

BNP Paribas REIM SGR p.A.

ESTENSE - GRANDE DISTRIBUZIONE
fondo comune di investimento immobiliare chiuso

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2013

Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 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.....	5
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
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

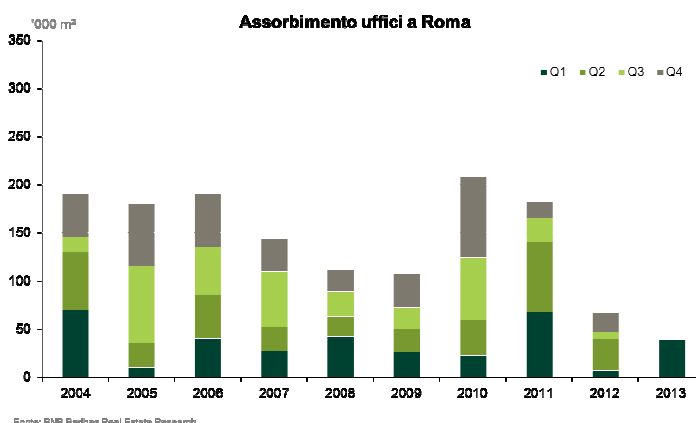
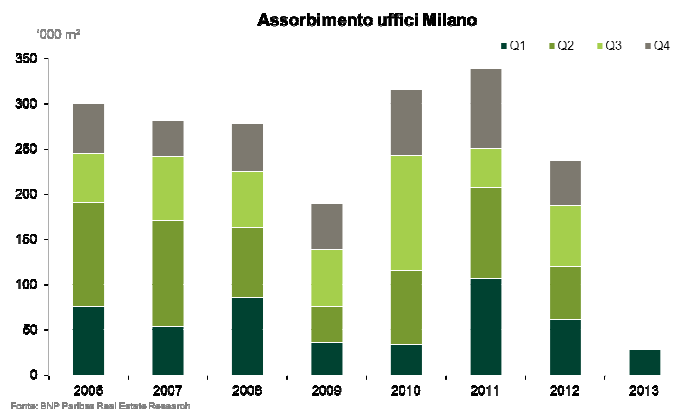
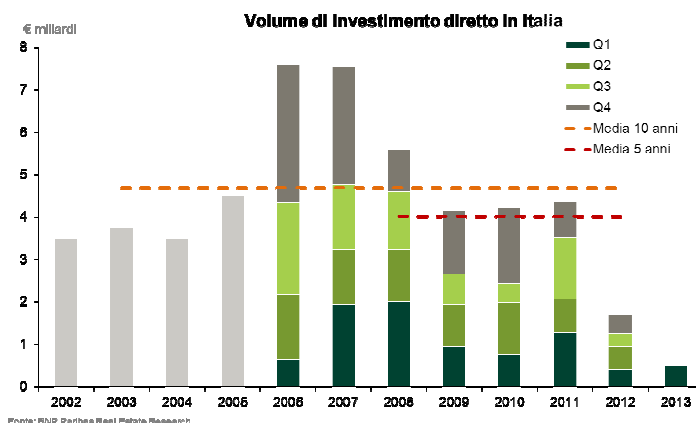
A. Andamento del mercato immobiliare

La seconda recessione in Italia nel giro di pochi anni con una riduzione del PIL nel 2012 del 2,4% rende la situazione economica, finanziaria e politica italiana difficile, con un forte impatto negativo anche per gli investimenti immobiliari. Infatti, da una parte, gli investitori stranieri hanno ridotto le decisioni di investimento, mentre dall'altro le difficoltà dell'accesso al credito ostacolano la realizzazione di operazioni immobiliari anche per gli investitori italiani. Questa tendenza, presente nel 2012, è proseguita nei primi mesi del 2013, con soltanto € 499 milioni di transazioni di immobili non residenziali realizzate nel primo trimestre dell'anno.

Nel corso del 2012, il volume di assorbimento di uffici a Milano si è attestato a 239.000 m², in diminuzione del 29% rispetto al 2011. La situazione di difficoltà nella quale si trovano le aziende, alla quale si aggiunge il calo dell'occupazione comporta la decisione di ridurre i costi di locazione e gli spazi occupati, spingendo conseguentemente i proprietari a una revisione dei canoni al ribasso, anche in considerazione del forte calo della domanda (difficoltà a trovare nuovi conduttori). Infatti, il volume di sfitto continua ad aumentare grazie alla liberazione di spazi e all'arrivo di nuovi prodotti sul mercato.

Nel corso del primo trimestre, soltanto 28.000 m² di uffici sono stati locati.

La diminuzione del volume di assorbimento nel mercato romano risulta più marcata. Infatti, la limitata attività del settore pubblico e l'assenza di grandi transazioni (ovvero operazioni superiori a 6.000 m²) continuano a pesare fortemente sul mercato. Inoltre, le difficoltà economiche continuano a frenare l'attività del settore privato.



B. La Struttura finanziaria

Il fondo negli scorsi anni ha acceso finanziamenti con Credit Agricole CIB per un ammontare, al 31 dicembre 2012, di € 98,5 Milioni e con Unicredit Corporate Banking per € 67 milioni. A seguito della cessione di un immobile nel corso del mese di marzo 2013, il Fondo ha provveduto a rimborsare a Credit Agricole CIB, ai sensi del relativo contratto di finanziamento, l'importo di Euro 9,1 Milioni circa.

L'indebitamento totale del fondo ammonta, quindi, al 31 marzo 2013, a € 156,39 Milioni che corrisponde circa al 43,2% del valore degli immobili in portafoglio al 31 marzo 2013.

C. L'attività di gestione

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

Contratti di Locazione

Il fondo alla data del 31 marzo 2013 ha fatturato canoni per € 6.882.748, nello stesso periodo del 2012, tale importo era pari a € 6.811.227.

Crediti verso locatari

Da un'analisi comparativa dei crediti del fondo verso conduttori e società controllate al 31 marzo 2013 rispetto al 31 dicembre 2012, si evince la seguente situazione:

Crediti vs conduttori terzi:

- tot. crediti 31.12.12	€ 69.244
- tot. crediti 31.03.13	€ 28.736
- decremento	€ 40.508

Crediti vs società controllate dal fondo:

- tot. crediti 31.12.12	€ 867.920
- tot. crediti 31.03.13	€ 814.008
- decremento	€ 53.912

I crediti sono sostanzialmente ascrivibili al ritardo dei pagamenti da parte delle controllate del fondo, detentrici delle licenze commerciali, ed in particolar modo da Cartesio 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 "Ipermercato" del Centro Commerciale "Ortona Center" di Ortona (CH), per un corrispettivo di circa € 18,86 Milioni. Contestualmente, la società Euclide S.r.l., interamente detenuta dal Fondo, ha acquisito il ramo d'azienda deputato alla gestione della galleria commerciale del medesimo centro, già di proprietà del Fondo.

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 28 dicembre 2012 era € 1.662 ed è salito, al 27 marzo 2013 (ultimo valore disponibile), a € 1.892.

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

Il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato