



BNL Fondi Immobiliari

gruppo  **BNL**

Relazione Semestrale
al 30 giugno 2003

“Estense - Grande Distribuzione”

NOTA ILLUSTRATIVA DELLA RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2003 DEL FONDO "ESTENSE GRANDE DISTRIBUZIONE"

Il Fondo "Estense-Grande Distribuzione", primo fondo italiano "specializzato", venne istituito il 26 giugno 2001 con delibera del Consiglio di Amministrazione di BNL Fondi Immobiliari SGR; il collocamento, iniziato il 7 gennaio 2003, ha avuto termine il successivo 7 maggio, raggiungendo una raccolta totale pari a 207 milioni di Euro.

Sono state 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.

Il richiamo degli impegni è stato effettuato in data 10 giugno 2003; l'attività di gestione del patrimonio del Fondo ha quindi riguardato solo gli ultimi giorni del semestre.

Al 30 giugno 2003 il valore della quota è pari a € 2.575,71, con un incremento del 3,02 % rispetto al valore nominale.

Il Mercato Immobiliare della GDO

Il mercato immobiliare della Grande Distribuzione Organizzata (GDO) è caratterizzato da una fase di crescita, alimentata soprattutto dall'interesse degli investitori istituzionali verso questo comparto.

Il trend stabilmente positivo dei fatturati degli ultimi anni, nonostante il calo dell'incremento delle vendite (nel 2002 +3,6%; nel 2001 + 4,6%; nel 2000 +5,4%), rende ottimisti gli operatori sullo sviluppo del settore, soprattutto nel Sud, dove la quota di mercato dei format della grande distribuzione è sottodimensionata rispetto al bacino d'utenza potenziale.

I rendimenti si differenziano per i centri commerciali posti nei grandi centri urbani (6,75%-7,5%) rispetto a quelli in periferia (7-8%).

I prezzi variano, per il format ipermercato, tra 2.200-3.000 Euro/mq nel Nord e tra 1.700-2.300 euro/mq nell'area Sud; per la galleria commerciale i prezzi variano a seconda delle superfici di vendita, della posizione e delle caratteristiche del centro commerciale.

I prezzi e i rendimenti, possono variare, anche in Italia, in relazione alla prassi consolidata di legare i valori allo sviluppo del fatturato di ogni singolo centro commerciale.

Gli investimenti immobiliari

"Estense-Grande Distribuzione" è un fondo il cui patrimonio viene investito esclusivamente in immobili con destinazione commerciale.

Il locatario principale di una parte importante degli immobili destinati a far parte del portafoglio del Fondo è Coop Estense, una delle maggiori realtà tra quelle che formano il sistema della grande distribuzione commerciale Coop.

La collaborazione con Coop Estense ha consentito, tra l'altro, di preselezionare 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 è stato possibile investire circa il 74% dell'equity, al netto dell'IVA, acquisendo, nell'ambito delle linee strategiche di investimento definite in sede di asset allocation, gli immobili sotto elencati:

Immobili	Prezzi di acquisto	Valori di mercato al 30/6/2003
Ipermercato del C.C. "Grandemilia" - MODENA	€ 32.174.289	33.170.000
Ipermercato del C.C. "Il Castello" - FERRARA	€ 29.755.688	30.100.000
Galleria del C.C. "Le Mura" - FERRARA	€ 29.166.667	30.100.000
Ipermercato del C.C. "Le Mura" - FERRARA	€ 17.410.889	18.950.000
Ipermercato del C.C. "Della Mirandola" - MIRANDOLA	€ 16.313.281	16.870.000
Supermercato del C.C. "I Ciliegi" - VIGNOLA	€ 6.569.787	6.940.000
Supermercato Coop - SASSUOLO	€ 5.836.935	6.300.000
Supermercato del C.C. "I Pioppi" - COPPARO	€ 4.886.417	5.280.000
Supermercato del C.C. "I Tigli" - ARGENTA	€ 4.801.263	5.180.000
Supermercato Specialcoop - MODENA	€ 3.090.470	3.240.000
Supermercato del C.C. "I Salici" - BONDENO	€ 2.909.192	3.110.000
TOTALE	€ 152.914.878	159.240.000

Tutte le unità immobiliari sono state acquistate in data 16/6/2003 e sono utilizzate da Coop Estense.

Alla data di chiusura del semestre, sulla base delle valutazioni effettuate dagli esperti indipendenti, REAG American Appraisal, gli immobili facenti parte del portafoglio del Fondo hanno, nella loro globalità, un valore di mercato pari a € 159.240.000, superiore del 4,1% rispetto al costo di acquisizione.

Il fondo ha contabilizzato una plusvalenza, al netto degli oneri notarili, pari a € 6,2 milioni, la cui entità riflette il differenziale già manifestatosi tra il valore di mercato complessivo degli immobili, espresso nella “due diligence” effettuata dai valutatori R.E.A.G. per conto del Fondo in corso di collocamento, ed il controvalore totale della compravendita.

La liquidità del Fondo

Al 30 giugno 2003 la liquidità del Fondo, totalmente depositata nel conto corrente acceso presso Banca Depositaria, ammonta a € 24.005.097.

Il business plan del Fondo prevede l'investimento della maggior parte dell'equity residuo entro la fine dell'esercizio.

Altre informazioni

Il credito IVA vantato dal Fondo ammonta, alla data, a € 30.513.859 ed è relativo alle acquisizioni immobiliari sinora effettuate.

Di tale importo si richiederà il rimborso infrannuale.

Al 30 giugno 2003 il Patrimonio Netto del Fondo è pari a € 213,3 milioni, mentre le attività del Fondo ammontano a € 214,0 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 2003

importi in Euro

ATTIVITÀ	Situazione al 30 giugno 2003		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%		
A2. Partecipazioni non di controllo	€ 0			
A3. Altri titoli di capitale	€ 0			
A4. Titoli di debito	€ 0	0,00%		
A5. Parti di O.I.C.R.	€ 0			
Strumenti finanziari quotati				
A6. Titoli di capitale	€ 0			
A7. Titoli di debito	€ 0	0,00%		
A8. Parti di O.I.C.R.	€ 0			
Strumenti finanziari derivati				
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. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. Immobili dati in locazione	€ 159.240.000	74,41%		
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	€ 0			
B3. Altri immobili	€ 0			
B4. Diritti reali immobiliari	€ 0			
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri	€ 0			
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista	€ 0			
D2. Altri	€ 0			
E. ALTRI BENI				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'				
F1. Liquidità disponibile	€ 24.005.097	11,22%		
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	€ 0			
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	€ 0			
G. ALTRE ATTIVITA'				
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	€ 0			
G2. Ratei e risconti attivi	€ 30.905	0,01%		
G3. Crediti di imposta	€ 30.513.859	14,26%		
G4. Altre	€ 211.680	0,10%		
G5. Fondo imposte differite attive	€ 0	0,00%		
TOTALE ATTIVITA'	€ 214.006.691	100,00%	€ 0	0,00%

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30 giugno 2003
importi in Euro

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 30 giugno 2003	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1. Finanziamenti ipotecari	€ 0	
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	€ 0	
H3. Altri	€ 0	
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	€ 0	
I2. Opzioni, premi o altri strumenti derivati non quotati	€ 0	
L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI		
L1. Proventi da distribuire	€ 0	
L2. Altri debiti verso i partecipanti	€ 0	
M. ALTRE PASSIVITÀ		
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	€ 0	
M2. Debiti di imposta	€ 88.899	
M3. Ratei e risconti passivi	€ 15.117	
M4. Altre	€ 634.241	
M5. Fondo imposte differite passive	€ 0	
TOTALE PASSIVITÀ	€ 738.258	
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	€ 213.268.434	
Numero delle quote in circolazione	82.800	
Valore unitario delle quote	€ 2.575,71	
Rimborsi o proventi distribuiti per quota		
IMPEGNI		
Acquisti immobiliari da perfezionare	€ 0,00	€ 0
Fidejussioni rilasciate a terzi	€ 0,00	€ 0