

FONDO PORTFOLIO IMMOBILIARE CRESCITA

**BNL Fondi Immobiliari SGR p.A. ha predisposto il presente documento
al fine di fornire agli investitori ulteriori informazioni in merito alla liquidazione del Fondo**

1. Tempistica per la liquidazione del Fondo

Come è noto, il Consiglio di Amministrazione della SGR in data 26 giugno 2008 aveva deliberato l'avvio della procedura di liquidazione del Fondo per scadenza del termine di durata, in conformità a quanto previsto dall'art. 14 del regolamento di gestione del Fondo. A tale data, infatti, risultava ancora confermato l'interesse manifestato nel corso del primo semestre da potenziali investitori e da intermediari del settore verso gli immobili del Fondo. A giugno era stato infatti previsto un indebolimento del mercato che avrebbe potuto influenzare i valori delle vendite, ma la SGR, dato il profilo qualitativo degli immobili in portafoglio, aveva ritenuto limitate le possibili conseguenze. Pertanto, con la medesima delibera, la SGR aveva approvato il piano di smobilizzo del patrimonio del Fondo, nel quale venivano definiti tempi e modalità delle operazioni di dismissione.

Successivamente all'avvio della procedura di liquidazione, soprattutto a partire dal 15 settembre, si è verificato un eccezionale peggioramento della situazione finanziaria globale caratterizzata da una forte mancanza di liquidità. Ciò ha drasticamente ridotto la capacità di investimento degli operatori istituzionali europei cui la procedura di dismissione del patrimonio del Fondo era principalmente indirizzata.

Le circostanze sopra descritte non hanno pertanto consentito di realizzare lo smobilizzo del patrimonio del Fondo entro il 31 dicembre 2008. Per tale ragione, la SGR nel mese di novembre 2008, al fine di tutelare l'interesse dei partecipanti, ha deciso di richiedere alla Banca d'Italia - nonostante il superamento del termine di sei mesi previsto dall'articolo 14.2.1 del regolamento di gestione del Fondo (atteso che l'articolo 14, comma 6, del D.M. 24 maggio 1999 n. 228, nel disciplinare il periodo di grazia, non prescrive un termine per la presentazione della relativa richiesta) - la concessione di un "periodo di grazia" di massimo tre anni per evitare di dover dismettere il patrimonio del Fondo in una fase di crisi così acuta.

Banca d'Italia, con provvedimento del 29 dicembre 2008, ha rappresentato di non poter "dare seguito all'istanza", in quanto presentata oltre il citato termine di sei mesi prima della scadenza del Fondo. Nel prendere atto di tale provvedimento, la SGR conferma il proprio impegno a fare quanto possibile per limitare i tempi della liquidazione del Fondo, salvaguardando al meglio l'interesse dei partecipanti.

2. Attività della SGR durante il periodo di liquidazione

Come previsto dal regolamento di gestione del Fondo, con l'avvio della procedura di liquidazione è cessata ogni attività di ulteriore investimento immobiliare da parte della SGR.

Durante il periodo di liquidazione la SGR svolgerà esclusivamente le attività finalizzate a condurre a termine la dismissione del patrimonio del Fondo sulla base del relativo piano di smobilizzo e procederà alla distribuzione dei proventi derivanti dalla gestione del Fondo e al rimborso delle quote in base a quanto previsto nel regolamento di gestione del Fondo.

3. Piano di smobilizzo

La SGR continuerà a svolgere, nell'interesse degli investitori, le attività finalizzate a condurre a termine lo smobilizzo degli investimenti del Fondo, avvalendosi del supporto degli *advisors* AEW Italia, Jones Lang LaSalle e AtisReal.

La dismissione degli immobili del Fondo potrà avvenire in blocco, per sub-portafogli o con modalità *asset by asset*; al momento sono in corso alcune trattative sull'esito delle quali il mercato sarà tenuto tempestivamente informato.

L'obiettivo perseguito è naturalmente quello di massimizzare il valore di realizzo del patrimonio del Fondo.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite con il rendiconto annuale della gestione del Fondo al 31 dicembre 2008, che la SGR si appresta ad approvare entro la fine del mese di gennaio, in anticipo rispetto al termine previsto dalla normativa e dal regolamento di gestione del Fondo.

4. Rimborsi parziali delle quote a fronte delle dismissioni e distribuzione dei proventi derivanti dalla gestione del Fondo

Nel corso del periodo di liquidazione, la SGR, a seguito di ciascuna operazione di disinvestimento, procederà ad effettuare rimborsi parziali delle quote in misura proporzionale alle stesse, avvalendosi della facoltà prevista all'art. 14.6 del regolamento di gestione del Fondo.

Inoltre, la SGR si avvarrà della facoltà prevista all'art. 4.5 del regolamento di gestione del Fondo di ripartire fra i partecipanti, durante il periodo di liquidazione, i proventi netti derivanti dalla gestione del Fondo stesso.

Dei rimborsi parziali e della distribuzione dei proventi verrà dato avviso con le modalità previste 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.bnlf.it).

5. Rilevanza del valore unitario delle quote al 30 giugno 2008 ai fini della determinazione del valore di rimborso finale delle quote

In sede di liquidazione agli investitori spetterà una somma pari al valore della frazione del patrimonio del Fondo rappresentata dalle quote di pertinenza degli stessi. In particolare, come previsto dal regolamento di gestione del Fondo, terminate le operazioni di liquidazione la SGR redigerà il rendiconto finale di liquidazione, accompagnato da una relazione degli amministratori, con l'indicazione del piano di riparto spettante ad ogni quota, determinato in base al rapporto tra attività liquide e numero delle quote in cui risulta suddiviso il patrimonio del Fondo, detratto l'eventuale compenso spettante alla SGR, previsto all'articolo 14.7 del regolamento di gestione del Fondo, sul risultato di gestione eccedente il rendimento obiettivo prefissato del 7,5%.

Durante la vita del Fondo, la SGR provvede invece alla valorizzazione semestrale del patrimonio del Fondo, calcolando e pubblicando il valore unitario della quota, pari al valore complessivo netto del Fondo suddiviso per il numero delle quote. Il valore unitario della quota esprime il valore della partecipazione al Fondo ad una certa data, ma non costituisce un elemento di determinazione della somma spettante agli investitori in sede di liquidazione.

Il valore del Fondo, unitamente al prospetto della composizione degli investimenti e al valore unitario delle quote, è indicato nella relazione semestrale e nel rendiconto annuale, messi a disposizione del pubblico con le modalità stabilite dall'articolo 12.2 del regolamento di gestione del Fondo. Un estratto delle relazioni degli esperti indipendenti incaricati della valutazione degli immobili, a supporto della relazione semestrale

al 30 giugno 2008 e della relazione annuale al 31 dicembre 2008, sarà altresì messo a disposizione degli investitori sul sito internet www.bnlf.it.

Il controvalore degli immobili attualmente in portafoglio, quale risultante dalla situazione patrimoniale al 30 giugno 2008, era pari a Euro 263.540.000, ed il valore della quota a tale data era pari a Euro 3.797,041. Si evidenzia che - anche in considerazione delle mutate situazioni di mercato - il valore degli immobili alla data del 31 dicembre 2008, ed il connesso valore della quota, potrebbe discostarsi rispetto ai suddetti valori, fermo restando l'impegno della SGR a fare tutto il possibile per massimizzare il valore di realizzo degli investimenti.

Conseguentemente il valore unitario delle quote al 30 giugno 2008 non ha rilevanza ai fini della determinazione del valore di rimborso finale delle quote.

6. Utilizzo della liquidità già disponibile al Fondo nel mese di dicembre 2008

In data 23 dicembre 2008, la SGR ha perfezionato la cessione delle n. 215 quote del fondo "*PanEuropean Property Limited Partnership*" detenute dal Fondo, al prezzo provvisorio di Euro 22.638.210, salvo eventuale aggiustamento del prezzo nel mese di marzo 2009 sulla base dei criteri indicati nel comunicato pubblicato in data 23 dicembre 2008, al quale si rinvia per maggiori dettagli.

La liquidità disponibile al Fondo a seguito della suddetta cessione è stata utilizzata, unitamente a parte delle disponibilità liquide del Fondo e ai proventi derivanti dallo smobilizzo di titoli di debito, per rimborsare la quasi totalità - Euro 55 milioni rispetto ad un ammontare complessivamente utilizzato pari a Euro 60 milioni - del finanziamento ipotecario stipulato con The Royal Bank of Scotland in data 23 aprile 2004.

7. Sospensione dalla quotazione

Con provvedimento del 30 dicembre 2008, Borsa Italiana S.p.A. ha disposto "*a partire dalla seduta del 2 gennaio 2009 e fino a successivo provvedimento la sospensione a tempo indeterminato delle negoziazioni nel Mercato Telematico Azionario (MTA), segmento MTF, classe 2*" delle quote del Fondo.

Il provvedimento della Borsa è stato adottato in considerazione, tra l'altro, dell'articolo 14.5 del regolamento di gestione del Fondo, ai sensi del quale "*hanno diritto a percepire i proventi derivanti dalla liquidazione finale coloro che risultano titolari delle quote al momento della scadenza del termine di durata del Fondo (...)*".

La sospensione dalle negoziazioni comporta che le quote del Fondo non potranno essere ulteriormente negoziate sul mercato regolamentato.

In base a quanto stabilito dal sopra citato articolo 14.5 del regolamento di gestione del Fondo, eventuali cessioni delle quote del Fondo, realizzate successivamente al 31 dicembre 2008 fuori dal mercato regolamentato, non avranno efficacia nei confronti della SGR ai fini di cui al citato articolo 14.5 del regolamento. A tale riguardo, si precisa che la SGR riconoscerà il diritto a percepire i proventi derivanti dalla liquidazione del Fondo anche a coloro che abbiano acquistato le quote nei giorni 23, 29 e 30 dicembre 2008, ancorché il regolamento di tali operazioni sia intervenuto successivamente.

8. Commissione di gestione della SGR

Con comunicato del 30 dicembre 2008 e successivo avviso del 31 dicembre 2008, la SGR ha già segnalato che, a partire dal 1° gennaio 2009, non verrà più applicata la commissione di gestione prevista dall'art. 9.1.1 del regolamento di gestione del Fondo.

9. Informativa agli investitori in merito alla liquidazione del Fondo

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

Considerato che le quote del Fondo sono state emesse in forma dematerializzata e sono accentrate presso Monte Titoli S.p.A., i pagamenti dei rimborsi parziali delle quote e dei proventi derivanti dalla gestione, nonché quelli derivanti dalla liquidazione finale del Fondo, saranno effettuati attraverso l'intermediario autorizzato presso il quale dette quote sono depositate, senza necessità che gli investitori si attivino per richiedere l'erogazione delle relative somme.

Dei tempi e delle modalità di esecuzione dei predetti pagamenti verrà data informativa agli investitori con le modalità previste 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.bnlfi.it). Nel corso del periodo di liquidazione, la SGR valuterà comunque la necessità di fornire agli investitori ogni ulteriore informazioni utile in merito all'andamento della procedura di smobilizzo del patrimonio del Fondo e di liquidazione dello stesso.

I partecipanti al Fondo che desiderassero ricevere direttamente a mezzo e-mail le predette informazioni sono pregati di comunicare il proprio indirizzo di posta elettronica a marketing@bnlfi.it.

Milano, 26 gennaio 2009