

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 2015

Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015

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	Errore. Il segnalibro non è definito.
B. Struttura finanziaria	5
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

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 Nel mese di settembre 2015 si è conclusa la gara per l'individuazione del nuovo Esperto Indipendente del Fondo, che ha portato alla selezione della società Avalon Real Estate S.p.A, la quale inizierà l'incarico in occasione della valutazione degli immobili al 31 dicembre 2015
Società di Revisione	BDO Italia 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

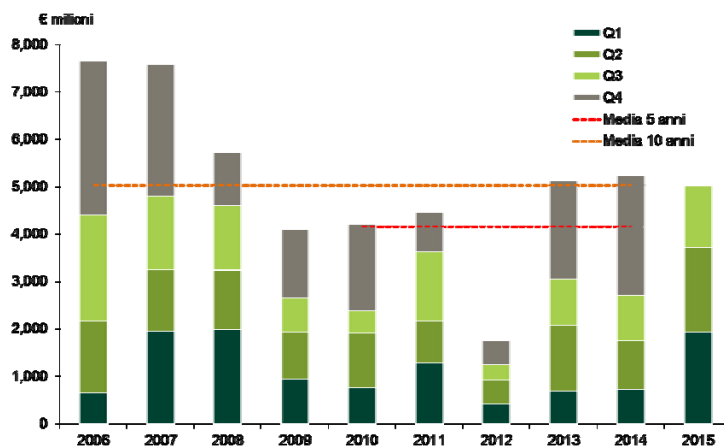
Il volume degli investimenti registrato fino a fine settembre mostra una progressione del 86%, grazie a delle importanti transazioni registrate a Milano. Le due più importanti sono l'investimento del Qatar nel progetto di Porta Nuova per € 900 milioni e la vendita di palazzo Broggi in piazza Cordusio per € 345 milioni a Fosun.

Al di là dei numeri, è interessante osservare che il mercato italiano sia tornato nell'interesse degli investitori, soprattutto quelli esteri che hanno permesso la ripresa dell'attività immobiliare. Il loro obiettivo principale è trovare un prodotto core, ma siccome non ve ne sono tanti e quelli esistenti sono in vendita a un prezzo troppo alto, si osservano le prime operazioni che riguardano un intervento sostanzioso sull'immobile in modo da renderlo adatto alla domanda, sia in termini di conduttori che di investitori.

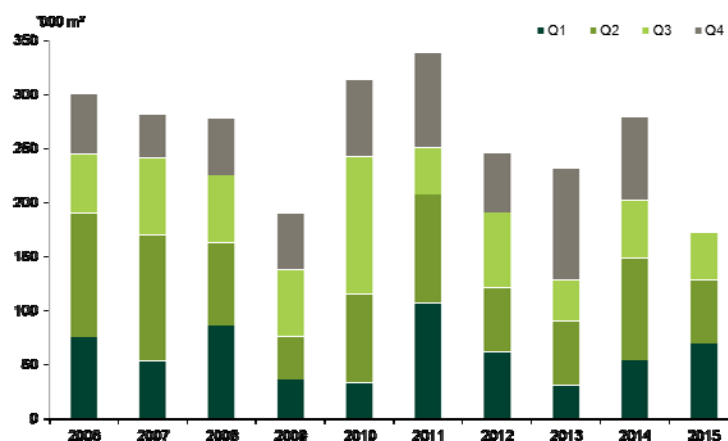
Se il mercato degli investimenti potrebbe essere definito spumeggiante, non si può dire lo stesso del mercato delle locazioni nelle due città principali, Milano e Roma. A Milano, l'attività è in riduzione, in quanto quest'anno sono mancate le grandi transazioni, ossia le riorganizzazioni delle grandi aziende. Questo dovrebbe probabilmente succedere nel quarto trimestre con due importanti transazioni in chiusura.

A Roma, l'attività è in miglioramento, ma rispetto a un 2014 che è stato poco dinamico. Se da una parte il settore pubblico sta portando avanti una politica di razionalizzazione e riorganizzazione delle proprie sedi, è da segnalare che il centro storico della città rimane il quartiere di maggior interesse.

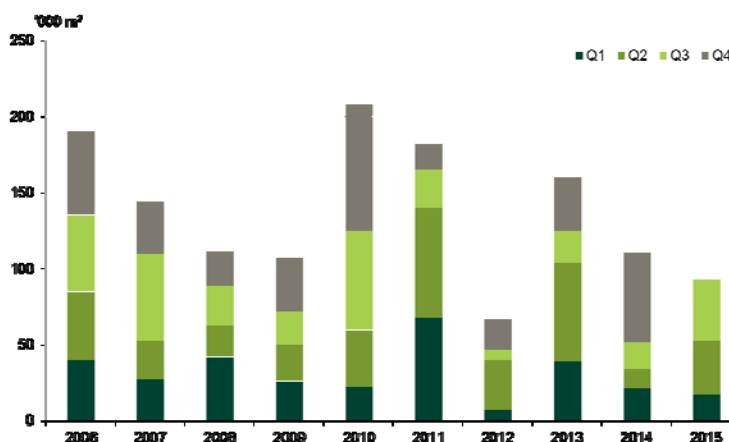
Volume degli investimenti in Italia



Volume di assorbimento a Milano



Volume di assorbimento a Roma



B. Struttura finanziaria

Il Fondo non presenta indebitamento, mentre i rapporti di finanziamento attivi intercompany sono stati completamente estinti nel corso del 2014 e convertiti in partecipazione nella società SAC Portfolio Immobiliare Luxembourg S.à.r.l.

Al 30 settembre 2015 il portafoglio titoli non quotati è pari alla posizione detenuta in Bonds emessi dalla società Pagny Bourgogne Sas partecipata indirettamente dal Fondo per un valore complessivo di Euro 3,75 milioni.

C. L'attività di gestione

Nel corso del terzo trimestre 2015 la gestione del Fondo BNL Portfolio Immobiliare è stata caratterizzata dalle seguenti attività.

Contratti di Locazione

Nel terzo trimestre 2015 il Fondo BNL Portfolio Immobiliare ha fatturato canoni per Euro 1.491.754, nello stesso periodo del 2014, tale importo era pari a Euro € 1.068.619. L'incremento dei canoni di locazione è imputabile al nuovo contratto stipulato con il Comune di Milano, relativo all'immobile sito in Milano – Via Bernina, con decorrenza 1° aprile 2015.

Prosegue l'attività di commercializzazione degli spazi sfitti.

Sono stati rinegoziati alcuni contratti di locazione prossimi alla scadenza e sottoscritti nuovi contratti di locazione per superfici pari a mq 300.

Crediti verso locatari

Comparando i crediti del fondo verso conduttori terzi e società controllate al 30 settembre 2015, rispetto al 30 giugno 2015, si evince la seguente situazione:

Crediti vs. conduttori terzi:	
- tot. crediti 30.06.15	€ 1.286.216
- tot. crediti 30.09.15	€ 1.498.620
-incremento	€ 212.404

I suddetti ammontari sono al lordo del fondo svalutazione crediti di € 740.181 istituito a fronte di posizioni in contenzioso. Alla data del 30 settembre 2015, inoltre, non vi risultano essere crediti da locazione verso società controllate dal fondo.

Manutenzioni straordinarie

Nel trimestre non vi sono fatti da segnalare.

D. Politiche di investimento e di disinvestimento

Sono proseguite, nel trimestre, le attività di commercializzazione sugli immobili del portafoglio in un contesto generale di mercato ancora difficile. Si informa che nel mese di agosto è stata perfezionata la vendita dell'immobile logistico sito in Pagny Le Château (Francia), al prezzo di 3,6 milioni, in linea con la valutazione effettuata dall'Esperto Indipendente Colliers Real Estate Services Italia al 30 giugno 2015.

E' stato assegnato un incarico di vendita per tutto il portafoglio ad un primario broker del settore, il quale ha elaborato una lista di potenziali investitori a cui è stata inviata documentazione.

E. Partecipazioni di controllo in società immobiliari

L'unica partecipazione detenuta alla data di chiusura del resoconto è la SAC Portfolio Immobiliare Luxembourg S.à.r.l, posseduta al 100% dal Fondo.

La SAC Portfolio Immobiliare Luxembourg detiene la società Pagny Bourgogne S.a.s.che era proprietaria dell' immobile ad uso logistico sito a Pagny (Francia). A seguito della vendita dell'immobile avvenuta nel mese di agosto, si prevede di liquidare la società Pagny Bourgogne S.a.s. entro la fine dell'anno.

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 30 settembre 2015 è pari a € 555,00 (al 30 giugno, ultimo giorno di negoziazione del semestre, pari a € 480), rispetto a un net asset value per quota (valore patrimoniale risultante dalla Rendiconto al 30 giugno 2015) pari a € 909,071.

Il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato