

BNP Paribas REIM SGR p.A.

ESTENSE - GRANDE DISTRIBUZIONE
fondo comune di investimento immobiliare chiuso

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2013

Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2013

INDICE

1. Premessa	3
2. Dati identificativi del fondo	3
3. Eventi di particolare rilevanza verificatesi nel trimestre di riferimento	4
A. Andamento del mercato immobiliare	4
B. La Struttura finanziaria.....	4
C. L'attività di gestione.....	4
D. Politiche di investimento e di disinvestimento.....	5
E. Partecipazioni di controllo in società immobiliari.....	5
4. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento	5

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 Estense - Grande Distribuzione è stato il primo fondo comune di investimento quotato in Italia specializzato in immobili a destinazione commerciale. Il Fondo è destinato ad investitori *retail* ed è quotato sul mercato telematico.

Tipologia	Fondo comune di investimento immobiliare chiuso
Data di istituzione Fondo	10 giugno 2003
Data di richiamo degli impegni	10 giugno 2003
Durata del fondo	10 anni con possibilità di proroga di 3 anni e periodo di grazia di 3 anni; in data 19 luglio 2013 la SGR ha deliberato il ricorso al periodo di grazia di tre anni, posticipando la scadenza al 31 dicembre 2016
Tipologia di patrimonio immobiliare	Immobili ad uso commerciale in Italia
Banca Depositaria	BNP Paribas Securities Services
Esperto Indipendente	Savills Italy S.r.l.
Società di Revisione	Mazars S.p.A.
Valore del fondo al collocamento	Euro 207 milioni
Numero di quote collocate	82.800
Valore nominale delle quote al collocamento	Euro 2.500,00
Quotazione	MIV, Mercato Telematico degli Investment Vehicles, Segmento Fondi Chiusi di Borsa Italiana dal 2 agosto 2004

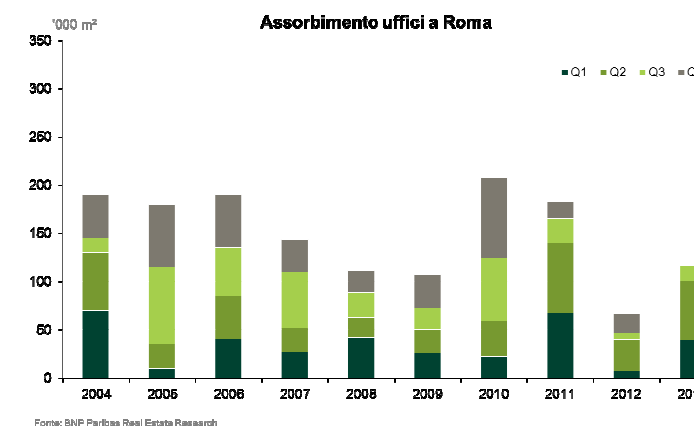
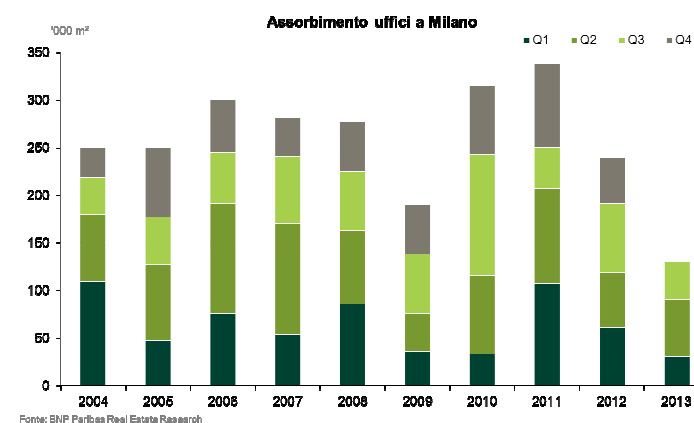
3. Eventi di particolare rilevanza verificatesi nel trimestre di riferimento

A. Andamento del mercato immobiliare

La diminuzione del PIL nel corso del 2013 si prevede pari a 1,7-1,9%, con un quarto trimestre che dovrebbe far registrare una prima leggera crescita. Tuttavia, la ripresa sarà debole e non dovrebbe superare il 0,5% annuo nei prossimi due anni.

In questo contesto, il mercato immobiliare degli investimenti sta registrando un aumento dell'attività; a fine settembre, il volume delle compravendite era già superiore a quello di tutto il 2012. Infatti, sono stati registrati circa € 2.400 milioni di transazioni con una netta presenza di operatori stranieri che rappresentano il 73% del totale. Tuttavia, questi segnali incoraggianti sono il frutto di alcune significative operazioni in un mercato di dimensioni ancora limitate.

Il mercato del lavoro ed i consumi non dovrebbero tornare a crescere prima della fine del 2014. Pertanto, il mercato degli uffici continua a registrare una contrazione dell'occupazione di nuove superfici: soltanto 40.000 mq a Milano e 15.000 mq a Roma.



B. La Struttura finanziaria

Il fondo negli scorsi anni ha acceso finanziamenti con Credit Agricole CIB per un ammontare di € 89,4 Milioni e con Unicredit Corporate Banking per € 62 milioni circa.

L'indebitamento totale del fondo ammonta, quindi, al 30 settembre 2013, a circa € 151 Milioni che corrisponde circa al 43,5% del valore degli immobili in portafoglio al 30 settembre 2013.

C. L'attività di gestione

Nel corso del terzo trimestre 2013 la gestione ordinaria del Fondo Estense - Grande Distribuzione è stata caratterizzata dai seguenti risultati.

Contratti di Locazione

Il Fondo nel terzo trimestre 2013 ha fatturato canoni per € 6.282.442, nello stesso periodo del 2012, tale importo era pari a € 6.915.739. Tale dato è sostanzialmente influenzato dalle cessioni, in data 27 marzo 2013 dell'ipermercato di Ortona e, in data 16 luglio u.s., dell'immobile di La Spezia.

Crediti verso locatari

Da un'analisi comparativa dei crediti del fondo verso conduttori e società controllate al 30 settembre 2013 rispetto al 30 giugno 2013, si evince la seguente situazione:

Crediti vs conduttori terzi:

- tot. crediti 30.06.13	€ 70.171
- tot. crediti 30.09.13	€ 53.385
- decremento	€ 16.786

Crediti vs società controllate dal fondo:

- tot. crediti 30.06.13	€ 1.535.552
- tot. crediti 30.09.13	€ 597.520
- decremento	€ 938.032

I crediti sono sostanzialmente ascrivibili al ritardo dei pagamenti da parte delle controllate del fondo, detentrici delle licenze commerciali, ed in particolar modo da Euclide S.r.l. e da Archimede S.r.l. che a loro volta vantano crediti verso i loro conduttori.

D. Politiche di investimento e di disinvestimento

Nel corso del trimestre il Fondo ha perfezionato la cessione dell'immobile "Cash&Carry" di La Spezia, per un corrispettivo di € 8,18 Milioni con contestuale estinzione del finanziamento insistente sull'asset.

Sono proseguite, nel trimestre, le attività di commercializzazione su tutti gli immobili del portafoglio in un contesto generale di mercato particolarmente difficile.

E. Partecipazioni di controllo in società immobiliari

Si rammenta che il Fondo detiene il 100% di partecipazione in società che possiedono le autorizzazioni commerciali di alcune strutture di proprietà del Fondo stesso:

- Prima S.r.l., titolare delle autorizzazioni della Galleria commerciale "Le Mura" di Ferrara;
- Galileo S.r.l., società deputata alla gestione immobiliare ordinaria della Galleria Commerciale "Le Mura" di Ferrara;
- Cartesio S.r.l., titolare delle autorizzazioni della Galleria commerciale "Mongolfiera" di Bari S. Caterina;
- Euclide S.r.l., titolare delle autorizzazioni del Parco Commerciale e della galleria commerciale "Ortona Center" di Ortona (CH);
- Archimede S.r.l., titolare delle autorizzazioni della Galleria commerciale "Mongolfiera" di Bari Japigia.

4. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento

Il valore di Borsa delle quote rappresentative del Fondo al 27 marzo 2013 era € 1.892 ed è salito, al 30 settembre 2013, a € 2.135, rispetto a un *net asset value* per quota (calcolato sulla base dei valori di mercato al 30 giugno 2013) pari a € 2.667,897.

Le quote del Fondo Estense - Grande Distribuzione sono scambiate presso il MIV, Mercato Telematico degli Investment Vehicles, Segmento Fondi Chiusi di Borsa Italiana S.p.A. Il codice ISIN è IT0003411045.

Il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato