



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**INVESTMENT MANAGEMENT**

**BNP Paribas REIM SGR p.A.**

**BNL PORTFOLIO IMMOBILIARE  
Fondo di Investimento Alternativo (FIA)**

**RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2016**

## **Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2016**

### **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

## 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.

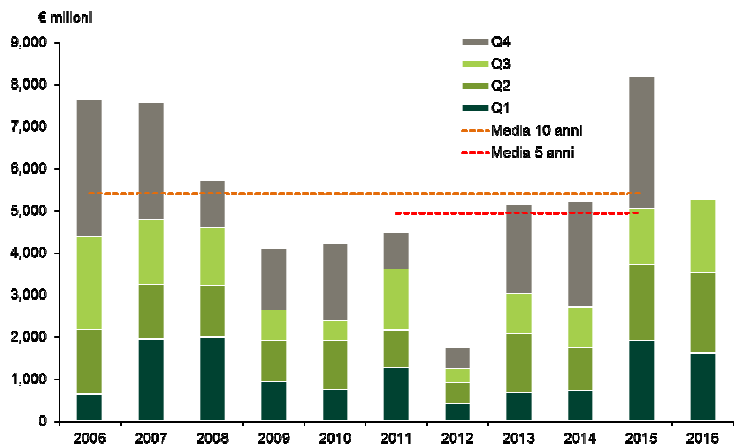
<b>Tipologia</b>	Fondo di Investimento Alternativo (FIA)
<b>Data di istituzione Fondo</b>	19 maggio 2001
<b>Data di richiamo degli impegni</b>	19 maggio 2001
<b>Durata del fondo</b>	10 anni con possibilità di proroga. In data 23 dicembre 2009 la SGR ha deliberato la proroga di tre anni della durata del 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
<b>Tipologia di patrimonio immobiliare</b>	Immobili ad uso uffici, commerciale e logistica in Italia, Francia e Belgio
<b>Banca Depositaria</b>	BNP Paribas Securities Services
<b>Esperto Indipendente</b>	Avalon Real Estate S.p.A.
<b>Società di Revisione</b>	Mazars Italia S.p.A.
<b>Valore del fondo al collocamento</b>	Euro 305 milioni
<b>Numero di quote collocate</b>	122.000
<b>Valore nominale delle quote al collocamento</b>	Euro 2.500,00
<b>Quotazione</b>	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

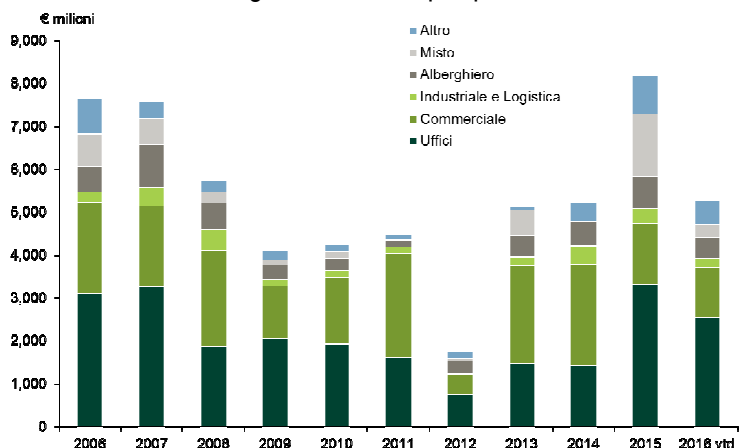
Nei primi nove mesi dell'anno si sono registrate transazioni su immobili commerciali per 5,3 miliardi di euro, in aumento del 4% rispetto allo stesso periodo del 2015. Nel Q1 2015, tuttavia, era stata considerata la transazione atipica relativa all'area di Porta Nuova per € 900 milioni. Al netto di quella transazione, pertanto, il mercato ha fatto registrare un balzo del 27%. Alla luce delle transazioni in corso di negoziazione e che dovrebbero chiudersi da qui alla fine dell'anno, il consuntivo annuo dovrebbe attestarsi tra i 6,5 e i 7 miliardi di euro, in calo rispetto agli 8,2 miliardi del 2015.

Volume degli investimenti in Italia



Per quanto riguarda la tipologia dei prodotti, il segmento degli uffici continua a far registrare il maggior interesse da parte degli investitori mentre il settore commerciale stenta a ritrovare lo slancio del periodo 2013-2014. L'interesse degli investitori si è spostato dai centri commerciali verso l'"in-town retail" dove l'offerta appare tuttavia limitata. Questa tipologia di prodotto è dominata da operatori locali che non consentono il concretizzarsi di operazioni.

Volume degli investimenti per prodotto

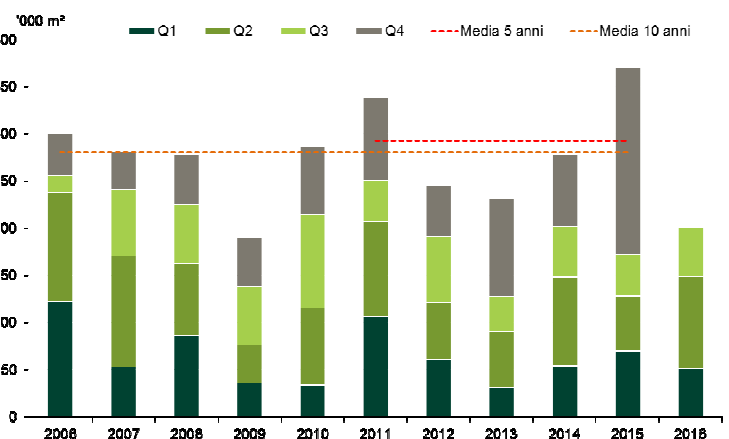


In generale, l'interesse degli investitori rimane orientato verso i prodotti *core*, ossia totalmente affittati, ma anche verso immobili *value-added*, ossia sfitti da ristrutturare e riposizionare.

L'importante è la posizione dell'immobile per cui gli immobili sfitti che vengono transati si trovano principalmente nei centri delle città, mentre le transazioni che si registrano fuori dai centri riguardano immobili *core* dove l'importanza del conduttore svolge una parte molto importante.

I due mercati principali rimangono Milano e Roma, con una posizione migliore per il capoluogo meneghino. Questo, grazie alla qualità dei prodotti che vengono offerti. Al di fuori di queste due città, non si registrano transazioni per immobili a uso uffici e gli investitori guardano alle altre tipologie di prodotto, ossia il commerciale (centri commerciali), la logistica e l'albergiero.

Volume di assorbimento a Milano



Per quanto riguarda il mercato degli uffici, l'attività registrata, superiore rispetto a quella dello stesso

periodo dell'anno scorso, mantiene la stessa tendenza. Le società continuano a spostarsi in uffici di qualità superiore con canoni inferiori, cogliendo l'occasione dell'elevata offerta immediatamente disponibile.

La situazione è diversa a Roma dove l'offerta di qualità rimane bassa e la situazione poco dinamica del mercato immobiliare non spinge i costruttori a lanciare progetti che porterebbero all'arrivo di nuova offerta.

### B. Struttura finanziaria

Il Fondo non presenta indebitamento.

A seguito del rimborso del valore nominale dei Titoli di debito emessi dalla società partecipata indirettamente dal Fondo, Pagny Bourgogne Sas, per un valore complessivo di Euro 4,33 milioni in data 22 luglio 2016, al 30 settembre 2016 il portafoglio titoli di debito è pari a zero.

### C. L'attività di gestione

Nel corso del terzo trimestre 2016 la gestione del Fondo BNL Portfolio Immobiliare è stata caratterizzata dalle seguenti attività:

#### Contratti di Locazione

Nel terzo trimestre 2016 il Fondo BNL Portfolio Immobiliare ha fatturato canoni per Euro 1.514.318. Nello stesso periodo del 2015, tale importo era pari a Euro 1.491.754.

#### Crediti verso locatari

Comparando i crediti del Fondo verso conduttori terzi e società controllate al 30 settembre 2016, rispetto al 30 giugno 2016, si evince la seguente situazione:

Crediti vs. conduttori terzi:

- tot. crediti 30.09.2016	€ 2.179.839
- tot. crediti 30.06.2016	€ 2.397.842

-decremento	€ 218.003
-------------	-----------

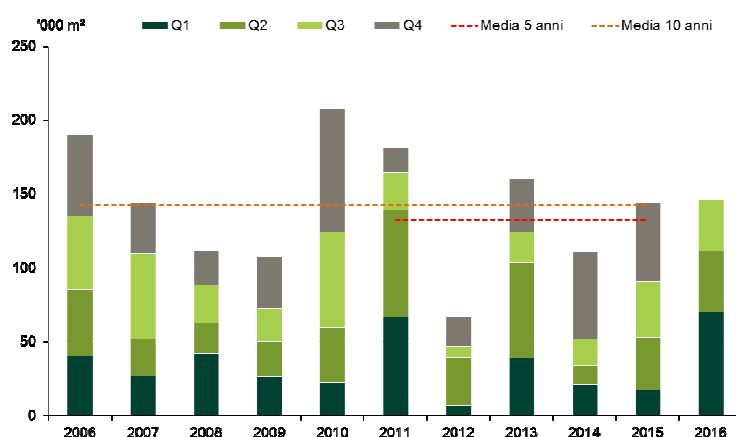
I suddetti ammontari sono al lordo del fondo svalutazione crediti di € 1.368.703 istituito a fronte di posizioni in contenzioso.

Alla data del 30 settembre 2016, inoltre, non vi risultano essere crediti da locazione verso società controllate dal Fondo.

#### Manutenzioni straordinarie

Nel trimestre non vi sono fatti da segnalare.

Volume di assorbimento a Roma



#### ***D. Politiche di investimento e di disinvestimento***

Continua l'attività di commercializzazione del portafoglio residuo del Fondo.

Si ricorda che il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato: (i) l'accettazione, a seguito del positivo completamento delle necessarie verifiche, dell'offerta di acquisto vincolante per Euro 3.600.000 al netto di IVA e oneri di legge accessori dell'immobile sito in Villanova d'Albenga (SV) – Via Martiri n. 54 con perfezionamento previsto entro il prossimo 30 novembre; (ii) l'estensione del periodo di esclusiva, in precedenza concesso all'investitore che ha presentato l'offerta di acquisto non vincolante avente a oggetto il residuo portafoglio immobiliare del Fondo, sino al prossimo 15 novembre.

#### ***E. Partecipazioni di controllo in società immobiliari***

Alla data di chiusura del resoconto il Fondo detiene una quota della società Pagny Bourgogne S.a.s. che era proprietaria dell'immobile a uso logistico sito a Pagny (Francia) e il 100% della partecipata SAC Portfolio Immobiliare Luxembourg S.à.r.l.. Sono in corso le attività per la liquidazione di entrambi i veicoli societari.

#### ***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 2016 è pari a € 512,00 (al 30 giugno 2016, ultimo giorno di negoziazione del semestre, pari a € 533,00), rispetto a un net asset value per quota (valore patrimoniale risultante dalla Relazione semestrale al 30 giugno 2016) pari a € 529,357.

Il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato