

**Relazione Semestrale**  
al 30 giugno 2002

**“Portfolio Immobiliare Crescita”**



## **NOTA ILLUSTRATIVA DELLA RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2002 DEL FONDO “PORTFOLIO IMMOBILIARE CRESCITA”**

Il collocamento del fondo “Portfolio Immobiliare Crescita” si è chiuso in via anticipata il 14 dicembre 2001 e l’attività di gestione del patrimonio, ammontante a € 173 milioni, è iniziata il 20 dicembre 2001, giorno successivo al richiamo degli impegni.

Nel corso del primo semestre del 2002 sono state analizzate diverse opportunità d’investimento sul mercato immobiliare italiano e dei paesi dell’ area Euro.

### **Il valore della quota di partecipazione**

Al 30 giugno 2002 il valore della quota è salito a € 2.545,99, rispetto ad un valore di € 2.499,05 rilevato al 31 dicembre 2001; l’ incremento del valore della quota nel semestre è stato quindi pari all’ 1,87 % .

La performance del Fondo riflette, da un lato, il peso ancora rilevante, in questa fase iniziale di operatività del Fondo, degli investimenti rappresentati da strumenti finanziari, su cui ha inciso in maniera significativa l’applicazione dell’imposta patrimoniale, dall’altro la tipologia degli investimenti immobiliari sinora effettuati che, coerentemente con gli obiettivi di rischio-rendimento del Fondo, ha riguardato cespiti per i quali è prevista una importante attività di ristrutturazione.

### **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**

Nell’ambito delle linee strategiche di investimento definite in sede di asset allocation, nel corso del primo semestre 2002 ha avuto inizio l’attività di investimento del patrimonio del Fondo. Le operazioni di acquisto che si sono perfezionate nel periodo riguardano immobili già appartenenti al patrimonio pubblico dello Stato italiano, che il Fondo si è aggiudicato partecipando all’asta del c.d. “G6”.

In particolare sono state finalizzate le seguenti operazioni:

- Acquisizione di un immobile ad uso uffici sito in Roma, Via Pastrengo 22, per un controvalore di € 19.700.000;
- immobile ad uso uffici sito in Roma, Via Cristoforo Colombo 424-428, per un controvalore di € 39.300.000.

Per le suddette operazioni non si è fatto ricorso a finanziamenti ipotecari.

Come già accennato, è prevista la ristrutturazione di entrambi gli immobili, finalizzata alla loro valorizzazione e al conseguimento di valori locativi più interessanti; a tal fine si stanno esaminando dei progetti di fattibilità per la cui realizzazione si prevede un periodo di 18 - 24 mesi di attività.

La valutazione effettuata dagli “Esperti Indipendenti” REAG American Appraisal alla data di chiusura del semestre ha attribuito agli immobili facenti parte del portafoglio del Fondo un valore complessivo di mercato pari a € 61.990.007 (34,9 % dell’attivo del Fondo).

La plusvalenza semestrale contabilizzata dal Fondo è stata di € 2.921.914.



Nello scorso mese di aprile il Fondo si è inoltre aggiudicato in sede di asta pubblica del “G6” uno stabile ad uso uffici sito in Milano, locato a primari nominativi, per un controvalore di € 17.800.000; come richiesto dal bando d’asta, si è provveduto a versare un deposito cauzionale pari al 10% del valore d’offerta dell’immobile e, successivamente all’aggiudicazione, è stata rilasciata una garanzia fidejussoria di pari importo.

L’acquisto non si è perfezionato in attesa della definizione di un contenzioso tra la proprietà, I.N.P.D.A.I., ed il principale conduttore.

### **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 € 98.636.901.

Alla stessa data il portafoglio è composto dai seguenti titoli:

€ 17.000.000	BOT 16/12/02
€ 14.500.000	BOT 14/03/03
€ 10.000.000	BTP 01/09/02
€ 24.000.000	CCT TV 01/04/96-2003
€ 19.000.000	CCT TV 01/10/95-2002
€ 15.000.000	CCT TV 01/11/95-2002

Nel primo semestre del 2002, il rendimento ottenuto dalla gestione della liquidità investita in strumenti finanziari è stato pari al 3,23 % su base annua, al netto della commissione riconosciuta al gestore.

Al 30 giugno 2002 i depositi bancari, in essere unicamente presso la Banca Depositaria, ammontano a € 1.168.654, contro € 167.292.154 al 31.12.2001.

Nel mese di luglio è stata presentata la richiesta di rimborso infrannuale del credito IVA di € 11.919.168 relativo alle acquisizioni immobiliari sinora effettuate.

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



**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO "PORTFOLIO IMMOBILIARE CRESCITA"**

**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
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. Partecipazioni di controllo	€ 0			
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			
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A6. Titoli di capitale	€ 0			
A7. Titoli di debito	€ 98.636.901	55,58%		
A8. Parti di O.I.C.R.	€ 0			
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
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>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. Immobili dati in locazione	€ 20.100.007	11,33%		
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	€ 0			
B3. Altri immobili	€ 43.670.000	24,61%		
B4. Diritti reali immobiliari	€ 0			
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	€ 0			
C2. Altri	€ 0			
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista	€ 0	0,00%		
D2. Altri	€ 0			
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>				
F1. Liquidità disponibile	€ 1.168.654	0,66%	€ 167.292.154	96,60%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	€ 0			
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	€ 0			
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>				
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	€ 0			
G2. Ratei e risconti attivi	€ 1.242.879	0,70%	€ 89.063	0,05%
G3. Crediti di imposta	€ 11.919.168	6,72%	€ 0	0,00%
G4. Altre	€ 729.980	0,41%	€ 5.796.137	3,35%
G5. Fondo imposte differite attive	€ 0	0,00%	€ 0	0,00%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>€ 177.467.590</b>	<b>100,00%</b>	<b>€ 173.177.354</b>	<b>100,00%</b>

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

<b>PASSIVITÀ E NETTO</b>	<b>Situazione al 30 giugno 2002</b>	<b>Situazione a fine esercizio precedente</b>
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		
H1. Finanziamenti ipotecari	€ 0	
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	€ 0	
H3. Altri	€ 0	
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	€ 0	
I2. Opzioni, premi o altri strumenti derivati non quotati	€ 0	
<b>L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI</b>		
L1. Proventi da distribuire	€ 0	
L2. Altri debiti verso i partecipanti	€ 0	
<b>M. ALTRE PASSIVITÀ</b>		
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	€ 0	
M2. Debiti di imposta	€ 885.341	€ 28.433
M3. Ratei e risconti passivi	€ 3.416	€ 0
M4. Altre	€ 396.027	€ 214.439
M5. Fondo imposte differite passive	€ 0	€ 0
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>€ 1.284.783</b>	<b>€ 242.872</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>€ 176.182.806</b>	<b>€ 172.934.482</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>69.200</b>	<b>69.200</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>€ 2.545,99</b>	<b>€ 2.499,05</b>
<b>Rimborsi o proventi distribuiti per quota</b>		
<b>IMPEGNI</b>		
Acquisti immobiliari da perfezionare	€ 16.020.000	€ 0