

# **BNL Fondi Immobiliari**

Società di Gestione del Risparmio

Nota integrativa depositata presso la Consob in data 29 luglio 2004

Quotazione ufficiale delle quote di partecipazione nel  
fondo comune di investimento immobiliare chiuso

## **“ESTENSE-GRANDE DISTRIBUZIONE”**

Fondo comune di investimento immobiliare chiuso a distribuzione dei proventi con durata  
fissata con scadenza al 31 dicembre 2013.

Ogni eventuale fatto nuovo, tale da influenzare la valutazione delle quote, che si verifichi tra la data del deposito della presente nota integrativa e la data di inizio delle negoziazioni, formerà oggetto di un apposito supplemento allegato alla nota stessa.

La presente nota integrativa deve essere consegnata unitamente al prospetto informativo relativo all'avvenuta offerta delle quote del fondo, depositato presso la Consob in data 30 dicembre 2002, ed al Rendiconto al 31 dicembre 2003.

<b>1. LE QUOTE OGGETTO DELLA QUOTAZIONE .....</b>	<b>2</b>
<b>2. ESITI DELL'OFFERTA PUBBLICA E CLASSAMENTO DELLE QUOTE.....</b>	<b>3</b>
<b>3. GESTIONE DEL FONDO E RELATIVO ANDAMENTO .....</b>	<b>4</b>
IL PATRIMONIO MOBILIARE DEL FONDO .....	4
IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FONDO .....	4
VALORE COMPLESSIVO DI STIMA DEGLI IMMOBILI E DELLE PARTECIPAZIONI IMMOBILIARI .....	11
SITUAZIONE PATRIMONIALE DEL FONDO.....	12
RICORSO A FINANZIAMENTI IPOTECARI .....	14
PARTECIPAZIONI RILEVANTI.....	14
STRATEGIA.....	14
IL MERCATO RILEVANTE.....	15
PROCEDIMENTI GIUDIZIARI O ARBITRALI.....	15
ALTRI FATTI RILEVANTI .....	16
<b>4. NOTIZIE SULLA QUOTAZIONE .....</b>	<b>16</b>
<b>5. DATI SOCIETARI.....</b>	<b>17</b>
SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO .....	18
DELEGHE DI GESTIONE .....	19
REGOLAMENTO DEL FONDO .....	19
BANCA DEPOSITARIA .....	19
SOCIETÀ DI REVISIONE .....	20
ESPERTI INDIPENDENTI.....	18
CONFLITTO DI INTERESSI .....	18
<b>6. DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ .....</b>	<b>19</b>

## 1. Le quote oggetto della quotazione

Sono oggetto della quotazione ufficiale le quote di partecipazione (“**Quote**”) nel fondo comune d’investimento immobiliare chiuso “Estense-Grande Distribuzione” (“**Fondo**”), fondo immobiliare di tipo chiuso a distribuzione dei proventi.

Per quanto attiene alle caratteristiche delle Quote e del Fondo, nonché ai rischi connessi all’investimento, si rinvia al prospetto informativo pubblicato mediante deposito presso la Consob in data 30 dicembre 2002, relativo all’offerta al pubblico delle Quote del Fondo.

Le Quote del Fondo sono accentrate presso la Monte Titoli S.p.A. in regime di dematerializzazione, ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e del D.Lgs. 24 giugno 1998, n. 213 e relative norme di attuazione. Con la dematerializzazione delle Quote l’esercizio dei diritti in esse incorporati e gli atti dispositivi sulle stesse si realizzano soltanto per il tramite dell’intermediario autorizzato presso il quale il partecipante al Fondo ha depositato le Quote.

## 2. Esiti dell'offerta pubblica e classamento delle quote

L'offerta pubblica delle Quote del Fondo ha avuto inizio in data 8 gennaio 2003 e si è conclusa in data 7 maggio 2003. All'esito dell'offerta pubblica, sono state sottoscritte n. 82.800 Quote, del valore nominale di Euro 2.500 ciascuna e aventi eguali diritti, per un importo complessivo di Euro 207.000.000, ripartite in 6.339 sottoscrittori, come di seguito indicato:

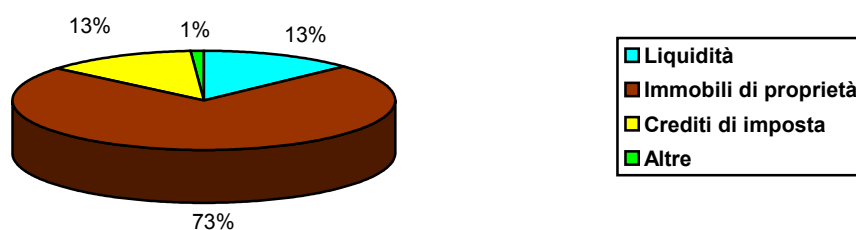
<b>Tipologia di sottoscrittori</b>	<b>Numero di sottoscrizioni</b>	<b>Numero di quote sottoscritte</b>
Investitori <i>retail</i>	6.330	33.662
Coop Estense Scarl	1	24.800
Finpart pA	1	12.024

Investitori Istituzionali	6	10.637
BNL Fondi Immobiliari SGR	1	
- investimento obbligatorio (2%)		1.656
- investimento non obbligatorio		21
<b>Totale</b>	<b>6.339</b>	<b>82.800</b>

### 3. Gestione del fondo e relativo andamento

Il Fondo ha iniziato la propria attività successivamente al richiamo degli impegni avvenuto in data 10 giugno 2003. Il seguente grafico indica schematicamente la composizione delle attività del fondo alla data del 31 dicembre 2003.

A tale data, la quota di patrimonio del Fondo investita in attività immobiliari risultava pari al



73,31% dell'attivo.

## Il patrimonio mobiliare del Fondo

Il patrimonio mobiliare del Fondo è costituito unicamente dalla liquidità che, al 31 dicembre 2003, ammonta a € 28.570.242, depositata nel conto corrente acceso presso la Banca Depositaria, Banca Nazionale del Lavoro SpA.

## Il patrimonio immobiliare del Fondo

Il fondo, che ha l'obiettivo di investire in beni immobili a destinazione prevalentemente commerciale, ha concluso un accordo - il cui contenuto è debitamente illustrato nel Prospetto Informativo del Fondo - con Coop Estense, una delle maggiori realtà tra quelle che formano il sistema della grande distribuzione commerciale Coop, al fine di investire il patrimonio raccolto in supermercati, gallerie commerciali - e rami di azienda titolari delle relative autorizzazioni - di proprietà del gruppo Coop Estense.

La collaborazione con Coop Estense ha consentito di preselezionare gli immobili sui quali investire l'equity del Fondo, così da ridurre in maniera considerevole il tempo necessario a renderlo produttivo.

Conseguentemente, già nel corso del mese di giugno 2003 è stato possibile investire, compreso l'ammontare dell' IVA corrispondente, circa l' 88% del patrimonio del Fondo.

Le tabelle che seguono forniscono la descrizione degli immobili facenti parte del patrimonio immobiliare del Fondo alla data del 31 dicembre 2003. Gli immobili sono di piena proprietà di "BNL Fondi Immobiliari" – Società di Gestione del Risparmio SGR che li ha acquistati per conto del Fondo.

I canoni di locazione degli immobili, tutti concessi in locazione a Coop Estense s.c.a.r.l. o a società dalla stessa controllata, sono stati fissati a valori di mercato, coerentemente con il rendimento obiettivo e la bassa propensione al rischio del Fondo.

### Scheda Immobile1: Grandemilia

<b>Ubicazione</b>	<b>Modena, frazione Cittanova, via Emilia Ovest n.1480</b>
Descrizione	La proprietà è ubicata in Modena, frazione Cittanova, via Emilia Ovest n.1480, all'interno del centro commerciale " Grandemilia .  Il centro commerciale si trova nelle vicinanze del casello autostradale di Modena Nord in prossimità del quartiere fieristico della città.  L'immobile è costituito da un unico piano terra ad uso ipermercato ad insegna Coop.
Destinazione d'uso	Commerciale
Superficie lorda	27.109 mq
Stato d'uso	L'immobile risulta essere in buone condizioni sia per quanto riguarda gli elementi edilizi e impiantistici sia per la disposizione spaziale e funzionale in pianta.
Costo e data di acquisto	Euro 32.174.289,13 – 16/06/2003
Controparte venditrice	Quadrifoglio S.p.A.
Stato giuridico e urbanistico	Conforme con la destinazione d'uso
Locazione	Locatario: Coop Estense S.c.a.r.l.

Importo dei canoni di locazione su base annua	Anno 2004: Euro 2.316.548,82
Variazioni previste contrattualmente	Adeguamento annuale del canone pari al 75% dell'ISTAT
Scadenze dei contratti di locazione	: 16.06.2028

### **Scheda Immobile2: Il Castello**

<b>Ubicazione</b>	<b>Ferrara, via Bologna angolo via Wagner</b>
Descrizione	<p>La proprietà è l'unità immobiliare destinata ad ipermercato con insegna Coop all'interno del centro commerciale " Il Castello" ubicato nel comune di Ferrara, fra le vie Bologna e Wagner,.</p> <p>Il centro commerciale si trova nella periferia sud della città .</p> <p>L'immobile è costituito da un piano terra ad uso ipermercato con annesse aree di pertinenza ed un piano primo ad uso uffici, locali tecnici e spogliatoi.</p>
Destinazione d'uso	Commerciale
Superficie lorda	34.172 mq
Stato d'uso	L'immobile risulta essere in buone condizioni sia per quanto riguarda gli elementi edilizi e impiantistici sia per la disposizione spaziale e funzionale in pianta.
Costo e data di acquisto	Euro 29.775.687,91 – 16/06/2003
Controparte venditrice	Quadrifoglio S.p.A.
Stato giuridico e urbanistico	Conforme con la destinazione d'uso
Locazione	Locatario: Coop Estense S.c.a.r.l.
Importo dei canoni di locazione su base annua	Anno 2004: Euro 2.082.898,15
Variazioni previste contrattualmente	Adeguamento annuale del canone pari al 75% dell'ISTAT
Scadenze dei contratti di locazione	: 16.06.2028

### **Scheda Immobile3: Iper Le Mura**

<b>Ubicazione</b>	<b>Ferrara, via Copparo n. 132/53</b>
Descrizione	<p>La proprietà è l'unità immobiliare destinata ad ipermercato con insegna Coop all'interno del centro commerciale "Le Mura" ubicato nel comune di Ferrara, fra le vie Copparo e Morari.</p> <p>Il centro commerciale si trova nella periferia Nord-est della città .</p> <p>L'immobile è costituito da un piano terra ad uso ipermercato con al piano primo ed interrato, annesse aree di pertinenza ad uso uffici, locali tecnici, spogliatoi e servizi.</p>
Destinazione d'uso	Commerciale
Superficie lorda	13.034 mq
Stato d'uso	L'immobile risulta essere in buone condizioni sia per quanto riguarda gli elementi edilizi e impiantistici sia per la disposizione spaziale e funzionale in pianta.
Costo e data di acquisto	Euro 17.410889,07 – 16/06/2003
Controparte venditrice	Prima S.r.l.
Stato giuridico e urbanistico	Conforme con la destinazione d'uso

Locazione	Locatario: Coop Estense S.c.a.r.l.
Importo dei canoni di locazione su base annua	Anno 2004: Euro 1.253.584,01
Variazioni previste contrattualmente	Adeguamento annuale del canone pari al 75% dell'ISTAT
Scadenze dei contratti di locazione	: 16.06.2028

#### Scheda Immobile4: Galleria Le Mura

<b>Ubicazione</b>	<b>Ferrara, via Copparo n. 132/53</b>
Descrizione	<p>La proprietà è l'unità immobiliare destinata a galleria commerciale all'interno del centro commerciale "Le Mura" ubicato nel comune di Ferrara, fra le vie Copparo e Morari.</p> <p>Il centro commerciale si trova nella periferia Nord-est della città .</p> <p>L'immobile è costituito da un piano terra ad uso commerciale con al piano primo ed interrato, annesse aree di pertinenza ad uso locali tecnici e servizi.</p>
Destinazione d'uso	Commerciale
Superficie lorda	15.087 mq
Stato d'uso	L'immobile risulta essere in condizioni accettabili sia per quanto riguarda gli elementi edilizi ed impiantistici sia per la disposizione spaziale e funzionale in pianta.
Costo e data di acquisto	Euro 29.775.687,91 – 16/06/2003
Controparte venditrice	Prima S.r.l.
Stato giuridico e urbanistico	Conforme con la destinazione d'uso
Locazione	Locatario: Prima S.r.l.
Importo dei canoni di locazione su base annua	Anno 2004: Euro 2.100.000,00
Variazioni previste contrattualmente	Adeguamento annuale del canone pari al 75% dell'ISTAT
Scadenze dei contratti di locazione	: 16.06.2015

#### Scheda Immobile5: Iper Mirandola

<b>Ubicazione</b>	<b>Mirandola (MO), via Agnini, 37</b>
Descrizione	<p>La proprietà è l'unità immobiliare destinata ad ipermercato con insegna Coop all'interno del centro commerciale denominato "Centro Commerciale della Mirandola" ubicato nel comune di Mirandola via Anagnini, 37 a circa 30 km. da Modena.</p> <p>Il centro commerciale si trova nella periferia del paese di Mirandola in prossimità dello svincolo della tangenziale .</p> <p>L'immobile è costituito da un piano terra ad uso ipermercato con due livelli superiori ad uso uffici, locali tecnici, spogliatoi e servizi.</p>
Destinazione d'uso	Commerciale
Superficie lorda	7.323 mq
Stato d'uso	L'immobile risulta essere in buone condizioni sia per quanto riguarda gli elementi edilizi e impiantistici sia per la disposizione spaziale e funzionale in pianta.
Costo e data di acquisto	Euro 16.313.281,24 – 16/06/2003



Controparte venditrice	Coop Estense S.c.a.r.l.
Stato giuridico e urbanistico	Conforme con la destinazione d'uso
Locazione	Locatario: Coop Estense S.c.a.r.l.
Importo dei canoni di locazione su base annua	Anno 2004: Euro 1.174.556,25
Variazioni previste contrattualmente	Adeguamento annuale del canone pari al 75% dell'ISTAT
Scadenze dei contratti di locazione	: 16.06.2028

### Scheda Immobile6: Vignola "I Ciliegi"

<b>Ubicazione</b>	<b>Vignola (MO), via di Mezzo, 142</b>
Descrizione	<p>La proprietà è l'unità immobiliare destinata ad ipermercato con insegna Coop all'interno del centro commerciale denominato "Centro Commerciale I Ciliegi" ubicato nel comune di Vignola, via di Mezzo, 142 a circa 30 km. da Modena.</p> <p>Il centro commerciale si trova nella zona esterna del paese di Vignola a circa 12 km. Dall'uscita Modena Sud, della autostrada A1 .</p> <p>L'immobile è costituito da un piano terra ad uso commerciale con al piano primo ed interrato, annesse aree di pertinenza ad uso locali tecnici e servizi..</p>
Destinazione d'uso	Commerciale
Superficie lorda	4.089 mq
Stato d'uso	L'immobile risulta essere in buone condizioni sia per quanto riguarda gli elementi edilizi e impiantistici sia per la disposizione spaziale e funzionale in pianta.
Costo e data di acquisto	Euro 6.569.787,40 – 16/06/2003
Controparte venditrice	Coop Estense S.c.a.r.l.
Stato giuridico e urbanistico	Conforme con la destinazione d'uso
Locazione	Locatario: Coop Estense S.c.a.r.l.
Importo dei canoni di locazione su base annua	Anno 2004: Euro 492.734,05
Variazioni previste contrattualmente	Adeguamento annuale del canone pari al 75% dell'ISTAT
Scadenze dei contratti di locazione	: 16.06.2028

### Scheda Immobile7: Copparo "I Pioppi"

<b>Ubicazione</b>	<b>Copparo (FE), viale I° Maggio, 189</b>
Descrizione	<p>La proprietà è l'unità immobiliare destinata a supermercato con insegna Coop all'interno del centro commerciale denominato " I Pioppi" ubicato nel comune di Copparo a circa 20 km. da Ferrara.</p> <p>L'immobile si trova in prossimità del centro cittadino di Copparo, nella zona della stazione ferroviaria e sulle strada principale di collegamento con il comune di Ferrara</p> <p>La proprietà è costituita da: un piano terra ad uso commerciale con locali tecnologici annessi; un piano primo ad uso locali tecnici e servizi ed il livello copertura che ospita alcuni impianti tecnici.</p>
Destinazione d'uso	Commerciale
Superficie lorda	4.144 mq
Stato d'uso	L'immobile risulta essere in buone condizioni sia per quanto riguarda gli elementi edilizi e impiantistici sia per la disposizione spaziale e funzionale in pianta.

Costo e data di acquisto	Euro 4.886.416,66 – 16/06/2003
Controparte venditrice	Coop Estense S.c.a.r.l.
Stato giuridico e urbanistico	Conforme con la destinazione d'uso
Locazione	Locatario: Coop Estense S.c.a.r.l.
Importo dei canoni di locazione su base annua	Anno 2004: Euro 366.481,25
Variazioni previste contrattualmente	Adeguamento annuale del canone pari al 75% dell'ISTAT
Scadenze dei contratti di locazione	: 16.06.2028

### Scheda Immobile8: Bondeno “I Salici”

<b>Ubicazione</b>	<b>Bondeno (FE), via della Fornace, 1</b>
Descrizione	<p>La proprietà è l'unità immobiliare destinata a supermercato con insegna Coop all'interno del centro commerciale denominato “ I Pioppi” ubicato nel comune di Copparo a circa 20 km. da Ferrara.</p> <p>L'immobile si trova lungo la Strada Statale Virgiliana, nella zona periferica ad est di Bondeno.</p> <p>La proprietà è costituita da un piano terra ad uso commerciale con locali tecnologici annessi ed il livello copertura che ospita gli impianti tecnici.</p>
Destinazione d'uso	Commerciale
Superficie lorda	3.176 mq
Stato d'uso	L'immobile risulta essere in buone condizioni sia per quanto riguarda gli elementi edilizi e impiantistici sia per la disposizione spaziale e funzionale in pianta.
Costo e data di acquisto	Euro 2.909.191,60 – 16/06/2003
Controparte venditrice	Coop Estense S.c.a.r.l.
Stato giuridico e urbanistico	Conforme con la destinazione d'uso
Locazione	Locatario: Coop Estense S.c.a.r.l.
Importo dei canoni di locazione su base annua	Anno 2004: Euro 209.461,80
Variazioni previste contrattualmente	Adeguamento annuale del canone pari al 75% dell'ISTAT
Scadenze dei contratti di locazione	: 16.06.2028

### Scheda Immobile9: Argenta “I Tigli”

<b>Ubicazione</b>	<b>Argenta (FE), via Crocetta, 9/c</b>
Descrizione	<p>La proprietà è l'unità immobiliare destinata ad supermercato con insegna Coop all'interno del centro commerciale denominato “ I Tigli” ubicato nel comune di Argenta, a circa 30 km. Da Ferrara.</p> <p>L'immobile si trova nella zona esterna del paese di Argenta.</p> <p><b>La proprietà è costituita da un piano terra ad uso commerciale con al piano primo e una destinazione ad uso uffici, locali tecnici e servizi..</b></p>
Destinazione d'uso	Commerciale
Superficie lorda	5.310 mq
Stato d'uso	L'immobile risulta essere in buone condizioni sia per quanto riguarda gli elementi edilizi e impiantistici sia per la disposizione spaziale e funzionale in pianta.
Costo e data di acquisto	Euro 4.801.262,98 – 16/06/2003

Controparte venditrice	Coop Estense S.c.a.r.l.
Stato giuridico e urbanistico	Conforme con la destinazione d'uso
Locazione	Locatario: Coop Estense S.c.a.r.l.
Importo dei canoni di locazione su base annua	Anno 2004: Euro 360.094,72
Variazioni previste contrattualmente	Adeguamento annuale del canone pari al 75% dell'ISTAT
Scadenze dei contratti di locazione	: 16.06.2028

### Scheda Immobile10: Sassuolo "Mezzavia"

<b>Ubicazione</b>	<b>Sassuolo (MO), via Adda, 71</b>
Descrizione	<p>La proprietà è l'unità immobiliare destinata a supermercato con insegna Coop all'interno di un complesso immobiliare denominato "Sassuolo Mezzavia" inserito in una zona di forte passaggio.</p> <p>L'immobile si trova in prossimità della circonvallazione esterna di Sassuolo all'incrocio con la strada "Pedemontana".</p> <p>La proprietà è costituita da: un piano rialzato e seminterrato di un complesso immobiliare residenziale. Il livello rialzato è adibito ad uso commerciale; al livello seminterrato si trovano i depositi e i locali tecnologici e i principali impianti .</p>
Destinazione d'uso	Commerciale
Superficie lorda	5.931 mq
Stato d'uso	L'immobile risulta essere in buone condizioni sia per quanto riguarda gli elementi edilizi e impiantistici sia per la disposizione spaziale e funzionale in pianta.
Costo e data di acquisto	Euro 5.836.934,56 – 16/06/2003
Controparte venditrice	Coop Estense S.c.a.r.l.
Stato giuridico e urbanistico	Conforme con la destinazione d'uso
Locazione	Locatario: Coop Estense S.c.a.r.l.
Importo dei canoni di locazione su base annua	Anno 2004: Euro 437.770,09
Variazioni previste contrattualmente	Adeguamento annuale del canone pari al 75% dell'ISTAT
Scadenze dei contratti di locazione	: 16.06.2028

### Scheda Immobile11: Modena "SpecialCoop"

<b>Ubicazione</b>	<b>Modena, via Giardini, 474/A</b>
Descrizione	<p>La proprietà è l'unità immobiliare destinata a supermercato con insegna Coop all'interno di un complesso immobiliare direzionale inserito in un contesto urbanistico a destinazione mista ( uffici, residenze, negozi).</p> <p>L'immobile si trova nella prima periferia di Modena in prossimità della tangenziale sud Pablo Neruda.</p> <p>La proprietà è costituita da: un piano terra, adibito ad uso commerciale; un interrato composto da magazzino e locali tecniche un primo piano destinato esclusivamente a locali tecnologici .</p>
Destinazione d'uso	Commerciale
Superficie lorda	3.156 mq
Stato d'uso	L'immobile risulta essere in buone condizioni sia per quanto riguarda

	gli elementi edilizi e impiantistici sia per la disposizione spaziale e funzionale in pianta.
Costo e data di acquisto	Euro 3.090.470,39 – 16/06/2003
Controparte venditrice	Coop Estense S.c.a.r.l.
Stato giuridico e urbanistico	Conforme con la destinazione d'uso
Locazione	Locatario: Coop Estense S.c.a.r.l.
Importo dei canoni di locazione su base annua	Anno 2004: Euro 231.785,28
Variazioni previste contrattualmente	Adeguamento annuale del canone pari al 75% dell'ISTAT
Scadenze dei contratti di locazione	: 16.06.2028

I costi di acquisto riportati nella tabella sono indicati al netto dell'I.V.A.

Il già ricordato accordo sottostante la vendita degli immobili pone la manutenzione ordinaria interamente a carico dei conduttori.

Gli interventi di manutenzione straordinaria riferiti ad ogni singolo immobile tra quelli acquisiti dal patrimonio di Coop Estense sono altresì oggetto di previsioni specifiche comprese nel medesimo accordo.

Coop Estense si prenderà pertanto carico della gestione delle opere di manutenzione straordinaria e delle assicurazioni, effettuando a proprie spese ogni opera che dovesse eccedere lo 0,47% del prezzo d'acquisto, per il primo anno, e lo 0,47% del valore dell'opzione di vendita per gli anni successivi al primo.

BNL Fondi Immobiliari manterrà, comunque, la supervisione e il controllo sullo stato manutentivo degli immobili, sulla corretta esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria e sui termini contrattuali delle polizze di assicurazione.

### **Valore complessivo di stima degli immobili e delle partecipazioni immobiliari**

La valutazione effettuata dagli "Esperti Indipendenti" REAG American Appraisal alla data di chiusura del 31 dicembre 2003 ha attribuito agli immobili facenti parte del portafoglio del Fondo un valore complessivo di mercato pari a € 159.370.000.

La plusvalenza annuale contabilizzata dal Fondo è stata di € 6.342.457.

La seguente tabella indica la distribuzione del valore degli immobili per classi di valore al 31 dicembre 2003:

<b>DISTRIBUZIONE DEL VALORE CORRENTE DEI BENI IMMOBILI DETENUTI DAL FONDO AL 31 dicembre 2003</b>			
<b>Classi di valore corrente per metro quadrato in Euro</b>	<b>Superficie detenuta dal fondo in metri quadrati</b>	<b>Valore complessivo corrente alla data del rendiconto ( in Euro)</b>	<b>Valore in percentuale</b>
fino a 500			
da 500 a 1500	<b>96.032</b>	<b>105.430.000</b>	<b>66,1%</b>
da 1500 a 2500	<b>26.499</b>	<b>53.940.000</b>	<b>33,9%</b>
da 2500 a 3500			
da 3500 a 5000			
oltre 5000			
<b>Totali</b>	<b>122.531</b>	<b>159.370.000</b>	<b>100</b>

### **Situazione patrimoniale del Fondo**

Si riporta di seguito il prospetto del patrimonio del Fondo alla data del 31 dicembre 2003:

**RENDICONTO DEL FONDO "ESTENSE GRANDE DISTRIBUZIONE"**

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31 dicembre 2003

importi in Euro

ATTIVITA'	Situazione al 31 dicembre 2003		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		€ 0	
A2. Partecipazioni non di controllo	€ 5.150	0,00%	€ 0	
A3. Altri titoli di capitale	€ 0		€ 0	
A4. Titoli di debito	€ 0		€ 0	
A5. Parti di O.I.C.R.	€ 0		€ 0	
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A6. Titoli di capitale	€ 0		€ 0	
A7. Titoli di debito	€ 0		€ 0	
A8. Parti di O.I.C.R.	€ 0		€ 0	
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
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>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. Immobili dati in locazione	€ 159.370.000	73,32%	€ 0	
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	€ 0		€ 0	
B3. Altri immobili	€ 0		€ 0	
B4. Diritti reali immobiliari	€ 0		€ 0	
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	€ 0		€ 0	
C2. Altri	€ 0		€ 0	
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista	€ 0		€ 0	
D2. Altri	€ 0		€ 0	
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>				
F1. Liquidità disponibile	€ 28.570.242	13,14%	€ 0	
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	€ 0		€ 0	
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	€ 0		€ 0	
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>				
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	€ 0		€ 0	
G2. Ratei e risconti attivi	€ 227.976	0,10%	€ 0	
G3. Crediti di imposta	€ 28.870.930	13,28%	€ 0	
G4. Altre	€ 327.055	0,15%	€ 0	
G5. Fondo imposte differite attive	€ 0		€ 0	
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>€ 217.371.354</b>	<b>100,00%</b>	<b>€ 0</b>	<b>0,00%</b>

**RENDICONTO DEL FONDO "ESTENSE GRANDE DISTRIBUZIONE"**

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31 dicembre 2003 importi in Euro

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	Situazione al 31 dicembre 2003	Situazione a fine esercizio precedente
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		
H1. Finanziamenti ipotecari	€ 0	€ 0,00
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	€ 0	€ 0,00
H3. Altri	€ 0	€ 0,00
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	€ 0	€ 0,00
I2. Opzioni, premi o altri strumenti derivati non quotati	€ 0	€ 0,00
<b>L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI</b>		
L1. Proventi da distribuire	€ 0	€ 0,00
L2. Altri debiti verso i partecipanti	€ 0	€ 0,00
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>		
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	€ 0	€ 0,00
M2. Debiti di imposta	€ 1.255.839	€ 0
M3. Ratei e risconti passivi	€ 12.075	€ 0
M4. Altre	€ 324.381	€ 0
M5. Fondo imposte differite passive	€ 0	€ 0
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>€ 1.592.295</b>	<b>€ 0</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>€ 215.779.059</b>	<b>€ 0</b>
Numero delle quote in circolazione	82.800	0
Valore unitario delle quote	€ 2.606,03	€ 0,00
<b>Rimborsi o proventi distribuiti per quota</b>		
<b>IMPEGNI</b>		
Acquisti immobiliari da perfezionare	€ 0,00	€ 0
Fidejussioni rilasciate a terzi	€ 0,00	€ 0

La situazione patrimoniale al 31 dicembre 2003 è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 26 febbraio 2004; la società Reconta Ernst & Young SpA ha rilasciato la certificazione della situazione patrimoniale al 31 dicembre 2003 in data 9 marzo 2004.

## **Ricorso a finanziamenti ipotecari**

Le acquisizioni immobiliari sono state effettuate senza ricorrere a finanziamenti ipotecari.

## **Partecipazioni rilevanti**

Alla data della presente Nota Integrativa, il Fondo non detiene partecipazioni rilevanti.

## **Strategia**

Il processo che ha portato alla definizione e acquisizione del portafoglio immobiliare iniziale di "Estense – Grande Distribuzione" è stato di tipo "Bottom-Up", ovvero centrato sulla costruzione di un portafoglio diversificato per il rischio che, tenendo in considerazione il portafoglio di proprietà della Coop Estense, ha consentito, anche attraverso l'attivazione di meccanismi di gestione ed opzioni di valorizzazione finale, di fissare un obiettivo di rendimento complessivo del Fondo pari ad un tasso annuo composto del 5,5%.

In un'ottica di diversificazione del rischio, è stato inoltre costruito un portafoglio immobiliare "obiettivo" che comprende ulteriori investimenti in collaborazione con Coop Estense, oltre a investimenti al di fuori di tale ambito.

Il fondo è a "distribuzione dei proventi" e pertanto i proventi derivanti dalla gestione, incluse le plusvalenze, se realizzate, verranno di norma distribuiti annualmente.

L'attuale strategia di gestione tiene conto delle previsioni di distribuzione dei proventi e delle previsioni di "liquidabilità" degli investimenti alla scadenza del Fondo.

Si prevede di ricorrere all'indebitamento, nella misura consentita dalle attuali normative in vigore, nel caso le condizioni del mercato dei capitali e del mercato immobiliare consentano, in presenza di leva finanziaria, di migliorare il rendimento del Fondo.

Le attività di disinvestimento degli immobili riconducibili all'accordo con Coop Estense si svolgeranno secondo regole e parametri predefiniti descritti nei dettagli al punto 2.2 del prospetto informativo depositato presso la CONSOB in data 30 dicembre 2002; tali accordi prevedono uno scambio di opzioni qui di seguito sintetizzato:

-il Fondo ha concesso a Coop Estense una opzione di acquisto degli immobili ad uso Ipermercato e Supermercato da esercitare sull'intero portafoglio alla scadenza del Fondo o durante la vita del Fondo, ma nella misura limite del 33% del valore del portafoglio ogni anno.

-Coop Estense ha concesso al Fondo un'opzione di vendita esercitabile, in qualsiasi momento a partire dal terzo anno di vita del Fondo, sull'intero portafoglio o anche su ogni singolo immobile separatamente, con un limite annuo del 33% del valore del portafoglio.

-Il Fondo ha concesso inoltre a Coop il diritto di prelazione sulla gallerie commerciale e sulla società intestataria delle autorizzazioni commerciali per la stessa, qualora acquistata dal Fondo al termine del secondo anno dall'acquisto degli immobili.

Per quanto concerne l'analisi di opportunità di disinvestimenti degli immobili non riconducibili all'accordo con Coop Estense, ogni anno verrà determinata la convenienza economica al mantenimento in portafoglio o alla alienazione dei cespiti immobiliari acquisiti, con particolare riferimento alla possibilità di crescita futura dei redditi operativi netti e del valore del bene.



## Il mercato rilevante

Il settore commerciale, in Europa, ha registrato una performance migliore rispetto agli altri comparti; i maggiori Paesi del sud (Italia, Spagna, Portogallo e Francia) hanno avuto una buona attività di sviluppo; nel contempo gli investitori hanno iniziato a spostare la loro attenzione anche verso i mercati dell' Europa dell'Est, in paesi come Polonia, Russia e Repubblica Ceca.

Il mercato italiano, considerando anche i centri in costruzione e quelli in fase di progetto, sta evidenziando una crescita significativa; nel 2003 il numero di strutture dedicate alla Grande Distribuzione Organizzata è aumentato, la maggior concentrazione rimane al nord (66,1%) mentre il numero più elevato di nuovi progetti è nel Sud Italia che presenta interessanti bacini d'utenza.

All'aumento delle compravendite di negozi e centri commerciali (+5,8%) si associa l'aumento dei valori pari a 8,4 punti percentuali nel 2003.

## Procedimenti giudiziari o arbitrari

Alla data della presente Nota Integrativa non vi sono procedimenti giudiziari o arbitrari pendenti che possano avere effetti importanti sull'attività del Fondo.

## Altri fatti rilevanti

In data 17.02.2004 è stato acquistato un immobile a destinazione ipermercato Coop inserito nel centro commerciale Mongolfiera di Andria (BA). Tale immobile è ricompreso nell' "Accordo quadro" citato in precedenza.

## Scheda Immobile12: Ipermercato Andria

<b>Ubicazione</b>	<b>Andria (BA) SS 170 angolo tangenziale per Bari</b>
Descrizione	Il centro commerciale, la cui costruzione risale al 1999, è composto da due corpi di fabbrica addossati, uno a pianta rettangolare occupato dall'ipermercato e l'altro a forma trapezoidale occupato dalla galleria commerciale composta di 60 negozi. .  L'immobile è costituito da un piano interrato utilizzato come parcheggio coperto, un piano terra composto dall'ipermercato, oggetto d'acquisto del Fondo, e dalla galleria commerciale, un primo piano destinato ad uffici, servizi, spogliatoi del personale, sala ristoro e poi da un piano ammezzato occupato da uffici.
Destinazione d'uso	Commerciale
Superficie lorda	19.100 mq
Stato d'uso	Lo stato di conservazione e manutenzione del complesso immobiliare, considerando la recente costruzione del 1999 è da ritenersi buono, sia per la parte riguardante l'ipermercato che per la galleria.
Costo e data di acquisto	Euro 12.911.111,11 – 17/02/2004
Controparte venditrice	Adriatica Immobiliare S.r.l.
Stato giuridico e urbanistico	Conforme con la destinazione d'uso
Locazione	Locatario: Ofanto Ipermercati S.r.l..
Importo dei canoni di locazione su base annua	Anno 2004: Euro 929.600
Variazioni previste contrattualmente	Adeguamento annuale del canone pari al 75% dell'ISTAT
Scadenze dei contratti di locazione	: 16.06.2028

#### **4. Notizie sulla quotazione**

La Borsa Italiana S.p.A, con provvedimento n. 3535 del 20 luglio 2004 ha disposto la ammissione a quotazione delle Quote. Con successivo provvedimento verrà stabilita la data di inizio delle negoziazioni, prevista per il giorno 3 agosto 2004.

La negoziazione delle quote del Fondo sarà effettuata sul Mercato Telematico Azionario, segmento MTF, classe 2.

La SGR ha conferito a Banca Aletti & C. SpA l'incarico di Specialista, ai sensi del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti dalla Borsa Italiana S.p.A.

Gli impegni previsti dal Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti dalla Borsa Italiana S.p.A. per lo Specialista saranno assolti mediante lo svolgimento di attività di negoziazione in conto proprio, con decorrenza a partire dalla data di inizio delle negoziazioni delle Quote.

La SGR (i) metterà a disposizione del pubblico presso la sede sociale e la Borsa Italiana SpA, nonché presso la sede della Banca Depositaria, Banca Nazionale del Lavoro SpA e le sedi di quest'ultima situate nei capoluoghi di regione, la relazione semestrale e il rendiconto annuale del Fondo, entro il giorno successivo alla loro approvazione; (ii) fornirà al pubblico le informazioni necessarie affinché i possessori delle Quote possano esercitare i propri diritti, mediante pubblicazione in tempo utile di avvisi su "Il Sole-24 Ore".

## **5. Dati societari**

### **Società di Gestione del Risparmio**

La SGR è stata costituita in data 14 ottobre 1998 ed è iscritta dall' 8 settembre 1999 all'Albo tenuto presso la Banca d'Italia al n. 85. L'assemblea straordinaria del 27 marzo 2003 ha trasferito la sede legale, già in Milano, Viale Vittorio Veneto, 16/a, in Milano, Viale A. Filippetti, 37, ove hanno sede la Direzione Generale e gli uffici operativi.

La SGR, ai sensi del D.Lgl. 24 febbraio 1998 n. 58 e successive modificazioni ed integrazioni e in conformità alla regolamentazione attuativa vigente, ha per oggetto la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione e l'organizzazione di fondi comuni di investimento immobiliari chiusi e l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, nonché la gestione del patrimonio di fondi comuni di investimento immobiliari chiusi di propria o altrui istituzione.

La SGR può altresì compiere ogni operazione strettamente necessaria al conseguimento dello scopo sociale nonché svolgere attività connesse e strumentali quali previste dalla regolamentazione secondaria tempo per tempo vigente emanata dalle Autorità di Vigilanza e di Controllo, anche attraverso l'assunzione di partecipazioni in società o in enti aventi per oggetto

lo svolgimento di attività connesse e strumentali a quella da essa esercitata in conformità alla normativa tempo per tempo vigente emanata dalle Autorità di Vigilanza e di Controllo.

La SGR ha durata sino al 31 dicembre 2050 e l'esercizio sociale si chiude al 31 dicembre di ogni anno. Il capitale sociale sottoscritto e versato è di Euro 10.000.000, suddiviso in n. 100.000 azioni da nominali 100 Euro ciascuna, ed è posseduto al 95 % da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e al 5% da AEW Capital Management L.P.

Il Consiglio di Amministrazione in carica è stato nominato in data 13 dicembre 2001 per tre anni. L'Assemblea del 27 marzo 2003 ha provveduto a nominare Consigliere il Dott. Marco Giovacchini in sostituzione del Consigliere Dott. Carlo Larcinese, dimissionario.

L'assemblea del 25 marzo 2004 ha nominato Consiglieri il Dott. Ademaro Lanzara ed l'Ing. Andrea Bonini, in sostituzione rispettivamente del Dott. Mario Girotti, dimessosi dalle cariche di Presidente e Consigliere di Amministrazione della Società, e dell'Ing. Anzisi, dimissionario.

In pari data il Consiglio di Amministrazione della Società ha confermato Presidente il Dott. Ademaro Lanzara.

I componenti del Consiglio di Amministrazione, domiciliati per la carica presso la SGR, sono i seguenti:

Nome e cognome	Carica	Luogo di nascita	Data di nascita
Ademaro Lanzara	Presidente	Napoli	10 luglio 1942
Andrea Amadesi	Vice Presidente	Serravalle Pistoiese (PT)	14 marzo 1944
Michele Cibrario	Amm. Delegato	Castellamonte (TO)	31 gennaio 1946
Andrea Bonini	Consigliere	Reggio Emilia	5 giugno 1961
Renato Clarizia	Consigliere	Salerno	10 ottobre 1950
Paolo Ferro-Luzzi	Consigliere	Roma	14 maggio 1937
Marco Giovacchini	Consigliere	Milano	23 marzo 1960

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato in data 13 dicembre 2001 e resterà in carica per tre anni. I Componenti del Collegio Sindacale, domiciliati per la carica presso la SGR, sono i seguenti:

NOME E COGNOME	CARICA	LUOGO DI NASCITA	DATA DI NASCITA
Michele Carpaneda	Presidente	Milano	4 luglio 1952
Fabrizio Neri	Sindaco	Roma	15 dicembre 1945
Francesco Nicolosi	Sindaco	Gimma (Etiopia)	26 ottobre 1939
Marco Borra	Sindaco Supplente	Milano	23 marzo 1961
Marco Guerrisi	Sindaco Supplente	Carpinone (IS)	1 dicembre 1943

Non sono da segnalarsi interessi di amministratori e dirigenti della SGR nelle attività del Fondo.

Oltre al Fondo oggetto della presente Nota Integrativa, la SGR gestisce i fondi "BNL Portfolio Immobiliare" e "Portfolio immobiliare Crescita"; le quote di entrambi i Fondi sono già negoziate sul segmento MTF, classe 2, del comparto MTA, segmento ordinario di Borsa SpA.

Inoltre la SGR gestisce il fondo immobiliare ad apporto denominato "Lazio", il cui atto di apporto, stipulato con la "Comunione delle ASL del Lazio", è avvenuto in data 13 dicembre 2003; il Fondo è operante dal successivo 30 dicembre.

### **Deleghe di gestione**

Il Consiglio di Amministrazione della SGR ha conferito delega per la gestione della liquidità del Fondo a BNL Gestioni SGR p.A.

### **Regolamento del Fondo**

Viene allegato alla presente Nota Integrativa.

### **Banca Depositaria**

La BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede legale in ROMA è la banca depositaria del Fondo.

### **Società di revisione**

L'incarico di revisione contabile del Fondo e della SGR è stato conferito a RECONTA, ERNST & YOUNG SpA per il triennio 2002 - 2004 con delibera dell'Assemblea degli Azionisti in data 29 marzo 2002. Per quanto attiene ai bilanci di esercizio della SGR o al rendiconto del Fondo chiusi al 31 dicembre 2003, non vi sono stati rilievi o rifiuti di attestazione da parte di RECONTA, ERNST & YOUNG SpA.

### **Esperti indipendenti**

L'incarico di esperti valutatori indipendenti è stato assegnato dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 28 febbraio 2003 alla società REAG – Real Estate Advisory Group Srl.

### **Conflitto di interessi**

La Società di Gestione del Risparmio, nella gestione del patrimonio del Fondo, rispetta le disposizioni previste nel comma 3 dell'art. 12 del D.L. 24 maggio 1999 n. 228 anche per il tramite dei soggetti di cui si avvale per la realizzazione delle transazioni immobiliari (Esperti Indipendenti, Notaio, consulenti legali).

## **6. Dichiarazione di responsabilità**

La Società di Gestione del Risparmio si assume la responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nella presente nota integrativa.

BNL Fondi Immobiliari  
Società di Gestione del Risparmio

---

*L'Amministratore Delegato*

**Michele Cibrario**

BNL Fondi Immobiliari  
Società di Gestione del Risparmio

---

*Presidente del Collegio Sindacale*

**Michele Carpaneda**

