

Fondo “Estense – Grande Distribuzione”

Documento predisposto da BNP Paribas REIM SGR P.A.

al fine di fornire informazioni in merito alla liquidazione del Fondo in risposta a quesiti posti da taluni investitori

(aggiornato al 29 giugno 2017)

Quando è stato approvato il Rendiconto finale di liquidazione del Fondo e qual è la data di pagamento del rimborso finale?

Il 22 giugno 2017 è stato approvato il Rendiconto finale di liquidazione del Fondo e deliberata la distribuzione di un rimborso finale pari a Euro 420,672 *pro quota*.

Nel rispetto di quanto previsto dal regolamento di gestione del Fondo, il pagamento del rimborso finale è stato effettuato il 29 giugno 2017 (data valuta).

Ho sottoscritto le quote in fase di collocamento: quanto ha reso l'investimento ?

Dalla data di avvio dell'operatività, considerando il rimborso finale deliberato in data 22 giugno 2017, il Fondo ha distribuito ai propri quotisti proventi lordi pari a complessivi Euro 1.170,66 *pro quota* e rimborsi parziali pari a complessivi Euro 2.359,67 *pro quota*, a fronte di un valore nominale di sottoscrizione di Euro 2.500 per quota.

Tenuto conto del rimborso finale, l'ammontare complessivamente erogato per ciascuna quota del Fondo è quindi pari a Euro 3.530,332, corrispondente a un tasso interno di rendimento (TIR) ¹ del 3,53%.

Per maggiori informazioni si rinvia al Rendiconto Finale di Liquidazione del Fondo a disposizione presso la sede di BNP Paribas REIM SGR p.A., della Banca Depositaria BNP Paribas Securities Services e di tutte le Filiali di quest'ultima situate nei capoluoghi di regione, nonché sul sito *internet* della SGR www.reim.bnpparibas.it.

Si riporta di seguito il dettaglio dei pagamenti *pro-quota*.

¹ Il **TIR o IRR** (acronimo di Tasso Interno di Rendimento o Internal Rate of Return) è un indice di redditività finanziaria di un flusso monetario. Rappresenta il tasso composto annuale di ritorno effettivo che questo genera; in termini tecnici rappresenta il rendimento di un investimento.

Definizione: Tasso di attualizzazione che rende nullo il valore attuale di un investimento: $\sum Ct/(1+IRR)^t = 0$ dove Ct = Flusso di cassa netto nel periodo t ; IRR = tasso di rendimento interno. E' detto anche Internal Rate of Return. E' utilizzato per la valutazione di attività finanziarie e reali.

Fondo Estense - Grande Distribuzione - Proventi e rimborsi pro quota

Proventi Lordi <u>pro quota</u>	Data Pagamento	Rimborsi Parziali e Finale <u>pro quota</u>	Data Pagamento
		420,67	29/06/2017
		400,00	08/03/2017
		25,00	21/03/2016
		110,00	18/03/2015
164,00	17/02/2014	1.264,00	17/02/2014
		140,00	29/07/2013
132,66	18/03/2013		18/03/2013
131,00	19/03/2012		19/03/2012
119,00	21/03/2011		21/03/2011
110,00	08/03/2010		08/03/2010
113,00	23/03/2009		23/03/2009
97,00	20/03/2008		20/03/2008
86,00	22/03/2007		22/03/2007
98,00	23/03/2006		23/03/2006
91,00	24/03/2005		24/03/2005
29,00	25/03/2004		25/03/2004
1.170,66		2.359,67	

Sono previsti ulteriori pagamenti?

Al fine di consentire il completamento della procedura di liquidazione nei termini previsti dal regolamento di gestione, la SGR ha assunto in proprio le attività e passività residue del Fondo insistenti alla data dell'8 giugno 2017 e si è impegnata a provvedere alla loro gestione amministrativa, a proprio esclusivo costo e onere, nell'interesse e a beneficio degli aventi diritto ai proventi derivanti dalla liquidazione finale del Fondo (i "**Beneficiari**"), per un periodo di 10 anni ovvero per il maggior termine che dovesse rendersi necessario per la definizione dei rapporti giuridici concernenti le attività e passività assunte.

A esito di detta attività, la SGR provvederà a corrispondere ai Beneficiari le eventuali differenze positive realizzate nel contesto della gestione amministrativa delle attività e passività rispetto ai valori convenzionali delle stesse.

La SGR valuterà inoltre annualmente la possibilità di effettuare pagamenti, anche parziali, prima del decimo anno qualora, in base al proprio prudente apprezzamento, ritenga che la gestione amministrativa delle attività e delle passività abbia generato delle differenze positive da riconoscere ai Beneficiari.

Per maggiori informazioni si rinvia:

- al Rendiconto Finale di Liquidazione del Fondo a disposizione presso la sede di BNP Paribas REIM SGR p.A., della Banca Depositaria BNP Paribas Securities Services e di tutte le Filiali di quest'ultima situate nei capoluoghi di regione, nonché sul sito *internet* della SGR www.reim.bnpparibas.it; nonché
- alla comunicazione indirizzata ai Beneficiari, disponibile sul sito *internet* della SGR www.reim.bnpparibas.it.

Cosa devo fare per ricevere quanto mi spetta? Devo compilare un modulo?

Considerato che le quote del Fondo sono state emesse in forma dematerializzata e sono accentrate presso Monte Titoli S.p.A., i pagamenti dei proventi derivanti dalla liquidazione del Fondo così come delle ulteriori somme derivanti dalla gestione delle attività e passività residue del Fondo assunte dalla SGR saranno effettuati attraverso l'intermediario

autorizzato presso il quale dette quote sono depositate, senza necessità che gli investitori si attivino allo scopo. In altri termini, i partecipanti riceveranno le somme spettanti sul conto corrente collegato al deposito titoli ove le quote del Fondo sono registrate.

Devo indicare nella dichiarazione dei redditi gli importi corrisposti dal Fondo ?

Premesso che i pagamenti erogati dalla SGR si intendono al lordo delle imposte, ove dovute, e che le attività relative all'applicazione di ritenute alla fonte in qualità di sostituto d'imposta competono agli intermediari presso i quali le quote sono depositate (rif. Circolare Ministeriale n. 22/E del 19 giugno 2006) ai fini dell'eventuale obbligo di dichiarazione o di pagamento di imposta e della relativa modalità (es. indicazione nella dichiarazione dei redditi) si deve tenere conto di più variabili, quali ad esempio il prezzo di carico e il regime fiscale applicabile al percipiente concordato con il proprio intermediario (es. persona fisica che percepisce i pagamenti in relazione o meno ad attività di impresa).

Chi sono stati gli acquirenti dei diversi immobili detenuti nel tempo dal fondo?

Gli acquirenti degli immobili sono stati prevalentemente investitori istituzionali o operatori professionali del settore immobiliare italiani ed esteri.

Perché, pur avendo avuto 3 anni di periodo di grazia oltre l'originario termine di durata del Fondo, la SGR si è ridotta a vendere all'ultimo momento azzerando in tal modo il proprio potere contrattuale ?

Nel corso della vita del Fondo sono stati acquistati 23 cespiti immobiliari a destinazione commerciale localizzati in Italia, per un controvalore totale pari ad Euro 378.153.182, oltre alla partecipazione totalitaria nelle società veicolo, la cui attività principale consiste nella locazione, attraverso contratti di sublocazione o, in via prevalente, di affitto di ramo d'azienda, di unità immobiliari di cui le stesse risultano essere conduttrici in virtù di contratti di locazione in essere con il Fondo.

A partire dal 2006 e sino al 31 dicembre 2013, originario termine della durata del Fondo, sono stati ceduti 16 immobili, per un corrispettivo complessivo di Euro 260.483.301:

Immobile	Data di acquisto	Prezzo di acquisto* (€)	Data di vendita	Prezzo di vendita (€)
Copparo – Supermercato "I Pioppi"	16/06/2003	4.895.263	11/10/2006	5.141.703
Argenta – Supermercato "I Tigli"	16/06/2003	4.810.073	11/10/2006	5.052.100
Modena – Ipermercato "Grandemilia"	16/06/2003	32.191.218	20/12/2013	37.643.412
Ferrara – Ipermercato "Il Castello"	16/06/2003	30.233.461	20/12/2013	34.813.686
Ferrara – Ipermercato "Le Mura"	16/06/2003	17.479.441	20/12/2013	20.370.466
Mirandola – Ipermercato "Della Mirandola"	16/06/2003	19.408.653	20/12/2013	22.548.265
Vignola – Supermercato "I Ciliegi"	16/06/2003	6.579.350	20/12/2013	7.686.548
Bondeno – Supermercato "I Salici"	16/06/2003	2.916.778	20/12/2013	3.403.708
Sassuolo – Supermercato Coop	16/06/2003	5.846.101	20/12/2013	6.829.122

Modena – Supermercato Specialcoop	16/06/2003	3.098.979	20/12/2013	3.615.802
Ferrara – Galleria commerciale "Le Mura"	16/06/2003	29.585.023	10/02/2014	34.996.614
Andria – Ipermercato "La Mongolfiera"	18/02/2004	12.921.842	20/12/2013	15.105.797
Formigine – Supermercato "I Giardini"	27/09/2004	5.986.275	20/12/2013	6.862.396
Ortona – Ipermercato "Ortona Center"	02/04/2008	17.566.824	27/03/2013	18.865.139
La Spezia – Cash & Carry	29/12/2008	8.281.387	16/07/2013	8.180.000
Camposampiero – Parco Commerciale "Camposampiero"	30/12/2009	27.847.260	10/12/2013	29.368.543
Totale		229.647.928		260.483.301

(*) incrementato dei costi capitalizzati

Nel corso del periodo di grazia, la SGR, secondo quanto previsto dal piano di smobilizzo approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 19 luglio 2013, ha in primo luogo optato per una strategia di smobilizzo fondata sulla dismissione "asset by asset" dei residui immobili in portafoglio. L'involuzione del mercato immobiliare non ha tuttavia consentito di completare l'attività di dismissione secondo le modalità originariamente individuate.

L'avvicinarsi del termine finale di durata del Fondo ha comportato in tal senso la necessità di dar corso alla vendita in blocco del residuo portafoglio immobiliare. La SGR, nel marzo 2015, ha avviato quindi un processo competitivo finalizzato a selezionare, sulla base di parametri qualitativi ed economici, un *broker* cui affidare le attività di consulenza e intermediazione ai fini della vendita in blocco degli immobili residui. Sono stati invitati a partecipare alla selezione dieci primari intermediari specializzati, cinque dei quali hanno fatto pervenire le loro offerte.

Il 28 aprile 2015, la SGR ha deliberato l'affidamento dell'incarico a Jones Lang LaSalle S.p.A., intermediario di primario *standing* operante nel settore *retail*, il quale ha avviato l'attività di commercializzazione degli immobili residui sia sul mercato domestico che internazionale.

L'attività svolta dal *broker* ha portato quindi a:

- la cessione, in data 16 dicembre 2016, di un portafoglio composto da (i) le medie superfici e (ii) la galleria commerciale di Ortona, Contrada Santa Liberata, (iii) il Cash & Carry di Pozzuoli, Via Campana n. 223, (iv) il Cash & Carry di Ravenna, Via Pacinotti n. 20 e (v) il supermercato di Rivoli, Corso Francia n. 175. È altresì stata ceduta la partecipazione totalitaria nella società Euclide S.r.l.;
- la cessione, in data 8 febbraio 2017, delle gallerie commerciali Mongolfiera di Bari, Via Santa Caterina e Mongolfiera di Bari Japigia, Via Toscanini, e delle partecipazioni totalitaria nella società Cartesio S.r.l. e Archimede S.r.l. per un corrispettivo complessivo di Euro 61.475.000. Con particolare riferimento alla cessione stipulata in data 16 dicembre 2016, si evidenzia che la stessa è stata conclusa a un prezzo - da corrispondersi in tre tranches - pari a complessivi Euro 33.000.000, al netto di IVA e oneri accessori. Contestualmente alla cessione è stata versata la prima tranche del prezzo, pari a Euro 5.000.000, al netto di IVA e oneri accessori; la seconda tranche, pari a Euro 9.850.000, al netto di IVA e oneri accessori, è stata versata il 23 febbraio 2017, all'averarsi delle condizioni sospensive legate alla rinuncia alla prelazione commerciale da parte di alcuni conduttori e al mancato esercizio da parte dei competenti enti ex D.Lgs. 42/2004 relativamente a una porzione dell'immobile di Pozzuoli; la terza ed ultima tranche del prezzo, pari ai restanti Euro 18.150.000, al netto di IVA e oneri accessori, è stata versata il 13 aprile 2017.

Per ulteriori informazioni, è disponibile il numero verde 800.929.131 di BNP Paribas REIM SGR p.A. (dalle 8.30 alle 18.00, da lunedì a venerdì).