

BNP Paribas REIM SGR p.A.

ESTENSE - GRANDE DISTRIBUZIONE
fondo comune di investimento immobiliare chiuso

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2015

Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015

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	<u>Errore. Il segnalibro non è definito.</u>
B. La Struttura finanziaria	5
C. L'attività di gestione	5
D. Politiche di investimento e di disinvestimento	6
E. Partecipazioni di controllo in società immobiliari	6
4. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento	6

Elimi

Elimi

Elimi

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.

<i>Tipologia</i>	Fondo comune di investimento immobiliare chiuso
<i>Data di istituzione Fondo</i>	10 giugno 2003
<i>Data di richiamo degli impegni</i>	10 giugno 2003
<i>Durata del fondo</i>	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
<i>Tipologia di patrimonio immobiliare</i>	Immobili ad uso commerciale in Italia
<i>Banca Depositaria</i>	BNP Paribas Securities Services
<i>Esperto Indipendente</i>	Savills Italy S.r.l. (fino alla valutazione al 31.12.2014)
<i>Società di Revisione</i>	Mazars S.p.A.
<i>Valore del fondo al collocamento</i>	Euro 207 milioni
<i>Numero di quote collocate</i>	82.800
<i>Valore nominale delle quote al collocamento</i>	Euro 2.500,00
<i>Quotazione</i>	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

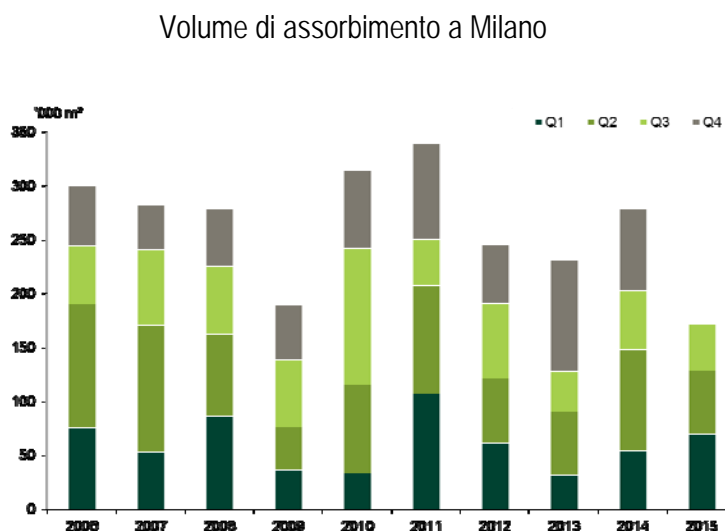
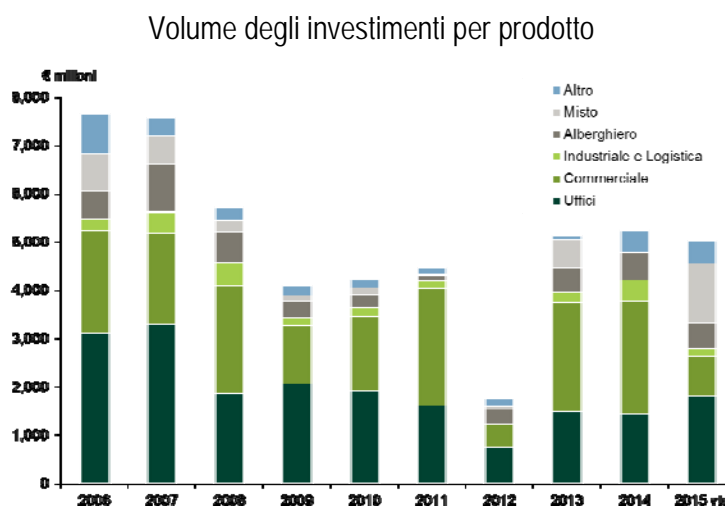
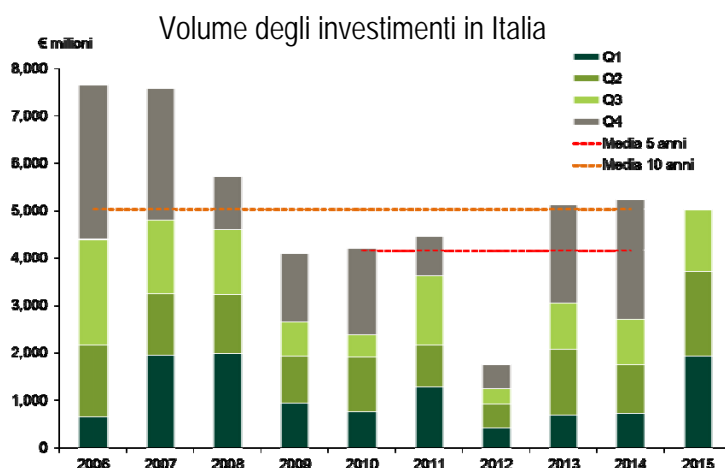
A. Andamento del mercato immobiliare

Il volume degli investimenti registrato fino a fine settembre mostra una progressione del 86%, grazie a delle importanti transazioni registrate a Milano. Le due più importanti sono l'investimento di Qatar Investment Authority nel progetto di Porta Nuova per € 900 milioni e la vendita di palazzo Broggi in piazza Cordusio per € 345 milioni a Fosun (assicurazione cinese).

Si registra una forte incremento degli investimenti negli uffici che rispetto a tutto il 2014 sono già aumentati del 27%. Al contrario, il settore commerciale registra una riduzione del 66% rispetto al 2014. Questo sottolinea come per gli uffici gli investitori anticipano una ripresa dei canoni per cui cercano di ottenere in questo momento i proppoti migliori o quelli che potrebbero avere una revisione dei canoni alle prime scadenze dei contratti di locazione. Per quanto riguarda il commerciale, la minor attività è il frutto di una mancanza di prodotto, soprattutto di centri commerciali che rappresentano in media la metà dell'investimento commerciale. Rimane l'interesse per i prodotti più di nicchia, come le agenzie bancarie o le caserme che confermano e migliorano i risultati positivi del 2014.

Al di là dei numeri, è interessante osservare che il mercato italiano sia tornato nell'interesse degli investitori, soprattutto quelli esteri che hanno permesso la ripresa dell'attività immobiliare. Il loro obiettivo principale è trovare un prodotto core, ma siccome non ve ne sono tanti e quelli esistenti sono in vendita a un prezzo troppo alto, si osservano le prime operazioni che riguardano un intervento sostanzioso sull'immobile in modo da renderlo adatto alla domanda, sia in termini di conduttori che di investitori.

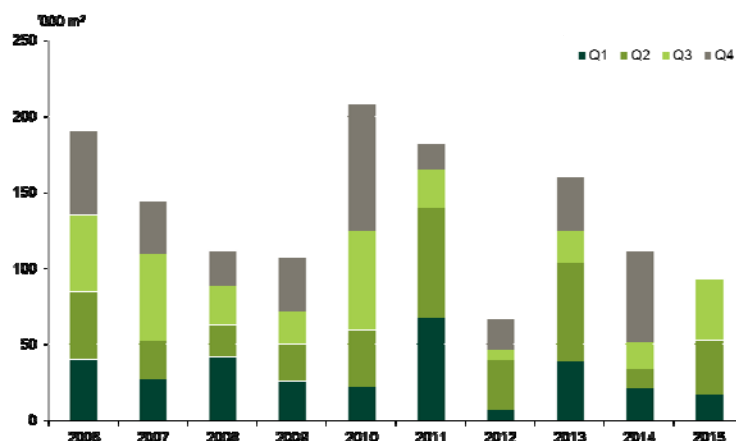
Se il mercato degli investimenti potrebbe essere definito spumeggiante, non si può dire lo stesso del mercato delle locazioni nelle due città principali, Milano e Roma. A Milano, l'attività è in riduzione, in quanto quest'anno sono mancate le grandi transazioni, ossia le riorganizzazioni delle



grandi aziende. Questo dovrebbe probabilmente succedere nel quarto trimestre con due importanti transazioni in chiusura.

A Roma, l'attività è in miglioramento, ma rispetto a un 2014 che è stato poco dinamico. Se da una parte il settore pubblico sta portando avanti una politica di razionalizzazione e riorganizzazione delle proprie sedi, è da segnalare che il centro storico della città rimane il quartiere di maggior interesse.

Volume di assorbimento a Roma



B. La Struttura finanziaria

L'indebitamento del fondo ammonta, al 30 Settembre 2015, a circa € 33 Milioni che corrisponde al 30,34% del valore degli immobili in portafoglio alla medesima data.

C. L'attività di gestione

Nel corso del terzo trimestre 2015 la gestione ordinaria del Fondo Estense - Grande Distribuzione è stata caratterizzata dai seguenti risultati.

Contratti di Locazione

Il Fondo nel terzo trimestre 2015 ha fatturato canoni per € 1,89 milioni, nello stesso periodo del 2014, a parità di perimetro, tale importo era pari a circa € 2,19 milioni.

Si precisa che la perdurante crisi economica e dei consumi ha inciso notevolmente sull'andamento dei fatturati dei punti vendita delle gallerie e del parco commerciale di proprietà, pertanto, si sono rese necessarie e sono ancora in corso alcune rinegoziazioni dei contratti al fine di ridurre i canoni pagati dagli operatori e permettere, dunque, agli stessi di meglio affrontare l'attuale periodo di crisi. A fronte di tali riduzioni si è proceduto e si procederà a formalizzare analoghe riduzioni dei contenuti economici dei contratti di locazione esistenti tra il Fondo e i conduttori diretti. Si segnala, tuttavia, che nel corso del trimestre, all'interno della galleria di Bari Japigia è stato aperto il nuovo punto vendita "Unieuro" su una media superficie di oltre mille mq.

Crediti verso locatari

Da un'analisi comparativa dei crediti del fondo verso conduttori e società controllate al 30 settembre 2015 rispetto al 30 giugno 2015, si evince la seguente situazione:

Crediti vs conduttori terzi:

- tot. crediti 30.06.15	€ -
- tot. crediti 30.09.15	€ 19.114,26
- incremento	€ 19.114,26

Crediti vs società controllate dal fondo:

- tot. crediti 30.06.15	€ 1.257.003,51
- tot. crediti 30.09.15	€ 1.097.692,50
- decremento	€ 159.311,01

I crediti sono sostanzialmente ascrivibili al ritardo dei pagamenti da parte delle società controllate del fondo, detentrici delle licenze commerciali che, a loro volta, vantano crediti verso i propri conduttori. Si precisa che nel corso del mese di ottobre 2015 sono stati incassati canoni arretrati per Euro 725.240 circa.

D. Politiche di investimento e di disinvestimento

Ad esito di apposita procedura di selezione che ha visto partecipare i più importanti operatori del settore, è stato conferito un mandato di commercializzazione in esclusiva ad un primario operatore internazionale che ha già avviato sul mercato domestico ma anche sul mercato europeo la promozione del portafoglio.

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:

- 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

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

Il prezzo di riferimento delle negoziazioni registrato in data 30 Settembre 2015 è pari a € 669 (al 30 Giugno 2015: € 675,5), rispetto a un net asset value per quota (valore patrimoniale risultante dalla Relazione semestrale al 30 Giugno 2015) di € 967,192.

Il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato