

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 15 marzo 2017)

Quali sono i prossimi adempimenti del Fondo, quale è il percorso per arrivare alla chiusura della liquidazione e al rimborso delle quote ?

- Relazione finale di liquidazione del Fondo con approvazione del piano di riparto ed istruzione del pagamento in favore degli aventi diritto: entro il 29 giugno 2017. Tale Relazione finale di liquidazione terrà conto degli avvenimenti occorsi dal 1 gennaio 2017 alla data della relativa redazione.

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

Premesso che il rimborso finale complessivo riconosciuto ai quotisti del Fondo potrà essere determinato solo a seguito del completamento delle procedure di carattere amministrativo-contabile, legale e fiscale inerenti alla liquidazione, il rendimento complessivo del Fondo (IRR)¹ si potrebbe attestare nell'intorno del 3,55% come indicato nella Relazione di gestione al 15 marzo 2017.

Tale rendimento teorico (che a seguito del completamento della liquidazione del Fondo potrà risultare anche inferiore al valore sopra individuato), soggetto a variazioni in funzione della definizione delle condizioni di vendita del residuo portafoglio immobiliare, nonché dell'esito delle suddette procedure e degli accantonamenti che potranno essere disposti in sede di approvazione del bilancio di liquidazione del Fondo, tiene conto anche delle distribuzioni complessivamente effettuate nei periodi precedenti per Euro 1.170,66 per quota a titolo di proventi lordi, nonché per Euro 1.939,00 per quota a titolo di rimborsi per un totale di Euro 3.109,66.

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

¹ L' **IRR** o **TIR** (acronimo Internal Rate of Return o Tasso Interno di Rendimento) 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

Provento Lordo <u>pro quota</u>	Data Pagamento	Rimborso Parz. <u>pro quota</u>	Data Pagamento
		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		1.939,00	

Come comunicherete le date e gli importi dei pagamenti ? Quando verrò pagato ?

La liquidazione del Fondo avverrà in base alla procedura stabilita all'articolo 14 del regolamento di gestione del Fondo.

Dei tempi e della modalità di esecuzione del pagamento, che potrà avvenire in più soluzioni, sarà data informativa agli investitori in base a quanto previsto dal regolamento di gestione del Fondo (avviso sul quotidiano Il Sole 24 Ore e pubblicazione sul sito internet). Nel corso del periodo di liquidazione, la SGR fornirà agli investitori ogni informazione necessaria in merito all'andamento della procedura di smobilizzo del patrimonio del Fondo e di liquidazione.

I partecipanti al Fondo che desiderassero ricevere direttamente a mezzo e-mail le predette informazioni possono comunicare il proprio indirizzo di posta elettronica a laura.lago@bnpparibas.com.

Il termine ultimo entro il quale la SGR completerà la liquidazione è il 29 giugno 2017. I proventi derivanti dalla liquidazione devono essere distribuiti con valuta per il pagante non posteriore al 30° giorno successivo alla chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo.

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

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

Gli importi indicati, da ultimo, nel comunicato del 22 Dicembre 2016, relativi alla dismissione del portafoglio immobiliare residuo del Fondo, rappresentano l'importo complessivo che sarà liquidato ai partecipanti in base alle quote detenute ?

Il rimborso finale complessivo riconosciuto ai quotisti del Fondo potrà essere determinato solo a seguito della definizione delle condizioni di vendita del residuo portafoglio immobiliare del Fondo, nonché del completamento delle procedure di carattere amministrativo contabile, legale e fiscale inerenti alla liquidazione del Fondo

Terminate le operazioni di vendita, la SGR provvederà a svolgere le attività finali di liquidazione e a predisporre apposita relazione con approvazione del piano di riparto e distribuzione finale dei proventi della liquidazione ai quotisti.

Il valore della quota (Euro 422,232) indicato nella Relazione di gestione al 15 marzo 2017, rappresenta l'importo unitario che sarà liquidato ai partecipanti?

Si rinvia alla risposta del quesito che precede.

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 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 che mi corrisponderete ?

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).

La SGR percepirà commissioni di gestione anche per il periodo previsto gennaio – giugno 2017?

No. La SGR non percepirà il compenso annuo previsto dal regolamento di gestione del Fondo.

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. Si precisa che il prezzo di vendita è soggetto ad aggiustamento sulla base della situazione patrimoniale definitiva di cessione delle società Cartesio S.r.l. e Archimede S.r.l.

Con particolare riferimento alla cessione stipulata in data 16 dicembre 2016, si evidenzia che la stessa è stata conclusa a un prezzo - da corrisponderci 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, sarà versata indicativamente entro la fine del mese di febbraio 2017, all'avverarsi 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, sarà versata entro il prossimo 16 aprile 2017.

Si precisa che l'atto di compravendita prevede una condizione risolutiva in caso di mancata corresponsione da parte dell'acquirente del saldo del prezzo. Il prezzo di vendita è inoltre soggetto ad aggiustamento sulla base della situazione patrimoniale definitiva di cessione della società Euclide S.r.l.. Sarà inoltre riconosciuto da parte dell'acquirente, in caso di reperimento da parte dello stesso - entro il termine per il pagamento del saldo del prezzo - di un finanziamento, un incremento del prezzo pari a Euro 200.000.

Rimangono altri immobili da vendere nel Fondo ?

Con il perfezionamento della menzionata vendita delle due gallerie commerciali in Bari dell'8 febbraio u.s., la SGR ha completato il processo di smobilizzo dell'attivo immobiliare del Fondo.

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).