

**Rimborsi complicati.** Immobili all'asta entro il 15 maggio per le difficoltà di vendita

# Portfolio Crescita di Bnp si avvia alla prova del nove

Anche con il 15% in meno il quotista non perde capitale

**Maurizio Cannone**

La liquidazione del fondo Portfolio immobiliare crescita di **Bnp Paribas** arriva all'asta. Entro il prossimo 15 maggio potranno essere presentate le offerte d'acquisto, senza minimi prefissati, per gli immobili ancora posseduti del fondo. I tempi sono stretti, visto che entro il 30 giugno la Banca d'Italia impone la liquidazione definitiva, non essendo stato accordato il periodo di grazia. La procedura è quindi rapida.

Entro il 15 maggio la presentazione delle offerte, depositando fidejussioni a garanzia del 5% dell'importo offerto, e poi entro il 30 dello stesso mese il rogito e il relativo versamento della somma. Offerte che potranno arrivare per uno solo dei 7 immobili in vendita, per tutto il blocco o per gruppi di immobili. Una volta aperte le buste, il fondo avrà la piena facoltà di accettare o respingere le offerte, oltre che avviare una nuova fase di rilanci. Massima libertà a condizione, però, di chiudere la partita entro il 30 giugno. Perché entro quella data i detentori delle 69.200 quote del fondo dovranno necessariamente essere rimborsati. Così stabilisce il regolamento e in caso contrario si aprirebbe un'infinità di azioni legali che nessuno ha interesse ad attivare.

In attesa di conoscere gli ultimi atti della liquidazione, serve guardare alle recenti vendite effettuate dal fondo Portfolio crescita. L'immobile di Corsico è

## La liquidazione

I dati relativi agli immobili del fondo Crescita secondo due ipotesi di vendita. **Dati in migliaia di euro**

Immobile	Market value al 31-12-2008	Con sconto 15%	Con aumento 15%
Milano, via Durando 38, a destinazione uffici	22.800	19.380	26.220
Milano, viale Jenner 17, a destinazione uffici	29.860	25.381	34.339
Cinisello Balsamo (Mi), via C. Cantù 1/95, a destinazione uffici	18.960	16.116	21.804
Galleria del centro commerciale "Civita Center" sito in Civitanova Marche (Mc)	16.500	14.025	18.975
Superficie commerciale sita a Bari, via Maestri del Lavoro	3.810	3.238	4.381
Galleria del centro commerciale "Il Parco" sita in Prato Calenzano (Fi)	15.600	13.260	17.940
Galleria del centro commerciale "Piazza Umbra" sita in Trevi (Pg)	19.600	16.660	22.540
<b>Totale asta</b>	<b>127.130</b>	<b>108.060</b>	<b>146.199</b>
<b>Totale rimborso pro quota (nominale 2.500 euro cad)*</b>	<b>3.536,13</b>	<b>3.260,56</b>	<b>3.811,70</b>

(\*) tenendo conto degli immobili già venduti e del rimborso parziale di 1.200 euro pro-quota

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore

stato ceduto lo scorso aprile per 23 milioni di euro, pari a uno sconto dell'8,37% rispetto alla valutazione effettuata da **Cb Richard Ellis** il 31 dicembre 2008. Sconti anche nella vendita dell'immobile di Roma, effettuata il 29 aprile 2009. Quella riduzione rispetto alla perizia di fine 2008 è stata del 7,2%. Entrambe le vendite hanno comunque registrato una plusvalenza rispetto al valore di libro. E per l'asta? «Rispetto a una valutazione effettuata lo scorso dicembre - spiegano dalla divisione valutazioni di Cbre - il settore degli uffici e delle superfici commerciali è rimasto abbastanza stabile, con una riduzione dall'1% a un massimo del 3%, in base alla tipologia dell'immobile». Se a questo si sottrae lo sconto applicato nelle ultime cessioni si arriva a una riduzione intorno al 10% sul valore di mercato. Ma se le offer-

te non verranno considerate adeguate cosa potrebbe accadere? Un'operazione del genere sicuramente prevede un piano alternativo. Nella galassia Bnp Paribas esistono molte possibilità, come l'acquisto da parte di altri fondi, per esempio. E, trattandosi d'immobili che sono già a reddito e che hanno dimostrato di funzionare, si tratterebbe comunque di un'operazione non certo in perdita per il gruppo. Comunque vadano le cose, come evidenziato nella simulazione in tabella, con ogni probabilità i quotisti riceveranno importi superiori a quelli investiti, anche se con rendimenti inferiori al previsto. Il fondo ha comunicato che al 31 dicembre 2008 il tasso interno d'interesse è stato pari al 5,967%, al di sotto dell'obiettivo minimo prefissato indicato nel regolamento al 7,5 per cento. Il problema è però

un altro, di più ampio respiro. I risparmiatori percepiscono i rischi legati ai fondi immobiliari? «I fondi di questo tipo si basano su un'aspettativa, e quindi non certa, di costante rivalutazione degli immobili in portafoglio - dice Federico Oriana, presidente di **Aspesi** -. Specie in momenti come questi ciò non si verifica e i rendimenti ne risultano fortemente penalizzati. Appare quindi evidente come l'investimento presenti rischi non inferiori rispetto a quelli del classico mercato azionario, nonostante i risparmiatori possano contare su ritorni mediamente più modesti. Quanto sta avvenendo per il fondo Portfolio crescita dovrebbe portare a rivedere la normativa, a tutela dei risparmiatori che troppo spesso confondono i fondi immobiliari con obbligazioni a basso rischio».

© RIPRODUZIONE RISERVATA