

BNL Fondi Immobiliari

gruppo  BNL

Relazione semestrale al 30 giugno 2004

“Estense - Grande Distribuzione”

**NOTA ILLUSTRATIVA DELLA RELAZIONE SEMESTRALE
AL 30 GIUGNO 2004
DEL FONDO “ESTENSE GRANDE DISTRIBUZIONE”**

Andamento del valore della quota di partecipazione

Il Fondo “Estense-Grande Distribuzione”, primo fondo italiano “specializzato”, istituito il 26 giugno 2001 con delibera del Consiglio di Amministrazione di BNL Fondi Immobiliari SGR; venne collocato tra il 7 gennaio 2003 ed il successivo 7 maggio, raggiungendo una raccolta totale pari a 207 milioni di Euro.

Vennero sottoscritte 82.800 quote del Fondo, ciascuna del valore nominale di € 2.500, da parte di 6.339 sottoscrittori; un ammontare consistente del collocamento è stato sottoscritto da investitori qualificati.

Al 30 giugno 2004 il valore della quota, al netto del provento di € 29 distribuito ai sottoscrittori in data 25 marzo 2004, si è attestato a € 2.642,18, rispetto ad un valore di € 2.606,03 rilevato al 31 dicembre 2003; l’incremento del valore della quota, al lordo dello stacco dei proventi, registrato nel 1° semestre del 2004 è stato pari al 2,5 %.

Rispetto al valore nominale, l’incremento del valore della quota al 30 giugno 2004, al lordo del provento erogato, è pari al 6,84%.

Il tasso di rendimento interno per il sottoscrittore alla data del 30 giugno 2004 risulta pari al 6,48 %.

Si ricorda che in data 6 maggio 2004 è stata presentata a Borsa Italiana S.p.A domanda di ammissione alla quotazione dei certificati del Fondo.

Il Mercato Immobiliare della GDO

Nel corso del 1° semestre 2004 il mercato italiano della Grande Distribuzione continua ad essere considerato dagli investitori internazionali uno dei più interessanti dell'area euro.

La forte potenzialità di crescita di tale settore nel nostro paese si esprimerà principalmente con ampliamenti e nuove aperture di ipermercati e centri commerciali, previsti per 900.000 mq. di GLA. per il prossimo biennio.

Occorre sottolineare peraltro che tali strutture nel nostro paese sono presenti in modo non omogeneo, essendo localizzate per il 64% nelle regioni del Nord, per il 20% nel centro Italia, mentre per il restante 6% nel Sud e nelle Isole.

Gli investimenti immobiliari

“Estense-Grande Distribuzione” è un fondo il cui patrimonio viene investito esclusivamente in immobili a destinazione commerciale.

Si ricorda che la collaborazione con Coop Estense ha consentito, tra l’altro, di preselezionare, nell’ambito di un apposito “Accordo quadro”, una parte degli immobili sui quali investire il patrimonio di “Estense-Grande Distribuzione”, così da ridurre in maniera considerevole il tempo necessario a rendere produttivo il Fondo.

Conseguentemente, già nel corso del mese di giugno 2003 fu possibile investire gran parte dell’ equity, acquisendo, nell’ambito delle linee strategiche di investimento definite in sede di asset allocation, gli immobili sotto elencati:

	Prezzi di acquisto	Valori di mercato al 30/6/2004
Ipermercato del C.C. "Grandemilia" - MODENA	€ 32.174.289	€ 33.743.497
Ipermercato del C.C. "Il Castello" - FERRARA	€ 29.755.688	€ 31.206.935
Galleria del C.C. "Le Mura" - FERRARA	€ 29.166.667	€ 30.915.651
Ipermercato del C.C. "Le Mura" - FERRARA	€ 17.410.889	€ 18.260.055
Ipermercato del C.C. "Della Mirandola" - MIRANDOLA	€ 16.313.281	€ 17.108.914
Supermercato del C.C. "I Ciliegi" - VIGNOLA	€ 6.569.787	€ 6.890.210
Supermercato Coop - SASSUOLO	€ 5.836.935	€ 6.121.614
Supermercato del C.C. "I Pioppi" - COPPARO	€ 4.886.417	€ 5.124.737
Supermercato del C.C. "I Tigli" - ARGENTA	€ 4.801.263	€ 5.035.431
Supermercato Specialcoop - MODENA	€ 3.090.470	€ 3.194.826
Supermercato del C.C. "I Salici" - BONDENO	€ 2.909.192	€ 3.051.079

In

data 17.02.2004 è stato acquistato per un controvalore di Euro 12.911.111,11 un immobile, ricompreso nell' "Accordo quadro" citato in precedenza, a destinazione ipermercato e inserito nel centro commerciale "La Mongolfiera" di Andria (BA).

Il valore di mercato al 30 giugno 2004 risulta pari a € 13.540.813.

Tutti gli immobili del portafoglio del Fondo sono concessi in locazione a Coop Estense. s.c.a.r.l. o a società dalla stessa controllata.

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 del Fondo hanno, nella loro globalità, un valore di mercato pari a € 174.193.761, superiore del 5,04 % rispetto al costo totale di acquisizione.

Nel 1° semestre dell'anno in corso il fondo ha contabilizzato una plusvalenza, al netto degli oneri notarili, pari a € 1,9 milioni.

La liquidità del Fondo

Al 30 giugno 2004 la liquidità del Fondo, temporaneamente depositata nel conto corrente acceso presso Banca Depositaria, ammonta a € 21.983.986 e deriva in gran parte dall'incasso, intervenuto al termine del semestre, del credito IVA infrannuale relativo al 3° trimestre dello scorso anno.

Gli investimenti in strumenti finanziari quotati risultano pari a € 17.102.000 e sono rappresentati da titoli di debito a tasso variabile emessi dalla Stato italiano.

Le operazioni di acquisizione sono state concluse senza fare ricorso a finanziamenti ipotecari: il business plan del Fondo prevede il completamento dell'investimento dell' equity residuo entro la fine dell' esercizio.

Altre informazioni

Il credito IVA vantato dal Fondo ammonta, alla data, a € 5,3 milioni ed è relativo all' acquisizione immobiliare effettuata nel mese di febbraio; l'importo verrà utilizzato in compensazione.

Al 30 giugno 2004 il Patrimonio Netto del Fondo è pari a € 218,8 milioni, mentre le attività ammontano a € 219,1 milioni.

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

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO "ESTENSE GRANDE DISTRIBUZIONE"

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30 giugno 2004

importi in Euro

ATTIVITA'	Situazione al 30 giugno 2004		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	€ 5.150	0,00%	€ 0	
A2. Partecipazioni non di controllo	€ 0		€ 5.150	0,00%
A3. Altri titoli di capitale	€ 0		€ 0	
A4. Titoli di debito	€ 0	0,00%	€ 0	
A5. Parti di O.I.C.R.	€ 0		€ 0	
Strumenti finanziari quotati				
A6. Titoli di capitale	€ 0		€ 0	
A7. Titoli di debito	€ 17.102.000	7,81%	€ 0	
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	€ 174.193.762	79,51%	€ 159.370.000	73,32%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	€ 0		€ 0	
B3. Altri immobili	€ 0		€ 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	€ 21.983.986	10,03%	€ 28.570.242	13,14%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	€ 0		€ 0	
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	€ 0		€ 0	
G. ALTRE ATTIVITA'				
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	€ 0		€ 0	
G2. Ratei e risconti attivi	€ 191.631	0,09%	€ 227.976	0,10%
G3. Crediti di imposta	€ 5.298.086	2,42%	€ 28.870.930	13,28%
G4. Altre	€ 308.886	0,14%	€ 327.055	0,15%
G5. Fondo imposte differite attive	€ 0	0,00%	€ 0	
TOTALE ATTIVITA'	€ 219.083.501	100,00%	€ 217.371.354	100,00%

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO "ESTENSE GRANDE DISTRIBUZIONE"

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30 giugno 2004 importi in Euro

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30 giugno 2004	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1. Finanziamenti ipotecari	€ 0	€ 0,00
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	€ 0	€ 0,00
H3. Altri	€ 0	€ 0,00
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	€ 0	€ 0,00
I2. Opzioni, premi o altri strumenti derivati non quotati	€ 0	€ 0,00
L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI		
L1. Proventi da distribuire	€ 0	€ 0,00
L2. Altri debiti verso i partecipanti	€ 0	€ 0,00
M. ALTRE PASSIVITA'		
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	€ 0	€ 0,00
M2. Debiti di imposta	€ 533	€ 1.255.839
M3. Ratei e risconti passivi	€ 12.310	€ 12.075
M4. Altre	€ 298.363	€ 324.381
M5. Fondo imposte differite passive	€ 0	€ 0
TOTALE PASSIVITA'	€ 311.206	€ 1.592.295
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	€ 218.772.295	€ 215.779.059
Numero delle quote in circolazione	82.800	82.800
Valore unitario delle quote	€ 2.642,18	€ 2.606,03
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	€ 29,00	
IMPEGNI		
Acquisti immobiliari da perfezionare	€ 0,00	€ 0
Fidejussioni rilasciate a terzi	€ 0,00	€ 0