

Fondo “BNL Portfolio Immobiliare”

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

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

- Relazione di gestione del Fondo al 31 Dicembre 2016: entro il 28 febbraio 2017
- Relazione finale di liquidazione del Fondo con approvazione del piano 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.

Quando sono stati venduti tutti gli immobili del Fondo?

A partire dal 2004 e sino al 31 dicembre 2010 sono stati ceduti complessivamente 8 immobili, per un corrispettivo complessivo di Euro 177.519.151:

Immobile	Data di acquisto	Prezzo di acquisto* (€)	Data di vendita	Prezzo di vendita (€)
Mestre – Via Sansovino	15/11/2000	9.981.488	30/07/2009	10.700.000
Modena – Via dello sport	21/11/2000	27.099.191	22/12/2009	39.015.000
San Giuliano Milanese – Via Po 5°	19/03/2001	21.879.931	02/10/2007	21.562.200
San Giuliano Milanese – Via Po 5B	29/06/2001	10.618.042	02/10/2007	11.437.800
Milano – Via Isonzo	21/07/2001	11.386.065	30/12/2004	13.530.000
Hochstadt (D)	20/11/2002	5.250.000	30/11/2010	4.252.500
Milano – Via San Prospero	20/12/2002	45.879.857	30/11/2005	52.000.000
Roma – Via de Rinaldis	23/12/2002	22.012.945	29/07/2010	25.021.651
Totale		154.107.519		177.519.151

(*) incrementato dei costi capitalizzati

In data 4 agosto 2010 sono state, altresì, cedute ad investitori istituzionali le 50 quote detenute in portafoglio del fondo "Scarlatti", ad un prezzo di Euro 13.967.784,10, da sommarsi ai rimborsi anticipati di capitale effettuati dall'OICR per Euro 935.816, oltre che ai dividendi distribuiti per Euro 935.816.

Nel corso del periodo di proroga, dal gennaio 2011 al dicembre 2013, sono stati poi venduti ulteriori 7 immobili, oltre alla porzione ad uso uffici di un altro cespite (Genova – Via Fieschi), di cui era rimasta in capo al Fondo esclusivamente la porzione ad uso autorimessa, per un corrispettivo complessivo di Euro 171.104.376:

Immobile	Data di acquisto	Prezzo di acquisto* (€)	Data di vendita	Prezzo di vendita (€)
Roma – Via Colombo	03/08/2001	47.800.923	27/07/2011	52.400.000
Bologna – Via Larga (ipermercato)	28/12/2001	25.723.070	30/03/2011	31.334.376
Bruxelles (BL)	30/09/2002	34.333.000	20/09/2012	21.320.000
Parigi (F)	23/01/2004	25.548.208	31/05/2012	28.800.000
Velizy (F)	04/06/2004	30.400.000	18/03/2013	5.200.000
Genova – Via Fieschi (uffici)	24/06/2005	13.787.215	28/12/2012	11.700.000
La Louviere (BL)	30/11/2005	5.100.000	19/12/2012	4.100.000
Valenciennes	18/04/2006	18.550.000	22/12/2011	16.250.000
Totale		201.242.416		171.104.376

(*) incrementato dei costi capitalizzati

Nel corso del periodo di grazia, dal gennaio 2014 al dicembre 2016, sono state perfezionate le vendite dei rimanenti 11 immobili:

Immobile	Data di acquisto	Prezzo di acquisto* (€)	Data di vendita	Prezzo di vendita (€)
Bologna – Via Larga (galleria)	28/12/2001	28.195.392	28/02/2014	32.000.000
Pagny (F)	31/10/2005	14.850.000	22/08/2015	3.600.000
Villanova – Via Martiri	28/12/2001	11.994.903	28/11/2016	3.600.000
Rozzano – Milanofiori	30/11/2000	23.184.238	16/12/2016	6.500.000
Roma – Via Bianchini	26/05/2001	15.782.016	16/12/2016	2.000.000
Milano – Via Bernina	26/09/2001	33.068.762	16/12/2016	18.000.000
Agrate Brianza – Liocorno	10/11/2001	21.075.466	16/12/2016	5.000.000
Bologna – Via Mattei	27/12/2001	23.123.839	16/12/2016	1.500.000
Gallarate – Via Lario	17/09/2003	15.223.737	16/12/2016	14.500.000
Genova – Via Fieschi (autorimessa)	24/06/2005	5.908.806	16/12/2016	1.800.000
Agrate Brianza – Pegaso	29/03/2007	7.414.730	16/12/2016	1.500.000
Totale		199.821.889		90.000.000

(*) incrementato dei costi capitalizzati

Ho sottoscritto il fondo 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 stimato sulla base dei prezzi di vendita degli immobili si attesta ad oggi a circa -1,41%.

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.

Tale rendimento teorico, soggetto a variazioni in funzione 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 689,00 per quota a titolo di proventi lordi, nonché per Euro 959,76 per quota a titolo di rimborsi, per un totale di Euro 1.648,76.

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

Fondo BNL Porfolio Immobiliare - Proventi e rimborsi pro quota			
Provento	Data	Rimborso	Data
Lordo <u>pro quota</u>	Pagamento	Parz. <u>pro quota</u>	Pagamento
		240,00	29/05/2014
		90,00	17/03/2014
		70,00	29/07/2013
		155,00	18/03/2013
		55,00	05/11/2012
		25,00	03/09/2012
		60,00	19/03/2012
		50,00	04/08/2011
50,00	08/03/2010	100,00	08/03/2010
54,00	23/03/2009		
85,00	20/03/2008		
83,00	22/03/2007	114,76	22/03/2007
115,00	23/03/2006		
90,00	24/03/2005		
55,00	25/03/2004		
62,00	25/03/2003		
95,00	25/03/2002		
689,00		959,76	

Come comunicherete le date e gli importi dei pagamenti? Quando verrà 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 (avvisi sui quotidiani Corriere della Sera, La Repubblica e Il Sole 24 Ore e pubblicazione sul sito internet www.reim.bnpparibas.it). 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 gli acquirenti degli immobili?

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

Gli importi indicati nei comunicati del 16 e 22 dicembre 2016, relativi alla vendita del portafoglio immobiliare residuo, 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 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 riparto e distribuzione finale dei proventi della liquidazione ai quotisti.

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 avendo avuto 6 anni, tra proroga e 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?

La commercializzazione degli immobili del Fondo è stata avviata dalla SGR sin dal 2004. Tra il 2004 e il 31 dicembre 2010, originario termine di durata del Fondo, sono stati ceduti otto immobili, per un valore complessivo di circa Euro 177,5 milioni.

A causa dell'allungamento dei tempi di dismissione del portafoglio, dovuto principalmente alle difficili condizioni di mercato, a dicembre 2009 è stata deliberata la proroga della durata del Fondo sino al 31 dicembre 2013.

Durante il periodo di proroga, pur nel perdurare della crisi del mercato immobiliare e finanziario, il Fondo ha comunque conseguito la cessione di altri sette immobili, oltre alla porzione ad uso uffici di un ulteriore cespite sito in Genova, per un importo complessivo di ulteriori Euro 171,1 milioni circa, mantenendo tuttavia in portafoglio 11 immobili, ivi inclusa la porzione residua del suddetto cespite di Genova.

In data 19 luglio 2013, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha quindi deliberato di prorogare ulteriormente la durata del Fondo sino al 31 dicembre 2016.

Le attività di dimissione del portafoglio residuo hanno previsto l'affidamento, per ciascun immobile, di specifici mandati per la vendita a primari operatori del mercato, secondo una strategia di cessione immobile per immobile. Tra il 2014 e il 2016 la SGR ha potuto vendere singolarmente ulteriori tre immobili. Nonostante l'intenso lavoro svolto, la ben nota involuzione del mercato immobiliare non consentiva, tuttavia, di completare l'attività di cessione di tutti gli immobili nelle modalità originariamente prescelte.

L'avvicinarsi del termine finale di durata del Fondo – anche in considerazione del voto contrario espresso dall'Assemblea dei Partecipanti sulla proposta di modifica del regolamento di gestione volta a introdurre la facoltà di una proroga straordinaria di ulteriori due anni – imponeva, quindi, di considerare anche la vendita del portafoglio immobiliare residuo in blocco, pur senza precludere la possibilità di vendere singoli asset. A tal fine, il Consiglio di Amministrazione della SGR, nella seduta del 28 aprile 2015, deliberava l'affidamento di apposito incarico a Cushman & Wakefield L.L.P., uno dei principali intermediari internazionali operanti sul mercato italiano.

Tale mandato ha permesso di addivenire alla cessione di tutti gli immobili residui entro la data di scadenza del Fondo.

Ci possono essere ulteriori proroghe?

No. Si ricorda che l'Assemblea dei Partecipanti del Fondo in data 15 dicembre 2014 ha espresso voto contrario sulla proposta di modifica del regolamento di gestione che era volta a introdurre la facoltà per la SGR di prorogarne la durata, nell'esclusivo interesse dei partecipanti, per un periodo non superiore a due anni, al solo fine di condurre a termine lo smobilizzo delle relative attività, secondo quanto previsto dall'art. 22, commi 5-bis e ss., del Decreto Legge 24 giugno 2014, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 agosto 2014, n. 116.

Com'è possibile che immobili per i quali lo scorso anno la documentazione contabile del Fondo prevedeva un determinato valore oggi siano stati venduti ad un valore nettamente più basso?

Il valore di mercato espresso nella documentazione contabile del Fondo – previa stima da parte dell'esperto indipendente incaricato – costituisce il prezzo al quale gli immobili potrebbero essere ragionevolmente venduti alla data in cui è effettuata la valutazione ma non corrisponde necessariamente al prezzo effettivamente realizzato a fronte della vendita.

Il motivo per il quale la SGR ha dovuto fare ricorso, dapprima, alla proroga della durata del Fondo e, poi, al periodo di grazia è esclusivamente legato al fatto che le negative condizioni di mercato – sulle quali si è dato ampiamente conto nelle rendicontazioni periodiche ai partecipanti – non hanno consentito di dar corso alla completa dismissione del portafoglio immobiliare del Fondo. Posto che le attività di dismissione, come già s'è detto, avevano avuto avvio ed avevano trovato efficace realizzazione per una parte consistente del portafoglio, gli immobili che al gennaio 2010 residuavano erano quelli che, per svariate ragioni, avevano incontrato maggiori difficoltà nel processo di dismissione. L'esperienza evidenzia come, fino a 12 mesi dal termine di scadenza del fondo (31/12/2015 nel caso di specie), la tempistica per ultimare la commercializzazione degli

immobili sia da ritenersi di mercato, mentre con l'accorciarsi del tempo residuo alla scadenza del fondo la dismissione assume i connotati di una "vendita forzata" e, quindi, subisce altre dinamiche di mercato, maggiormente influenzate dall'*appeal* del momento degli immobili oggetto di vendita. In un contesto di incertezza macroeconomica in cui paesi non "core" come l'Italia subiscono maggiormente la volatilità ed illiquidità dei mercati, gli immobili prevalentemente sfitti e in localizzazioni secondarie (diverse da Milano e Roma) sono esposti ad uno sconto consistente.

In ogni caso, l'articolata procedura seguita per la vendita del portafoglio immobiliare residuo ha certamente garantito la realizzazione del miglior risultato economico possibile nell'interesse del Fondo e dei relativi partecipanti.

Rimangono altri immobili da vendere nel Fondo?

Il portafoglio immobiliare residuo è stato interamente ceduto dal Fondo con la vendita effettuata in data 16 dicembre 2016.

Si ricorda che tale cessione è stata conclusa a un prezzo - da corrisondersi in due tranches - pari a complessivi Euro 50.800.000, al netto di IVA e oneri accessori. In data 16 dicembre 2016 è stata versata la prima tranche, pari a Euro 22.860.000, al netto di IVA e oneri accessori; la seconda ed ultima tranche, pari ai restanti Euro 27.940.000, 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. 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 300.000.

Con il perfezionamento della menzionata vendita 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).