

26 luglio 2007

Chrysalis S.p.A., comunica che in data odierna ha provveduto al deposito presso la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (la "CONSOB"), ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 102 del Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998 (il "TUF") ed all'articolo 37 del Regolamento adottato dalla CONSOB con Delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato (il "Regolamento Emittenti"), della comunicazione relativa all'intenzione di procedere ad una

offerta pubblica di acquisto volontaria

ai sensi dell'articolo 102 del TUF ("Offerta"), avente ad oggetto le n. 268.474 quote del

FondoBeta

Fondo Immobiliare di Tipo Chiuso denominato "Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso"

istituito e gestito da Fondi Immobiliari Italiani Società di Gestione del risparmio per Azioni (il "Fondo" o l'"Emittente"), pari alla totalità delle quote emesse dal Fondo di valore nominale pari ad Euro 1.000 ciascuna.

Alla suddetta comunicazione sono stati allegati, ai sensi dell'articolo 37 del Regolamento Emittenti, i seguenti documenti: (i) la bozza del Documento di Offerta; (ii) la dichiarazione di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. attestante la disponibilità su un conto vincolato intestato all'offerente (come di seguito definito) delle somme necessarie a garantire l'esatto adempimento delle obbligazioni assunte dall'Offerente con l'Offerta e (iii) bozza della scheda di adesione.

I termini di seguito riportati con la lettera maiuscola, ove non espressamente definiti nel presente Comunicato, avranno il medesimo significato agli stessi attribuito nella bozza di Documento di Offerta.

A tal riguardo si precisa quanto segue:

Elementi essenziali dell'Offerta

istituito e gestito da Fondi Immobiliari Italiani Società di Gestione del risparmio per Azioni (il "Fondo" o l'"Emittente"), pari alla totalità delle quote emesse dal Fondo di valore nominale pari ad Euro 1.000 ciascuna.

Alla suddetta comunicazione sono stati allegati, ai sensi dell'articolo 37 del Regolamento Emittenti, i seguenti documenti: (i) la bozza del Documento di Offerta; (ii) la dichiarazione di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. attestante la disponibilità su un conto vincolato intestato all'offerente (come di seguito definito) delle somme necessarie a garantire l'esatto adempimento delle obbligazioni assunte dall'Offerente con l'Offerta e (iii) bozza della scheda di adesione.

I termini di seguito riportati con la lettera maiuscola, ove non espressamente definiti nel presente Comunicato, avranno il medesimo significato agli stessi attribuito nella bozza di Documento di Offerta.

A tal riguardo si precisa quanto segue:

Elementi essenziali dell'Offerta

1.1 Soggetti partecipanti all'Offerta

Soggetto Offerente: Chrysalis S.p.A. ("Chrysalis" o l'"Offerente"), con sede sociale in Milano, Via Del Lauro, 9, iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, partita IVA e codice fiscale n.05832170962, capitale sociale deliberato Euro 200.000,00 di cui Euro 120.000,00 sottoscritto e versato. Il capitale sociale dell'Offerente risulta detenuto da Scalescene Limited (società del Gruppo Lehman Brothers) per il 30%, Feidos S.p.A. per il 30%, Immobiliare Lombarda S.p.A. per il 20%, Sansedoni S.p.A. per il 10% e Silvano Toti S.p.A. per il restante 10% (i "Soci"). Si precisa che Feidos S.p.A. avrà la facoltà, da esercitarsi prima dell'avvio del Periodo di Adesione, di cedere parte della sua partecipazione al Fondo comune di investimento immobiliare di diritto italiano di tipo chiuso riservato a investitori qualificati denominato "Pitagora" e/o alla società di diritto lussemburghese Emera Sicav.

Soggetto Emittente: il Fondo, suddiviso in n. 268.474 quote (le "Quote" e, singolarmente, una "Quota") e quotato presso il Mercato Telematico Azionario, Segmento Mercato Telematico Fondi, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., istituito e gestito da Fondi Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio per Azioni (di seguito, "FIMIT"), con sede legale in Roma, Via del Giurione n. 59, iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, C.F. e partita IVA n. 05553101006, REA n. 899431, sito Internet www.fimit.it, società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di Capitalia S.p.A. e facente parte di Capitalia Gruppo Bancario. FIMIT è una società iscritta al n. 68 dell'Albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia, in applicazione delle norme di riferimento del TUF.

Intermediario Incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni all'Offerta.

L'Intermediario Incaricato del coordinamento della raccolta delle Adesioni sarà Capitalia S.p.A..

1.2 Titoli oggetto dell'Offerta

L'Offerta ha ad oggetto n. 268.474 Quote, del valore nominale di Euro 1.000 cadauna, che rappresentano la totalità delle quote del Fondo emesse.

Il numero di Quote oggetto dell'Offerta potrebbe variare in diminuzione nel caso in cui l'Offerente, entro il termine del Periodo di Adesione, acquisti ulteriori Quote, nel rispetto dell'art. 41, secondo comma, lett. b) e dell'art. 42, secondo comma, del Regolamento Emittenti.

1.3 Destinatarî dell'Offerta

L'Offerta è promossa esclusivamente in Italia in quanto le Azioni sono quotate solo sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..

1.4 Corrispettivo complessivo ed unitario dell'Offerta

Il Corrispettivo è pari ad Euro 1.213,00 per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta

al netto di ogni distribuzione di proventi pro-quota ovvero di rimborsi parziali pro-quota di capitale in favore dei quotisti del Fondo nel periodo compreso tra la Data di Riferimento (25 luglio 2007) e la Data di Pagamento (estremi inclusi) e verrà versato interamente in contanti.

Il Corrispettivo si intende al netto di bolli, spese, compensi e provvigioni che rimarranno a carico dell'Offerente, mentre l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze nella misura del 12,5%, ove dovuta, resterà a carico degli aderenti all'Offerta.

L'esborso massimo, in caso di adesione totalitaria all'Offerta, sarà pari ad **Euro 325.658.962,00** (l'"Esborso Massimo").

Il Corrispettivo risulta superiore al prezzo medio ponderato di mercato delle quote nei mesi precedenti la Data di Annuncio (26 luglio 2007).

Più in particolare, il Corrispettivo incorpora¹:

- un premio del 10,3% sul Prezzo di Collocamento, pari ad Euro 1.100,00;
- un premio del 14,7% sulla media dei prezzi ufficiali delle quote nel periodo di dodici mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 26 luglio 2006-25 luglio 2007), pari ad Euro 1.057,64 per quota;
- un premio del 12,1% sulla media dei prezzi ufficiali delle quote nel periodo di sei mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 29 gennaio 2007-25 luglio 2007), pari ad Euro 1.082,38 per quota;
- un premio del 13,3% sulla media dei prezzi ufficiali delle quote nel periodo di tre mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 26 aprile 2007-25 luglio 2007), pari ad Euro 1.071,01 per quota;
- un premio del 7,6% sulla media dei prezzi ufficiali delle quote nel mese antecedente la Data di Riferimento (ossia 26 giugno 2007-25 luglio 2007), pari ad Euro 1.127,48 per quota;
- un premio del 5,4% sul prezzo ufficiale di borsa delle quote alla Data di Riferimento (25 luglio 2007), pari ad Euro 1.151,36 per quota.

Il Corrispettivo offerto risulta superiore di Euro 18,48 rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2006 di pertinenza di ciascuna quota, pari ad Euro 1.194,52; in termini percentuali, il Corrispettivo presenta un premio rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2006 di pertinenza di ciascuna quota del Fondo, pari al 1,5%. Tale valore è al lordo dei proventi pro-quota, pari ad Euro 79,87, distribuiti il 19 marzo 2007. Peraltro, a giudizio dell'Offerente, il Valore Complessivo Netto del Fondo non deve essere necessariamente inteso come il valore netto che i possessori delle quote del Fondo realizzeranno nel caso di effettiva cessione dei beni che ne compongono il patrimonio, in quanto, nella sua determinazione, non si tiene conto, tra l'altro, dei costi che devono essere sostenuti per la cessione degli immobili e dei costi connessi all'attività gestionale del Fondo e della società di gestione, ed in particolare delle commissioni, fisse e variabili, di competenza di quest'ultima.

Sulla base del Corrispettivo offerto, il rendimento riservato agli aderenti all'Offerta post Collocamento del Fondo, risulta: IRR (Tasso Interno di Rendimento) annuo pari al 19,3% e multiplo gross ROCE (Return on Capital Employed) di 1,34 X.

Il Corrispettivo è stato determinato dal Consiglio di Amministrazione dell'Offerente, utilizzando i parametri e le metodologie valutative ritenute adeguate ad esprimere il valore fondamentale del Fondo e degli attivi immobiliari presenti nel relativo portafoglio e riflettere i prezzi medi di mercato relativi a diversi intervalli temporali.

In particolare i parametri ed i metodi utilizzati sono rappresentati da:

- 1) analisi del Valore Complessivo Netto del Fondo (NAV);
- 2) analisi delle quotazioni di mercato.

Ad integrazione dei due metodi citati, quali metodi di controllo, è stato considerato anche il rendimento (in termini di IRR) conseguibile dal titolare di Quote attraverso l'adesione all'Offerta.

1.5 Durata dell'Offerta e modalità di adesione

La durata del Periodo di Adesione sarà concordata con Borsa Italiana S.p.A. in conformità con le disposizioni di legge e di regolamento applicabili. Attualmente si prevede che tale Periodo di Adesione potrà avere inizio entro la fine del mese di agosto 2007.

Le modalità e i termini per l'adesione all'Offerta sono descritte nel Paragrafo C.4 del Documento di Offerta.

1.6 Modifica dei termini dell'Offerta

L'Offerente si riserva la facoltà di modificare i termini dell'Offerta, nei limiti di quanto consentito dalle vigenti disposizioni di legge o di regolamento, dandone comunicazione nelle forme previste dall'articolo 43 del Regolamento Emittenti.

1.7 Data di pagamento del corrispettivo

Il pagamento del Corrispettivo verrà effettuato dopo la chiusura del Periodo di Adesione alla Data di Pagamento che avrà luogo entro il quinto Giorno di Borsa aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione (di seguito, la "Data di Pagamento").

In caso di proroga del Periodo di Adesione, la Data di Pagamento cadrà il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla data di chiusura del Periodo di Adesione, come prorogata, e sarà resa nota dall'Offerente nell'avviso relativo alla proroga del Periodo di Adesione che sarà pubblicato sui quotidiani "Il Sole24Ore" e/o "La Repubblica" indicati nella Sezione M del Documento di Offerta.

1.8 Condizioni di efficacia dell'Offerta

L'efficacia dell'Offerta è soggetta alle seguenti condizioni, come meglio descritte nel Paragrafo A.1 del Documento di Offerta:

- (a) che le adesioni abbiano ad oggetto un numero complessivo di Quote tale da consentire all'Offerente di venire a detenere, computando anche le Quote eventualmente acquistate dall'Offerente entro il termine del Periodo di Adesione, n. 136.922 Quote del Fondo, pari al 51% delle quote emesse;

- (b) alla mancata effettuazione, entro la data dell'Avviso sui risultati dell'Offerta, da parte di FIMIT, o degli organi del Fondo, di atti od operazioni che possano contrastare l'Offerta ovvero il conseguimento degli obiettivi della medesima; quali ad esempio la mancata stipula o l'esecuzione di accordi o atti, a decorrere dal 1° gennaio 2007;

- (i) di disposizione di qualsiasi natura (anche di carattere preliminare vincolante) o finalizzati alla costituzione di vincoli a favore di terzi, aventi ad oggetto parte delle attività del Fondo il cui valore di mercato, con riferimento alla data del 31 dicembre 2006, sia pari ad almeno il 1% del valore di mercato complessivo delle attività del Fondo a tale data ovvero (ii) concernere contratti di appalto, fatta eccezione per i contratti la cui stipulazione sia resa necessaria da norme di legge vincolanti ovvero derivanti da esigenze improcrastinabili con oggettivo carattere di urgenza per la salvaguardia dei beni immobili ovvero (iii) di acquisizione dei diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento, (complessivamente gli "Atti di disposizione"); ad esclusione degli Atti di disposizione che sono stati oggetto di informativa al pubblico da parte di FIMIT, ai sensi della normativa applicabile, entro la Data di Pubblicazione del Documento di Offerta;

- (c) (i) al mancato verificarsi, entro la data dell'avviso sui risultati dell'Offerta, a livello nazionale o internazionale, di eventi comportanti gravi mutamenti nella situazione di mercato che abbiano effetti sostanzialmente pregiudizievoli sull'Offerta e/o sulla situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo come riflessa nel rendiconto al 31 dicembre 2006, e/o (ii) al mancato verificarsi di modifiche (o proposte di modifiche normative ufficialmente emesse dal Parlamento o dal Governo italiano) rispetto all'attuale quadro normativo o regolamentare, tali da limitare o comunque pregiudicare l'acquisto delle Quote e/o l'esercizio del diritto di proprietà e/o l'esercizio dei diritti di voto e/o degli altri diritti inerenti alle Quote da parte dell'Offerente;

L'Offerente ha individuato la soglia di adesione di cui alla precedente lettera (a) in base alla volontà di effettuare un investimento di natura significativa nelle quote del Fondo.

Previo consenso di Lehman Brothers Bankhaus AG - Succursale di Milano - (cfr. successivo paragrafo 3.1) l'Offerente potrà rinunciare a, o modificare nei termini - in qualsiasi momento, in tutto o in parte, ove possibile ai sensi di legge e nei limiti secondo le modalità previste dall'art. 43 del Regolamento Emittenti, con pubblicazione secondo le stesse modalità dell'Offerta - ciascuna delle condizioni indicate alle lettere (b) e (c) che precedono.

L'Offerente - nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa applicabile (e, in particolare, nei limiti e secondo le modalità previste dall'art. 43 del Regolamento Emittenti) - si riserva in ogni caso il diritto di prorogare il Periodo di Adesione, la cui durata massima non potrà comunque essere superiore, ai sensi dell'art. 40, paragrafo 2 del Regolamento Emittenti, a venticinque giorni di borsa aperta.

Modalità di diffusione delle informazioni inerenti l'avveramento o la rinuncia alle condizioni di efficacia dell'Offerta

L'Offerente darà notizia dei verificarsi di ciascuna condizione ovvero, in caso di mancato avveramento, dell'esercizio della facoltà di rinunciare alla stessa, dandone comunicazione alla Consob, Borsa Italiana e ad almeno due agenzie di stampa nei seguenti termini:

- la condizione di cui alla lettera (a): entro le ore 7-59 del primo Giorno di Borsa Aperta successivo al termine del Periodo di Adesione;
- le condizioni di cui alle lettere (b) e (c): entro la data dell'Avviso sui risultati dell'Offerta.

Inoltre l'Offerente inserirà apposita dichiarazione in merito al verificarsi di ciascuna condizione - ovvero, in caso di mancato avveramento, all'esercizio della facoltà di rinunciare alla stessa - nell'Avviso sui risultati dell'Offerta.

In caso di mancato avveramento di una o più delle condizioni di cui sopra - e qualora l'Offerente non decida di rinunziarvi - l'Offerta non si perfezionerà; in tal caso le Quote saranno restituite entro due Giorni di Borsa Aperta dalla comunicazione sopra indicata in merito al mancato avveramento delle stesse, e ritorneranno nella disponibilità degli aderenti all'Offerta, per il tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico.

2. MOTIVAZIONI E FINALITÀ DELL'OPERAZIONE

L'Offerente ritiene che le Quote rappresentino una favorevole opportunità di investimento ed intende pertanto mantenerle, in via diretta o, ove se ne presentasse l'opportunità, indiretta, mediante conferimento in una o più società o fondi che, a loro volta, detengono investimenti nel settore immobiliare. La dimensione e la qualità del portafoglio del Fondo, da un lato, e la situazione e le prospettive di mercato immobiliare, dall'altro, lasciano prefigurare interessanti ritorni finanziari soprattutto nel quadro di un riorientamento della gestione del Fondo. Più specificamente, sulla base delle informazioni pubbliche e tenuto altresì conto dell'esperienza nel settore dell'Offerente, lo stesso è pronto a condividere con FIMIT, nell'interesse di tutti i partecipanti al fondo, le proprie specifiche competenze nel settore immobiliare-finanziario al fine di (i) massimizzare la valorizzazione degli immobili in portafoglio; (ii) accelerare il programma di dismissione cogliendo le migliori opportunità di mercato; (iii) attivare le più opportune strategie di finanziamento del portafoglio, evidentemente nei limiti regolamentari.

Salve comunque le proprie prerogative di quotista, ai sensi della normativa vigente e del regolamento del Fondo, ove l'Offerta avesse successo, l'Offerente allo stato non intende proporre la sostituzione di FIMIT bensì auspica di poter condividere con FIMIT sia una strategia di gestione e valorizzazione del portafoglio immobiliare in linea con quanto sopra delineato sia una modifica della *governance* nel senso di assicurare una migliore interazione di FIMIT stessa con i quotisti.

L'Offerente, pur non essendosi allo stato attuale alcun piano o ipotesi in tal senso, si riserva la possibilità di alienare le quote secondo le modalità e le opportunità che si potrebbero presentare di volta in volta sul mercato e più in generale di considerare il più ampio spettro di opportunità di valorizzazione del proprio investimento, ai sensi della normativa applicabile.

L'Offerente ritiene, inoltre, che il valore delle Quote potrebbe essere ulteriormente incrementato qualora si possa attuare un riorientamento della strategia di gestione e valorizzazione delle attività immobiliari detenute dal Fondo.

In caso di successo dell'Offerta, l'Offerente intende definire congiuntamente con FIMIT le linee guida strategiche volte a massimizzare il valore delle quote.

L'Offerente auspica la condivisione da parte di FIMIT di un programma incentrato sulla valorizzazione degli attivi attraverso una gestione dinamica mirata all'efficienza della gestione operativa del Fondo per il tramite, *inter alia*, della valorizzazione del suo patrimonio immobiliare, dell'ottimizzazione dei rendimenti delle altre attività del Fondo e della razionalizzazione dei costi di gestione e più in generale, di tutti i costi operativi.

In particolare un possibile approccio da suggerire a FIMIT, secondo modalità da stabilire in caso di successo dell'Offerta è la segmentazione del patrimonio immobiliare del Fondo in tre macro classi di immobili e la successiva implementazione, nel rispetto delle prerogative di FIMIT, di strategie diverse, ovvero:

Immobili *core*: immobili di particolare prestigio, locati a conduttori di primario standing creditizio, situati in zone centrali di primari capoluoghi di regione e caratterizzati da una possibilità di aumento di valore prospettico nel medio/lungo periodo. Si ipotizza di suggerire a FIMIT il mantenimento di tali immobili nel portafoglio e l'alienazione nel medio/lungo periodo compatibilmente con la durata residua del Fondo.

Immobili *value added*: immobili che a seguito di interventi di costruzione, ristrutturazione, riqualificazione ovvero di rinegoziazione sostanziale dei canoni di locazione, presentano delle possibilità di incremento di valore pur in considerazione dell'immane aumento del rischio di business correlato. Si ipotizza di condividere con FIMIT, secondo modalità da definire in seguito all'eventuale esito positivo dell'offerta, un piano di interventi atto a valorizzare i cespiti selezionati.

Immobili *trading*: immobili destinati ad una vendita immediata. In tale caso si prevede di condividere con FIMIT un piano di dismissione dei beni in portafoglio nel breve periodo, eventualmente anche tramite procedure competitive da proporre sui mercati nazionali ed internazionali, ovvero attraverso l'individuazione di pacchetti da proporre a primari operatori del mercato immobiliare a livello europeo sfruttando, a tale scopo, la profonda conoscenza del mercato immobiliare e il consolidato *network* relazionale degli sponsor dell'Offerente.

3. GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO E MODALITÀ DI FINANZIAMENTO

Per coprire l'Esborso Massimo, pari ad Euro 325.658.962,00, l'Offerente utilizzerà in parte risorse disponibili per Euro 32.565.896,00 ed in parte risorse messe a sua disposizione da Lehman Brothers Bankhaus AG - Succursale di Milano - (società appartenente al Gruppo Lehman Brothers) fino ad un massimo di Euro 293.093.066,00, in forza di un contratto di finanziamento stipulato in data 26 luglio 2006 ed assistito dalle garanzie descritte al Paragrafo D.2 del Documento di Offerta (il "Contratto di Finanziamento").

A garanzia dell'adempimento dell'obbligazione di pagamento dell'Esborso Massimo, l'Offerente, utilizzando le risorse di cui al capoverso che precede, ha versato su un conto deposito vincolato acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. l'importo di Euro 325.658.962,00. Tale somma risulta vincolata esclusivamente e incondizionatamente a garanzia del pagamento delle Quote che saranno portate in adesione all'Offerta, sino ad un ammontare massimo pari all'Esborso Massimo.

4. STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE DETENUTI O ACQUISTABILI DALL'OFFERENTE

L'Offerente non possiede alcuna quota del Fondo.

Esclusione fatta per quanto descritto nel Documento di Offerta, l'Offerente non ha stipulato, né direttamente né indirettamente tramite società controllate, contratti di riporto o aventi ad oggetto la costituzione di diritti di usufrutto sulle Quote, né ha assunto alcun impegno ulteriore su tali Quote.

5. CONSULENTI DELL'OFFERENTE

Non è stato nominato dall'Offerente alcun consulente finanziario ai fini dell'Offerta.

Il consulente legale dell'Offerente è lo Studio Legale Grimaldi e Associati.

1) Premii relativi alla media dei prezzi ufficiali di quotazione registrati nei periodi sopra indicati