	11.981.800	13.480.000
Centro Commerciale "Via Larga" di Bologna	30/11/2001	Centro Commerciale	51.413.284	55.500.000
Via S. Prospero - Milano	20/12/2002	Ufficio + negozi	45.100.000	45.200.000
Centro Commerciale "La Romanina" - Roma	23/12/2002	Centro Commerciale	22.000.000	22.900.000
TOTALI			354.224.213	396.880.000

Si ricorda che, a completamento dell'operazione di acquisizione del centro commerciale di Bologna Via Larga, nell'esercizio precedente era 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 corso del semestre l'attività della società si è svolta regolarmente.

Nel mese di febbraio il capitale sociale di SAC Italia Srl, controllata totalmente dal Fondo, è stato aumentato di € 600.000 per adeguarlo alle necessità operative della struttura societaria realizzata nel 2002 per ottimizzare il rendimento delle acquisizioni immobiliari all'estero.

Si ricorda che gli investimenti effettuati nello scorso esercizio tramite le società operative, SAC NORIMBERGA S.A. e SPI PARC SENY S.A. sono stati i seguenti:

	Data di acquisto	Tipologia	Prezzo di acquisto €	Valore di mercato al 30/06/2003 €
Bruxelles	30/9/2002	Ufficio	34.333.333	37.300.000
Norimberga	20/11/2002	Centro Logistico	5.250.000	5.490.000
TOTALI			39.583.000	42.790.000

Al fine di completare gli investimenti all'estero secondo le linee strategiche di investimento definite in sede di asset allocation, sono in corso le analisi per alcune possibili acquisizioni di immobili siti in paesi dell' area Euro.

Alla data di chiusura del semestre, sulla base delle valutazioni effettuate dagli esperti indipendenti, REAG Real Estate Advisory Group Srl, gli immobili facenti parte del portafoglio direttamente in capo al Fondo hanno, nella loro globalità, un valore di mercato complessivo pari a € 396,9 milioni (+ 1,56 % rispetto alla valutazione degli stessi immobili al 31.12.2002; + 12 % rispetto al costo storico); le proprietà immobiliari facenti capo alle controllate estere sono state complessivamente valutate € 42,8 milioni.

La plusvalenza semestrale complessivamente contabilizzata risulta pari a € 5,6 milioni, al netto di € 0,5 milioni di costi di manutenzione straordinaria capitalizzati.

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 2003 a € 23.867.010, rappresentati esclusivamente da titoli di debito dello Stato Italiano, quotati e denominati in Euro, contro un valore di € 25.162.737 in essere al 31 dicembre 2002.

La gestione ha ottenuto un rendimento nel periodo dal 1° gennaio al 30 giugno 2003 pari al 2,48 % su base annua, al netto della commissione riconosciuta al gestore.

I depositi bancari, accessi unicamente presso la Banca Nazionale del Lavoro, Banca Depositaria del Fondo, ammontano a € 17,5 milioni, di cui € 14,5 milioni impegnati in relazione all'acconto versato per il già ricordato atto preliminare relativo all'immobile di Gallarate.

Altre informazioni

I crediti IVA in essere al termine del 1° semestre dell'anno assommano a € 37,4 milioni e riguardano le dichiarazioni annuali degli esercizi 2000, 2001 e 2002, oltre al credito relativo al semestre (€ 2,4 milioni), per il quale verrà presentata richiesta di rimborso infrannuale e compensazione.

Al 30 giugno 2003 il Patrimonio Netto del Fondo ammonta a € 352,3 milioni (€ 350,3 milioni al 31.12.2002); tale valore è al netto dei proventi per € 7,6 milioni erogati nello scorso mese di marzo. Le attività del Fondo assommano a € 519,9 milioni (€ 505,5 milioni al 31.12.2002).

Nel corso del primo semestre dell'anno i ricavi da locazione sono ammontati a € 13,7 milioni; nel secondo semestre dell'esercizio precedente erano stati pari a € 11,1 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 2003

importi in Euro

ATTIVITÀ	Situazione al 30 giugno 2003		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	€ 9.371.233	1,80%	€ 8.590.233	1,70%
A2. Partecipazioni non di controllo	€ 0		€ 0	
A3. Altri titoli di capitale	€ 0		€ 0	
A4. Titoli di debito	€ 18.010.375	3,46%	€ 18.610.375	3,68%
A5. Parti di O.I.C.R.	€ 0		€ 0	
Strumenti finanziari quotati				
A6. Titoli di capitale	€ 0		€ 0	
A7. Titoli di debito	€ 23.867.010	4,59%	€ 25.162.737	4,98%
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	€ 396.880.000	76,34%	€ 390.780.000	77,30%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	€ 0		€ 0	
B3. Altri immobili	€ 12.120.000	2,33%	€ 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 LIQUIDITA'				
F1. Liquidità disponibile	€ 17.515.876	3,37%	€ 17.451.608	3,45%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-€ 3.043.243		€ 0	
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	€ 3.043.243		€ 0	
G. ALTRE ATTIVITA'				
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	€ 0		€ 0	
G2. Ratei e risconti attivi	€ 2.717.005	0,52%	€ 2.665.179	0,53%
G3. Crediti di imposta	€ 37.376.594	7,19%	€ 40.831.975	8,08%
G4. Altre	€ 2.038.468	0,39%	€ 1.451.072	0,29%
G5. Fondo imposte differite attive	€ 0	0,00%	€ 0	0,00%
TOTALE ATTIVITA'	€ 519.896.562	100,00%	€ 505.543.180	100,00%

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30 giugno 2003*importi in Euro*

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 30 giugno 2003	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1. Finanziamenti ipotecari	€ 147.000.000	€ 147.000.000
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	€ 27.946	€ 16.910
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	€ 1.772.262	€ 3.448.299
M3. Ratei e risconti passivi	€ 1.155.105	€ 571.937
M4. Altre	€ 17.597.225	€ 4.215.843
M5. Fondo imposte differite passive	€ 0	€ 0
TOTALE PASSIVITÀ	€ 167.552.538	€ 155.252.988
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	€ 352.344.024	€ 350.290.192
Numero delle quote in circolazione	122.000	122.000
Valore unitario delle quote	€ 2.888,07	€ 2.871,23
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	€ 62,00	€ 95,00
IMPEGNI		
Acquisti immobiliari da perfezionare	€ 3.030.000	€ 0
Fidejussioni rilasciate a terzi	€ 26.849.353	€ 26.849.353

