

FIMIT SGR - FONDI IMMOBILIARI ITALIANI SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.

COMUNICATO DELL'EMITTENTE EX ART. 103, TERZO COMMA, DEL D.LGS. 24 FEBBRAIO 1998 N. 58, COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO E INTEGRATO (IL "TUF") ED EX ART. 39 DEL REGOLAMENTO CONSOB DEL 14 MAGGIO 1999, N. 11971, COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO E INTEGRATO (IL "REGOLAMENTO EMITTENTI") IN RELAZIONE ALL'OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO VOLONTARIA TOTALITARIA PROMOSSA DA

CHRYSALIS S.p.A.

AVENTE AD OGGETTO

N. 268.474 QUOTE DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO "BETA IMMOBILIARE – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", ISTITUITO E GESTITO DA FIMIT SGR – FONDI IMMOBILIARI ITALIANI SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A. (L' "OFFERTA")

PREMESSA

Il Consiglio di Amministrazione di **FIMIT SGR – FONDI IMMOBILIARI ITALIANI SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.** ("FIMIT" o la "SGR"), nella riunione tenutasi in Roma, in data 8 agosto 2007, presenti:

- gli Amministratori in carica, nella persona dei signori Franco Carraro, Presidente, Gaetano Colucci, Stefano Centi Colella, Frederik Herman Geertman, Amalia Ghisani, Angela Francesca Giannone, Alberto Giordano, Luca Rodolfo Paolini e Diego Perrone, Amministratore Indipendente. Hanno giustificato l'assenza i Consiglieri Marco Staderini, Vice Presidente, Raffaele Cappiello, Amministratore Indipendente, e Massimo Caputi;
- i componenti del Collegio Sindacale in carica, nella persona dei signori Raffaele Di Ianni, Presidente del Collegio Sindacale, e Carlo Conte, Sindaco Effettivo. Ha giustificato l'assenza il Sindaco Effettivo, Paolo Palombelli;

preso preliminarmente atto:

- (a) del comunicato, diffuso a mezzo stampa e trasmesso alla SGR in data 27 luglio 2007, con il quale CHRYSLIS S.p.A. (l' "**Offerente**"), ai sensi dell'art. 102 TUF e 37, comma 5, Regolamento Emittenti, ha reso noto di aver trasmesso in data 26 luglio 2007 alla Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (CONSOB) la comunicazione di cui all'art. 102 del TUF e ha enunciato i termini e le condizioni essenziali dell'Offerta;
- (b) della copia del documento d'offerta depositata presso CONSOB in data 26 luglio 2007 e trasmessa dall'Offerente alla SGR in data 30 luglio 2007 (il "**Documento d'Offerta**");

- (c) delle informazioni ricevute dall'Offerente in merito alle richieste di integrazione e modifica del Documento d'Offerta formulate fino alla data odierna dalla CONSOB;

ha proceduto all'esame dei termini, delle condizioni, delle motivazioni dell'Offerta e dei programmi dell'Offerente, così come descritti nel Documento d'Offerta.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione della SGR, al fine di fornire ai partecipanti al Fondo comune di investimento di tipo chiuso denominato "Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso" (il "**Fondo**") ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta e la propria valutazione motivata sull'Offerta stessa nonché le informazioni sull'andamento recente e le prospettive del Fondo stesso, ha:

i) preso atto della *fairness opinion* rilasciata dal consulente finanziario Rothschild S.p.A. (il "**Consulente**"), in ordine alla congruità finanziaria del Corrispettivo (come di seguito definito) dell'Offerta;

ii) approvato, ai sensi dell'art. 103, terzo comma, del TUF e dell'art. 39 del Regolamento Emittenti, il presente comunicato (il "**Comunicato**"), conferendo delega al Direttore Generale affinché compia tutti gli atti necessari o utili per procedere alla sua pubblicazione, apportando anche al Comunicato stesso le modifiche e integrazioni che si rendessero necessarie a seguito delle valutazioni e delle eventuali richieste d'integrazione che dovessero essere formulate da parte di CONSOB.

I Consiglieri Gaetano Colucci e Luca Rodolfo Paolini dichiarano di ricoprire la carica di membri del consiglio di amministrazione dell'I.N.P.D.A.P. - Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica (l'"**INPDAP**"), ente apportante del Fondo ai sensi dell'art. 14-*bis* della legge 25 gennaio 1994, n. 86 e titolare di n. 107.389 quote del Fondo alla data del presente Comunicato.

Il Comunicato è stato approvato all'unanimità.

Il Collegio Sindacale ha preso atto della deliberazione del Consiglio di Amministrazione, senza formulare alcun rilievo.

COMUNICATO

1. Elementi principali per l'apprezzamento dell'Offerta

Il presente Paragrafo 1 del Comunicato individua e sintetizza i principali elementi di fatto per l'apprezzamento dell'Offerta così come descritti nel Documento d'Offerta, fermo restando che per una compiuta conoscenza di tutti i termini e le condizioni dell'Offerta occorre fare esclusivamente riferimento al contenuto del Documento d'Offerta.

1.1 Offerente, natura e oggetto dell'Offerta

1.1.1 Offerente

L'Offerente è Chrysalis S.p.A., una società di diritto italiano, costituita in data 20 luglio 2007 in forma di

società per azioni, con sede in Milano, Via del Lauro, 9, iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano, C.F. e partita IVA n. 05832170962.

Il capitale sociale deliberato dell'Offerente è sottoscritto e versato per Euro 120.000, rappresentato da n. 120.000 azioni aventi ciascuna valore nominale di Euro 1.

La compagine sociale dell'Offerente, come descritta nel Documento d'Offerta è la seguente:

a) Scalescene Limited detiene n. 36.000 azioni pari al 30% del capitale dell'Offerente. Scalescene Limited è una società di diritto inglese, costituita in forma di *private limited company* con sede a Londra, 25 Bank Street. Scalescene Limited è una holding che investe prevalentemente in partecipazioni e strumenti finanziari. Scalescene Limited è una società appartenente al gruppo societario facente capo a Lehman Brothers Holdings Inc.;

b) Feidos S.p.A. detiene n. 36.000 azioni pari al 30% del capitale dell'Offerente. Feidos S.p.A. è una società di diritto italiano, costituita in forma di società per azioni con sede in Roma, Via San Nicola da Tolentino 18, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 08874471009. Feidos S.p.A. è una società di consulenza specializzata in operazioni di finanza immobiliare che assiste società industriali, istituzioni finanziarie, fondi immobiliari tradizionali e speculativi, enti pubblici e privati nella realizzazione, gestione, coordinamento e promozione di progetti nel settore *real estate*. La società, oltre che come *advisor*, agisce anche come co-investitore in *partnership* con operatori industriali e finanziari. Feidos S.p.A. risulta partecipata al 100% dal proprio *management* e la compagine sociale della Società è la seguente: Massimo Caputi, che ne detiene il controllo, con una partecipazione al capitale sociale pari al 93%, Alessandra Patera con una partecipazione al capitale sociale pari al 5%, Sergio Iasi con una partecipazione al capitale sociale pari all'1%, Stefano Zaghis con una partecipazione al capitale sociale pari all'1%. Feidos S.p.A., peraltro, ha la facoltà di cedere, entro il termine del periodo di adesione all'Offerta, parte della propria quota di partecipazione nel capitale sociale dell'Offerente (non eccedente nell'insieme il 20% del capitale sociale dell'Offerente) in favore del Fondo Pitagora – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso istituito e gestito dalla Fabbrica Immobiliare SGR S.p.A., con sede in Roma, Via Barberini, 86, iscritta al Registro delle Imprese di Roma al n. 07753061006 e di Emera Sicav, società di investimento a capitale variabile, costituita in forma di *société anonyme* secondo le previsioni riguardanti i Fondi di Investimento Specializzati come normati dalla Legge del Gran Ducato di Lussemburgo del 13 febbraio 2007, con sede sociale in Allée Scheffer, 5, L-2520 Luxembourg.

c) Immobiliare Lombarda S.p.A. detiene n. 24.000 azioni pari al 20% del capitale dell'Offerente. Immobiliare Lombarda S.p.A. è una società di diritto italiano, costituita in forma di società per azioni con sede in Milano, Via Fabio Filzi 25 ed iscritta nel Registro delle Imprese di Milano con il numero 12721070154. Immobiliare Lombarda S.p.A. è una società del Gruppo Fondiaria SAI attiva negli investimenti immobiliari e nella gestione di proprietà immobiliari anche per conto terzi. La compagine sociale di Immobiliare Lombarda S.p.A. risulta essere la seguente: Fondiaria Sai S.p.A., che ne detiene il controllo, con una partecipazione al capitale sociale pari al 50,119%, Milano Assicurazioni S.p.A. con una partecipazione al capitale sociale pari al 6,828%, UniCredit Banca d'Impresa con una partecipazione al capitale sociale pari al 4,371%, Intesa Sanpaolo S.p.A. con una partecipazione al capitale sociale pari al 8,110%, Capitalia S.p.A. con una partecipazione al capitale sociale pari al 0,049%, Raggruppamento Finanziario S.p.A. con una partecipazione al capitale sociale pari al 5,962%, altri (mercato) con una partecipazione al capitale sociale pari al 24,560%.

d) Sansedoni S.p.A. detiene n. 12.000 azioni pari al 10% del capitale dell'Offerente. Sansedoni S.p.A. è una società di diritto italiano, costituita in forma di società per azioni con sede in Siena, Via Banchi di Sotto 34, iscrizione nel Registro delle Imprese di Siena con numero 00986400521. Sansedoni S.p.A. è una delle principali società italiane di *asset, property e development management* nel settore immobiliare ed ha recentemente avviato un piano per la creazione di una piattaforma di gestione di portafogli di crediti c.d. *non performing loan*. La compagine sociale di Sansedoni S.p.A. è la seguente: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con una partecipazione al capitale sociale pari al 15,708%,

Fondazione Monte Dei Paschi di Siena con una partecipazione al capitale sociale pari al 48,417%, Tecnosider Prefabbricati S.r.l. con una partecipazione al capitale sociale pari al 13,896%, Immobiliare Tecnofin S.r.l. con una partecipazione al capitale sociale pari al 13,896%, Unieco Società Cooperativa con una partecipazione al capitale sociale pari al 8,077%, Banchetti Piero con una partecipazione al capitale sociale pari al 0,0003%, Fondazione Gesù e Maria con una partecipazione al capitale sociale pari al 0,0001%.

e) Silvano Toti S.p.A. detiene n. 12.000 azioni pari al 10% del capitale dell'Offerente. Silvano Toti S.p.A. è una società di diritto italiano, costituita in forma di società per azioni con sede in Roma, Via Quattro Novembre 96, iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma con numero 06760890589. Silvano Toti S.p.A. è la *holding* di partecipazioni del Gruppo Toti, facente capo ai fratelli Pierluigi e Claudio Toti; il Gruppo Toti è attivo principalmente nel settore dello sviluppo immobiliare. La compagine sociale di Silvano Toti S.p.A. è la seguente: Finnat Fiduciaria S.p.A., con una partecipazione al capitale sociale pari all'87,14%; Fedra Fiduciaria S.p.A., con una partecipazione al capitale sociale pari al 2,86%; Silvano Toti S.p.A., per il restante 10% del capitale sociale (azioni proprie).

1.1.2 Natura dell'Offerta

L'Offerta è un'offerta pubblica d'acquisto volontaria totalitaria, promossa ai sensi dell'articolo 102 del TUF e delle relative disposizioni d'attuazione contenute nel Regolamento Emittenti.

L'Offerta è promossa esclusivamente sul mercato italiano, unico mercato nel quale sono quotate le quote del Fondo (le "**Quote**"), ed è rivolta, indistintamente ed a parità di condizioni, a tutti i loro titolari.

1.1.3 SGR e Fondo

Il soggetto emittente le Quote oggetto dell'Offerta è FIMIT SGR – Fondi Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio S.p.A., con sede legale in Roma, Via Giorgione 59, società sottoposta alla direzione e coordinamento di Capitalia S.p.A. e appartenente al Gruppo Bancario Capitalia (si precisa che la sede legale della SGR verrà trasferita, a decorrere dal 20 agosto 2007, in Roma, via Crescenzo 14). La SGR svolge attività di gestione collettiva del risparmio ed è iscritta nell'albo delle società di gestione del risparmio al n. 68. La SGR è la società che ha istituito e gestisce il Fondo.

La compagine sociale della SGR è la seguente:

- a) Capitalia S.p.A., che detiene n. 55.650 azioni pari al 51,55% del capitale sociale;
- b) INPDAP, che detiene n. 42.000 azioni pari al 38,91% del capitale sociale;
- c) ENPALS, che detiene n. 7.350 azioni pari al 6,81% del capitale sociale;
- d) management della SGR (tra cui, indirettamente, l'ing. Massimo Caputi per il 2,01% del capitale), che detiene n. 2.950 azioni pari al 2,73% del capitale sociale.

Il Fondo, denominato "Beta Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso", è un fondo comune di investimento immobiliare chiuso costituito mediante apporto di immobili da parte di INPDAP ai sensi dell'art. 14-*bis* della legge 25 gennaio 1994, n. 86.

La partecipazione al Fondo è disciplinata dal relativo regolamento di gestione approvato dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 18 febbraio 2003 ed autorizzato dalla Banca d'Italia in data 7 aprile 2003 con provvedimento n. 11415, successivamente modificato con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR assunta in data 8 luglio 2003 approvata dalla Banca d'Italia con provvedimento del 10 novembre 2003, n. 36377, con delibera consiliare del 20 febbraio 2004

approvata dalla Banca d'Italia con provvedimento del 5 luglio 2004, n. 645510 e, da ultimo, con delibere del Consiglio di Amministrazione del 19 dicembre 2005, 28 settembre 2006 e 19 luglio 2007, approvate dalla Banca d'Italia con provvedimento del 22 giugno 2007, n. 631207 ed efficaci a decorrere dal 1° agosto 2007. Il regolamento di gestione è disponibile presso la sede legale della SGR e sul sito Internet del Fondo all'indirizzo www.fondobeta.it.

1.1.4 Oggetto dell'Offerta

L'Offerta ha ad oggetto n. 268.474 Quote, del valore nominale di Euro 1.000 cadauna, che rappresentano il 100,00% del totale delle Quote 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 all'Offerta, acquisti Quote, nel rispetto dell'art. 41, secondo comma, lett. b) e dell'art. 42, secondo comma, del Regolamento Emittenti.

1.2 Il contenuto economico dell'Offerta

Il corrispettivo offerto (così come indicato nel comunicato del 26 luglio 2007 con cui l'Offerente ha dichiarato di voler promuovere l'Offerta) è pari ad Euro 1.213,00 per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta (il "**Corrispettivo**"), da cui saranno dedotti gli ammontari corrispondenti ad ogni eventuale distribuzione di proventi pro-quota ovvero ad ogni eventuale rimborso parziale pro-quota in favore dei quotisti del Fondo nel periodo antecedente alla Data di Pagamento (la "**Data di Pagamento**", come definita nel Documento d'Offerta, è il quinto giorno di borsa aperta successivo al termine del periodo di adesione, fatte salve le eventuali proroghe o le modifiche dell'Offerta che dovessero intervenire in conformità alle vigenti disposizioni di legge o di regolamento, nel quale, a fronte del contestuale trasferimento della proprietà delle Quote, il Corrispettivo sarà pagato agli aderenti all'Offerta). Il Corrispettivo 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.

Al riguardo, si segnala che, in data odierna, la SGR ha deliberato la distribuzione dei proventi di competenza del Fondo relativi al primo semestre 2007 per un ammontare complessivo di Euro 3.065.973,08, corrispondente ad Euro 11,42 per ciascuna Quota, da effettuarsi in data 13 agosto 2007 (data di stacco cedola). In conseguenza della distribuzione dei proventi maturati, il Corrispettivo, previsto in una somma pari ad Euro 1.213 per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta, deve intendersi conseguentemente dedotto dell'ammontare di Euro 11,42 (pari ai proventi distribuiti per ciascuna Quota); pertanto, coloro che porteranno le loro Quote in adesione all'Offerta si vedranno riconoscere, oltre ai proventi pari ad Euro 11,42 per ciascuna Quota con data di stacco 13 agosto 2007, il prezzo di Euro 1.201,58 (pari all'importo del Corrispettivo una volta dedotti i proventi distribuiti) a conclusione dell'Offerta.

L'Offerente ha rappresentato nel Documento d'Offerta che il Corrispettivo incorpora (i premi sono calcolati sul Corrispettivo di Euro 1.213,00 considerato ante distribuzione dei proventi):

- un premio del 14,2% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di dodici mesi antecedente la Data di Riferimento (la "**Data di Riferimento**" è il 25 luglio 2007, cioè l'ultimo giorno di trattazione delle Quote del Fondo sul mercato di borsa prima che il lancio dell'Offerta fosse annunciato al pubblico), ossia 26 luglio 2006-25 luglio 2007, pari ad Euro 1.062,38 per Quota;
- un premio del 11,2% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di sei mesi antecedente la Data di Riferimento, ossia 26 gennaio 2007-25 luglio 2007, pari ad Euro 1.091,13 per Quota;

- un premio del 11,4% sulla media ponderata 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 1.088,87 per Quota;
- un premio del 6,1% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel mese antecedente la Data di Riferimento, ossia 26 giugno 2007-25 luglio 2007, pari ad Euro 1.143,36 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.

L'Offerente ha rilevato che i ridotti volumi di scambio che caratterizzano il Fondo e, più in generale, tutti i fondi immobiliari italiani quotati, possono limitare la significatività dei prezzi che si formano attraverso l'interazione di domanda ed offerta e portare alla determinazione di quotazioni di borsa non allineate con il valore fondamentale del Fondo. Stanti i ridotti volumi di cui sono espressione, a detti prezzi potrebbe comunque risultare difficile monetizzare sul mercato quantitativi significativi di Quote in tempi brevi.

Nel Documento d'Offerta viene rappresentato che, sulla base del Corrispettivo offerto (sempre considerato ante distribuzione dei proventi), il rendimento riservato agli aderenti all'Offerta post collocamento del Fondo, risulta: IRR (Tasso Interno di Rendimento) annuo pari al 19% e multiplo *gross ROCE* (*Return on Capital Employed*; il *Return on Capital Employed*, indica il rapporto tra: (i) la sommatoria dei flussi di cassa distribuiti nel tempo a qualsiasi titolo a favore dei partecipanti del Fondo; e (ii) gli investimenti/apporti di capitale operati dai partecipanti del Fondo a favore del Fondo (inclusendo *inter alia* il corrispettivo pagato per la sottoscrizione/acquisizione delle Quote del Fondo) di 1,34.

Sempre nel Documento d'Offerta, l'Offerente ha evidenziato che 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 e superiore di Euro 98,35 rispetto al valore complessivo netto del Fondo al 31 dicembre 2006 - pari ad Euro 1.114,65 - rettificato in conseguenza dei proventi relativi al secondo semestre 2006 distribuiti dal Fondo in data 19 marzo 2007; 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 all'1,5%.

Per un raffronto tra il Corrispettivo offerto ed il valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2007 di pertinenza di ciascuna quota del Fondo si vedano le valutazioni di carattere finanziario del Consiglio di Amministrazione della SGR in merito all'Offerta (cfr. paragrafo 8.2).

L'Offerente dichiara di aver determinato il Corrispettivo utilizzando parametri e 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. L'Offerente non si è avvalso di *advisor* finanziari.

Considerato l'ammontare del Corrispettivo (senza tenere conto dell'effetto dei proventi distribuiti), il controvalore massimo complessivo dell'Offerta (l'**"Esborso Massimo"**), corrispondente a n. 268.474 Quote (100% del patrimonio del Fondo), è pari a Euro 325.658.962,00. Peraltro, in considerazione dei proventi distribuiti dalla SGR che vanno dedotti dall'ammontare del Corrispettivo, il controvalore massimo complessivo da corrispondere agli aderenti all'Offerta è pari a 322.592.988,92.

L'Offerente, secondo quanto indicato nel Documento d'Offerta, farà fronte all'Esborso Massimo utilizzando in parte risorse disponibili (per Euro 32.565.896,00) ed in parte risorse messe a sua disposizione da Lehman Brothers (sino ad un massimo di Euro 293.093.066,00), in forza di un contratto di finanziamento stipulato in data 26 luglio 2007 (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

accesso presso Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. l'importo di Euro 325.658.962,00. Tale somma risulta vincolata esclusivamente, irrevocabilmente e incondizionatamente a garanzia del pagamento delle Quote che saranno portate in adesione all'Offerta, sino ad un ammontare pari all'Esborso Massimo.

Il suddetto impegno è subordinato al verificarsi delle condizioni apposte all'Offerta, di seguito riportate, salvo che tali condizioni siano rinunciate dall'Offerente previo consenso di Lehman Brothers.

1.3 Le condizioni alle quali è subordinata l'Offerta

L'efficacia dell'Offerta, come si legge nel Documento d'Offerta, è soggetta al verificarsi di ciascuno dei seguenti eventi:

- (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, almeno 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 (come definita nel Documento d'Offerta), da parte di FIMIT o dell'assemblea dei partecipanti al 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 30 giugno 2007, sia pari ad almeno il 1% del valore di mercato complessivo delle attività del Fondo a tale data ovvero (ii) concernenti contratti di appalto, ovvero (iii) di acquisizione dei diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento, fatta eccezione per i contratti la cui stipulazione sia resa necessaria da norme di legge o di regolamento vincolanti ovvero derivanti da esigenze improcrastinabili con oggettivo carattere di urgenza per la salvaguardia dei beni, (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;
- (c) (i) al mancato verificarsi, entro la Data dell'Avviso sui risultati dell'Offerta (come definita nel Documento d'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 30 giugno 2007, 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 dichiara di aver 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 e, pertanto, ha precisato che non si avvarrà della facoltà di rinunciare alla predetta condizione acquistando in sede di Offerta un quantitativo di Quote inferiore a quello ivi indicato.

Nel Documento d'Offerta viene precisato che, previo il consenso di Lehman Brothers, l'Offerente potrà rinunciare – in qualsiasi momento e a suo insindacabile giudizio, 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 – a ciascuna delle condizioni indicate alle lettere (b) e (c) che precedono.

Secondo quanto indicato nel Documento d'Offerta, l'Offerente darà notizia del 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 all'Offerta;
- le condizioni di cui alle lettere (b) e (c): entro la Data dell'Avviso sui risultati dell'Offerta (come definito nel Documento d'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, eventualmente portate in adesione all'Offerta, 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.

* * *

Con riferimento alla condizione di cui sopra riportata *sub* lettera (b), la SGR precisa che, salvi quelli oggetto di informativa al pubblico e quello di seguito descritto, non sono stati effettuati ulteriori Atti di disposizione, come sopra definiti.

A seguito dell'acquisto dell'area edificabile di circa 29.000 mq di superficie fondiaria in Roma - località Ponte Galeria, presso il nuovo "comprensorio Fiera di Roma" da parte di FIMIT, le principali attività svolte da gennaio a marzo sono state: la chiusura della campagna di indagini geognostiche; l'affidamento di un incarico per servizi di ingegneria (siglato in data 4 febbraio 2007) e precisamente per progettazione di massima ed esecutiva, per direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza, per attività di *project e construction management* e di assistenza legale - per l'intera durata ed importo della realizzazione - alla società Ingenium Real Estate S.r.l., per un corrispettivo pari a 2,87 milioni di Euro; la predisposizione di un progetto delle opere strutturali del c.d. "Da Vinci Center" per effettuazione di un confronto concorrenziale tra più imprese per l'appalto di tali opere.

Il confronto (ricezione proposte tecniche e offerte economiche e richieste di miglioramento offerte) è stato effettuato nel mese di aprile.

Un primo affidamento lavori (progetto esecutivo e costruzione) è stato quindi effettuato alla IMAR Costruzioni S.r.l. in data 3 maggio 2007 per un importo pari a 18,23 milioni di Euro. La consegna dell'area di cantiere è avvenuto in data 14 maggio 2007. Nello stesso periodo è stato consegnato all'impresa affidataria dell'appalto un progetto di variante per la quotazione economica relativa alla realizzazione di un ulteriore piano interrato parcheggi. A seguito di una valutazione tecnica e di una trattativa commerciale in data 25 giugno 2007 è stato affidato alla medesima impresa - con separato atto integrativo provvisorio - un ulteriore importo (per progettazione e costruzione) pari a 4,93 milioni di Euro.

L'importo dei lavori complessivamente affidato è salito quindi a 23,16 milioni di Euro (di cui 5,79 milioni – pari al 25% del totale – di pertinenza del Fondo).

Nel mese di giugno e luglio sono stati altresì siglati: il contratto di finanziamento (per la costruzione) con la banca Hypo Real Estate International da parte della società veicolo Da Vinci S.r.l., partecipata pariteticamente da quattro fondi immobiliari gestiti da FIMIT (Alpha Immobiliare, Beta Immobiliare, Sigma Immobiliare e Gamma Immobiliare), ciascuno con una quota del 25%, ed il contratto di appalto definitivo tra Da Vinci S.r.l. e la IMAR Costruzioni S.r.l.

1.4 Motivazioni dell'operazione

Secondo quanto indicato nel Documento di Offerta, l'Offerente ritiene che le Quote rappresentino una favorevole opportunità di investimento ed intende pertanto mantenerle, in via diretta o indiretta, ovvero alienarle secondo le modalità e le opportunità che si presenteranno di volta in volta sul mercato.

Secondo quanto indicato nel Documento di Offerta, l'Offerente ritiene che la dimensione e la qualità del portafoglio del Fondo, da un lato, e la situazione e le prospettive di mercato immobiliare, dall'altro, lascino prefigurare interessanti ritorni finanziari soprattutto nel quadro di un riorientamento della gestione del Fondo. Più specificamente, l'Offerente ha rappresentato che esso è pronto a condividere con la SGR 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 fornendo sinergie alla SGR nell'interesse di tutti i partecipanti del Fondo; (iii) attivare, sempre nei limiti regolamentari, le più opportune strategie di finanziamento del portafoglio.

Ove l'Offerta avesse successo, l'Offerente ha evidenziato nel Documento d'Offerta che, allo stato, non intende proporre la sostituzione della SGR bensì auspica di poter condividere con la stessa 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 della SGR stessa con i quotisti.

Secondo quanto indicato nel Documento di Offerta, inoltre, l'Offerente, pur non essendovi 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.

1.5 Programmi elaborati dall'Offerente

L'Offerente ritiene che, grazie all'esperienza dei propri *manager* e dei propri soci - che operano (anche tramite altre società dei relativi gruppi di appartenenza) in modo continuativo nel settore immobiliare ovvero in quello finanziario legato all'esecuzione di operazioni nel settore immobiliare - 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.

Secondo quanto si legge nel Documento d'Offerta, in caso di successo dell'Offerta, l'Offerente vorrebbe definire congiuntamente con la SGR le linee guida strategiche della gestione del Fondo volte a massimizzare il valore delle Quote. In tal senso, 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.

L'Offerente ha individuato un possibile approccio da suggerire alla SGR – le cui modalità peraltro rimangono da stabilire in caso di successo dell'Offerta - nella segmentazione del patrimonio immobiliare del Fondo in tre macro classi di immobili e la successiva implementazione, nel rispetto delle prerogative della SGR, di strategie diverse.

Al riguardo, nel Documento d'Offerta vengono individuate tre diverse strategie gestionali come di seguito indicate:

a) 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. Per questo tipo di immobili, l'Offerente ipotizza di suggerire alla SGR il mantenimento di tali immobili nel portafoglio e l'alienazione nel medio/lungo periodo compatibilmente con la durata residua del Fondo.

b) 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'immancabile aumento del rischio di *business* correlato. Per questo tipo di immobili, l'Offerente ipotizza di condividere con la SGR, secondo modalità da definire in seguito all'eventuale esito positivo dell'Offerta, un piano di interventi atto a valorizzare i cespiti selezionati.

c) Immobili *trading*: immobili destinati ad una vendita immediata. Per questo tipo di immobili, l'Offerente prevede di condividere con la SGR 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 conoscenza del mercato immobiliare e il *network* relazionale dei soci dell'Offerente.

2. Offerta Pubblica di acquisto residuale, diritto di acquisto di cui all'art. 111 TUF

L'Offerta ha ad oggetto strumenti finanziari diversi dalle azioni ordinarie quotate in mercati regolamentati italiani. Con riferimento al caso di specie, non trovano pertanto applicazione né le disposizioni di cui alla Parte IV, Titolo II, Capo II, Sezione II del TUF in materia di offerta residuale, né le disposizioni di cui alla Parte IV, Titolo II, Capo II, Sezione II del TUF in materia di diritto di acquisto.

Si rammenta che l'Offerente ha evidenziato che non è sua intenzione, anche in considerazione della complessiva struttura dell'operazione e delle sue finalità, provvedere alla ricostituzione del flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni nel caso in cui, anche in ragione delle adesioni all'Offerta, si verifichi una scarsità dello stesso. Peraltro, si segnala che finché il Fondo rimane quotato, dovrà essere garantita la presenza di un operatore specialista che si impegna a sostenere la liquidità negli scambi delle Quote.

3. Eventuale convocazione dell'assemblea ai sensi dell'art. 104 TUF

Trattandosi di offerta pubblica di acquisto avente ad oggetto strumenti finanziari diversi dalle azioni ordinarie quotate in mercati regolamentati italiani, non trova applicazione l'art. 104 del TUF relativo all'autorizzazione dell'assemblea ordinaria o di quella straordinaria al compimento di atti od operazioni che possono contrastare il conseguimento degli obiettivi dell'offerta.

4. Patti Parasociali

Alla SGR non risulta l'esistenza di accordi di natura parasociale aventi ad oggetto le quote del Fondo.

5. Aggiornamento delle informazioni a disposizione del pubblico e comunicazione dei fatti di rilievo ai sensi dell'art. 39 del Regolamento Emittenti

5.1 Possesso di Quote da parte della SGR

Alla data del presente Comunicato, la SGR possiede n. 4.532 Quote, delle quali n. 1.343 sono state acquistate e sono detenute ai sensi del regolamento di gestione del Fondo. In data 8 agosto 2007, il

Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato di non apportare le n. 3.189 Quote disponibili in adesione all'Offerta.

5.2 Possesso di Quote da parte di amministratori della SGR

Alla data del presente Comunicato, il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione della SGR, Marco Staderini, possiede n. 200 Quote del Fondo. Il Consigliere di Amministrazione Massimo Caputi possiede n. 874 Quote del Fondo.

5.3 Remunerazione dei soggetti coinvolti nella gestione del Fondo

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006, i compensi percepiti, a qualsiasi titolo ed in qualsiasi forma, dagli Amministratori, Sindaci e dal Direttore Generale della SGR in carica alla data del Comunicato, ovvero deliberati a loro favore sono riportati nella seguente tabella.

ESPONENTE AZIENDALE	DESCRIZIONE CARICA			COMPENSI
	NOME E COGNOME	CARICA	PERIODO PER CUI È STATA RICOPERTA LA CARICA	SCADENZA
Franco Carraro,	Presidente del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo	01/01/2006 31/12/2006	Appr.bil. 2009	50.000
Marco Staderini	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e membro del Comitato Esecutivo	01/01/2006 31/12/2006	Appr.bil. 2009	45.000
Gaetano Colucci	Consigliere	01/01/2006 31/12/2006	Appr.bil. 2009	25.000
Stefano Centi Colella	Consigliere	13/04/2006 31/12/2006	Appr.bil. 2009	25.000
Frederik Herman Geertman	Consigliere e membro del Comitato Esecutivo	01/01/2006 31/12/2006	Appr.bil. 2009	25.000
Amalia Ghisani	Consigliere e membro del Comitato Esecutivo	01/01/2006 31/12/2006	Appr.bil. 2009	25.000
Angela Francesca Giannone	Consigliere	01/01/2006 31/12/2006	Appr.bil. 2009	25.000
Alberto Giordano	Consigliere e membro del Comitato Esecutivo	01/01/2006 06/12/2006	Appr.bil. 2009	23.390,41
Luca Rodolfo Paolini	Consigliere e membro del Comitato Esecutivo	01/01/2006 31/12/2006	Appr.bil. 2009	25.000

Raffaele Capiello	Amministratore Indipendente	01/01/2006 31/12/2006	Appr.bil. 2009	25.000
Massimo Caputi	Consigliere	01/01/2006 31/12/2006	Appr.bil. 2009	993.052,22 (*)
Diego Perrone	Amministratore Indipendente	01/01/2006 31/12/2006	Appr.bil. 2009	25.000
Raffaele Di Ianni	Presidente del Collegio Sindacale	12/04/2006 31/12/2006	Appr.bil. 2009	34.432,50
Carlo Conte	Sindaco Effettivo	13/03/2006 12/04/2006	Appr.bil. 2009	17.026,95
Paolo Palombelli	Sindaco Effettivo	01/01/2006 31/12/2006	Appr.bil. 2009	34.181,92
Marco Sangiorgio	Direttore Generale	01/01/2006 31/12/2006		285.634,65

(*) Di cui 25.000 a titolo di compenso per la carica di Consigliere di Amministrazione ed il restante importo a titolo di remunerazione per la carica di Amministratore Delegato ex art. 2389 c.c..

6. Fatti di rilievo verificatisi successivamente all'approvazione del rendiconto del Fondo al 30 giugno 2007

Il rendiconto di gestione al 30 giugno 2007 è stato approvato dalla SGR contestualmente al presente Comunicato.

I fatti di rilievo intervenuti successivamente al 30 giugno 2007 e fino alla data di approvazione del rendiconto sono descritti nel rendiconto stesso.

Il rendiconto di gestione del Fondo al 30 giugno 2007 è disponibile presso la sede della SGR, sul sito Internet www.fondobeta.it, nella sede della banca depositaria del Fondo ed in ciascuna filiale di quest'ultima nei capoluoghi di regione.

7. Informazioni sull'andamento recente e sulle prospettive del Fondo. Nuovi programmi e trattative in corso

Le Quote del Fondo Beta sono state sottoscritte a fronte di un apporto di immobili con data di efficacia 1° gennaio 2004. Il collocamento delle Quote è avvenuto nell'ottobre 2005.

Nei tre anni e mezzo di gestione la FIMIT ha attuato politiche di gestione orientate a:

- ottimizzazione del patrimonio immobiliare esistente mediante interventi di riqualificazione e gestione dinamica del Fondo
- completamento di un programma di disinvestimenti orientati prioritariamente verso immobili di piccole dimensioni, immobili localizzati in zone periferiche, immobili sfitti, immobili caratterizzati dalla presenza di una molteplicità di conduttori
- investimenti immobiliari, anche attraverso veicoli societari, orientati verso immobili già locati o con concrete prospettive di locazione ovvero di valorizzazione

Queste politiche, descritte nel prospetto informativo di collocamento e quotazione del Fondo pubblicato il 30 settembre 2005, sono state attuate con la dismissione di n. 15 immobili (incluse le vendite parziali) per un controvalore pari a 145,5 milioni di Euro e l'attuazione di n. 5 nuovi investimenti per un controvalore pari a 92,4 milioni di Euro, dei quali due acquisti tramite veicoli societari.

Le politiche di dismissione hanno generato plusvalenze nette (calcolate rispetto ai valori di apporto incrementati degli oneri di manutenzione straordinaria sostenuti) per un importo complessivo pari a 53,9 milioni di Euro.

Per quanto riguarda l'attività di gestione più recente si segnala quanto segue.

Nel corso del 2006 sono state attuate n. 4 dismissioni di immobili cielo terra per un valore complessivo di 59,6 milioni di Euro e n. 2 dismissioni di porzioni di immobili per un valore complessivo di 0,9 milioni di Euro.

Nello stesso anno è stato effettuato un investimento per l'acquisto del 51% del veicolo societario Via Cavour S.r.l., per un importo di 6,9 milioni di Euro.

Nel corso della prima metà del 2007 non sono state effettuate dismissioni immobiliari, fatta eccezione per una piccola porzione immobiliare dismessa ad un valore di 0,2 milioni di Euro. Si segnala, inoltre, che è stato sottoscritto un preliminare di vendita concernente un pacchetto di immobili siti in Roma, Via Rasella 37, Via Rasella 41 e Via Tovaglieri 21/31, per un importo complessivo di 16,9 milioni di Euro, a fronte di un valutazione al 31 dicembre 2006 di 13,3 milioni di Euro. La stipula del relativo atto notarile è prevista entro la fine del 2007.

Gli investimenti effettuati nel corso del 2007 riguardano:

- 1) il 27% del complesso immobiliare turistico sito in Santa Margherita di Pula – Pula (CA) noto come "Forte Village Resort", in comunione pro indiviso con altri due fondi gestiti dalla FIMIT, per un importo di 58,3 milioni di Euro (investimento diretto)
- 2) il 25% di un terreno edificabile in Roma, località Ponte Galeria, presso la Nuova Fiera di Roma, in compartecipazione paritetica con altri tre fondi gestiti da FIMIT per un importo di 19,2 milioni di Euro. L'investimento è stato inizialmente effettuato in forma diretta e, successivamente, in forma indiretta, in quanto in data 26 luglio 2007 il terreno è stato trasferito in un veicolo societario partecipato pariteticamente dai medesimi fondi, denominato Da Vinci S.r.l.

Si segnala, infine, che sono stati attuati interventi di manutenzione straordinaria per 2,7 milioni di Euro nel 2006 e per 4,1 milioni di Euro nel primo semestre 2007.

La gestione del Fondo ha consentito una distribuzione complessiva di proventi per un importo pari a 71,4 milioni di Euro (ovvero 266,07 Euro per ciascuna delle 268.474 Quote in circolazione). In particolare sono stati distribuiti:

<i>Periodo di competenza</i>	<i>Data di stacco dei proventi</i>	<i>Importo (Euro)</i>
Esercizio 2004	20 marzo 2006	127,17
Esercizio 2005	20 marzo 2006	41,33

Primo semestre 2006	11 settembre 2006	17,70
Secondo Semestre 2006	19 marzo 2007	79,87

La SGR rivede con cadenza periodica e comunque almeno annualmente le linee strategiche di gestione del Fondo, mediante la redazione di un documento di programmazione che delinea le attività previste nel breve e medio periodo. Il più recente documento di programmazione è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione nel gennaio 2007 e ha sostanzialmente confermato le politiche sopra indicate.

La gestione delle attività di dismissione, orientata nell'anno in corso verso immobili di piccola dimensione, completamente o parzialmente sfitti, ha comportato, oltre alla stipula del preliminare di compravendita sopra citato, la ricezione di alcune manifestazioni di interesse che potrebbero concretizzarsi entro la fine dell'esercizio.

Sono, infine, in corso di regolarizzazione alcuni rapporti locativi *sine titolo*, in relazione ai quali venivano comunque corrisposte indennità di occupazione.

Il giorno 8 agosto 2007, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato il rendiconto di gestione del Fondo al 30 giugno 2007.

A quella data, il Fondo presenta un valore complessivo netto di 308.363.684 Euro (320.697.218 Euro al 31 dicembre 2006, ante distribuzione di 79,87 Euro per Quota – per un ammontare complessivo di 21.443.018,38 Euro - a titolo di proventi effettuata il 19 marzo 2007).

Il valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2007 di pertinenza di ciascuna Quota si attesta, pertanto, a 1.148,6 Euro, contro 1.194,52 Euro al 31 dicembre 2006.

Si fa presente che il patrimonio immobiliare del Fondo Beta al 30 giugno 2007 è costituito per 229,50 milioni di Euro dagli immobili appartenenti allo stesso perimetro presente al 31 dicembre 2006, con una rivalutazione del 4,60%, e per 78,65 milioni dalle quote proporzionali spettanti al Fondo Beta per i due investimenti immobiliari conclusi nel semestre, di cui si è già data notizia sopra.

Il risultato della gestione immobiliare è stato pari a 14,6 milioni di Euro.

Per una dettagliata descrizione delle componenti attive e passive del Fondo si rinvia alla lettura del rendiconto al 30 giugno 2007.

A fronte dell'approvazione del rendiconto, come di consueto, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato la distribuzione del 100% dei proventi distribuibili, pari a 3.065.973,08 Euro, corrispondenti, al netto dei dovuti arrotondamenti, a 11,42 Euro per ciascuna Quota, che verranno corrisposti ai partecipanti con data di stacco il 13 agosto 2007 e data di pagamento il 16 agosto 2007.

* * *

Riguardo alle prospettive del Fondo, esse dipendono, ovviamente, in parte dall'andamento del mercato immobiliare nel suo complesso e in parte dalla natura e dalle prospettive intrinseche degli *asset* che lo compongono.

Il mercato immobiliare italiano, come quello internazionale, proviene da una fase di forte crescita connotata da un significativo aumento dei prezzi e da una notevole riduzione dei rendimenti. È bene precisare che non vi possono essere certezze sull'evoluzione futura del mercato immobiliare, tuttora connotato da forte liquidità e da una domanda che sembra sostenere l'attuale livello dei prezzi. Tuttavia, alcuni fenomeni - quali l'andamento crescente dei tassi di interesse sui mercati finanziari, l'allungamento dei tempi di vendita degli immobili nel settore residenziale, segnali di crisi in alcuni settori immobiliari ad alto rischio negli Stati Uniti - potrebbero suggerire che il mercato stia entrando in una fase quanto meno di raffreddamento.

Per ciò che riguarda le potenzialità e le prospettive del Fondo, occorre ricordare che esse sono molto legate ai prezzi di vendita e, quindi, alla possibile generazione di plusvalenze rispetto ai valori di rendiconto dei singoli immobili e agli oneri di sviluppo sostenuti.

Per ciò che riguarda la composizione del Fondo e, quindi, le prospettive endogene del suo patrimonio, si segnala che, al 30 giugno 2007:

- il 67,5% dell'attivo del Fondo (pari a 383.447.228 Euro) è investito in n. 21 immobili a reddito con un rendimento lordo medio (inteso quale rapporto tra canoni e valore degli immobili) dell'8,45%. I valori di uscita di questi immobili nei prossimi quattro anni (durata residua del Fondo) dipenderanno essenzialmente dai livelli di rendimento riconosciuti dal mercato per settore, tipologia e *location* al momento della dismissione. In alcuni casi, ulteriori benefici potranno essere conseguiti tramite la ricontrattualizzazione a canoni superiori a quelli attuali;
- il 2,9% dell'attivo del Fondo è investito in n. 5 immobili minori e residuali senza prospettive significative di sviluppo per i quali è in atto un processo di dismissione; in particolare sono all'esame due offerte su 2 dei 5 immobili, per complessivi Euro 3.480.000.
- il 4,4% dell'attivo del Fondo è investito in n. 3 immobili siti in Roma, Via Rasella 37, Via Rasella 41 e Via Tovaglieri 21/31, oggetto di un preliminare già sottoscritto alla data del 31 maggio 2007 e la cui compravendita sarà perfezionata entro la fine del 2007;
- l'8,5% dell'attivo del Fondo è investito in n. 4 operazioni di sviluppo, in alcuni casi tramite società veicolo, che comporteranno investimenti per la realizzazione ma possibilità di generare risultati interessanti nel medio periodo. Si tratta in particolare:
 - di un investimento di 6,054 milioni di Euro nel 51% della Via Cavour S.r.l., che sta trasformando a residenze un complesso di immobili in Via Cavour – Via Lanza, al centro di Roma;
 - di un investimento di 5,256 milioni di Euro nel 19% nella Progetto Alfiere S.p.A. che, a sua volta, detiene il 50% della Alfiere S.p.A., che sta trasformando a residenze e commerciale un complesso di immobili nel quartiere EUR di Roma noto come "Torri dell'EUR";
 - di un investimento diretto di 2,168 milioni di Euro in un immobile in Roma - Via dei Laterani, che potrà essere trasformato a residenze una volta completata la fase di liberazione, tuttora in corso;
 - di un investimento di 19,2 milioni di Euro nell'operazione di trasformazione dell'area edificabile sita in Roma, località Ponte Galeria, presso la Nuova Fiera di Roma, su cui è in corso la realizzazione di un immobile ad uso uffici di elevata qualità e che,

successivamente alla data di riferimento del rendiconto, è stata ceduta alla società Da Vinci S.r.l., partecipata in misura pari al 25% dal Fondo;

- il restante 16,7% del Fondo è investito in altre attività (liquidità, crediti, etc.)

I debiti finanziari del Fondo al 30 giugno 2007 erano limitati alla quota di competenza del finanziamento sottoscritto per l'acquisizione del Forte Village Resort, pari a 46,6 milioni di Euro.

Alla luce di quanto sopra, si evidenzia dunque che gli investimenti totali del Fondo in immobili, anche tramite veicoli partecipati, ammontano all'83,3% rispetto all'attivo del Fondo.

La SGR, nel corso dell'esercizio, continuerà ad attuare il *business plan* del Fondo e le linee strategiche dello stesso approvate dal Consiglio di Amministrazione in data 16 gennaio 2007 di seguito riportate.

Gli indirizzi di gestione di riferimento sono i seguenti:

1. ottimizzazione del patrimonio immobiliare esistente mediante riqualificazione e gestione dinamica del portafoglio;
2. avanzamento dei programmi di disinvestimenti in un lasso di tempo compatibile con la durata del Fondo (inclusi l'eventuale proroga della durata del Fondo per un periodo massimo di ulteriori due anni ed il c.d. "Periodo di Grazia" di durata non superiore a tre anni, previsti dal regolamento di gestione del Fondo);
3. investimenti immobiliari, anche attraverso veicoli societari, orientati verso immobili già locati o con concrete prospettive di locazione e/o di valorizzazione, comunque compatibili con la durata del Fondo.

I nuovi investimenti saranno finanziati sia mediante l'utilizzo della liquidità riveniente dalle dismissioni, sia tramite l'utilizzo della leva finanziaria entro i limiti imposti dalla normativa vigente.

Saranno attuate operazioni di sviluppo in ottica di *trading*.

Si ricorda, infine, che la gestione economica e finanziaria prevede una distribuzione sistematica dei proventi ai detentori delle Quote.

8. Valutazioni del Consiglio sull'Offerta

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, rilevato quanto sopra, esprime le seguenti valutazioni.

8.1 Valutazioni su motivazioni e programmi

L'Offerente motiva la propria offerta ritenendo che le Quote del Fondo rappresentino una favorevole opportunità di investimento. Dichiarò, inoltre, di voler mantenere l'investimento in via diretta o indiretta.

Al riguardo, la SGR condivide con l'Offerente che, fatti evidentemente salvi i rischi di un ridimensionamento del mercato immobiliare per dinamiche di sistema, le Quote del Fondo

rappresentino una favorevole opportunità di investimento ove mantenute per un periodo di tempo coerente con la durata residua del Fondo.

L'Offerente precisa, peraltro, che la dimensione e la qualità del portafoglio del Fondo, da un lato, e la situazione e le prospettive di mercato immobiliare, dall'altro lato, lasciano prefigurare interessanti ritorni finanziari soprattutto nel quadro di un "riorientamento" della gestione del Fondo. Tale riorientamento sarebbe incentrato su: (i) massimizzazione della valorizzazione degli immobili in portafoglio; (ii) accelerazione del programma di dismissione cogliendo le migliori opportunità del mercato; (iii) attivazione delle più opportune strategie di finanziamento del portafoglio, nei limiti regolamentari.

In proposito, la SGR, anzitutto, non può che condividere che la gestione del Fondo debba essere incentrata sulla massimizzazione della valorizzazione degli immobili, coerentemente con gli scopi riportati nel regolamento di gestione del Fondo. Invero, lo stesso regolamento di gestione prevede che lo scopo del Fondo sia quello di gestire professionalmente e valorizzare il patrimonio del Fondo, al fine di accrescere il valore iniziale delle Quote e ripartire tra i partecipanti il risultato netto derivante sia dalla gestione, sia dallo smobilizzo degli investimenti.

Quanto all'accelerazione del programma di dismissione, senz'altro utile in linea di principio, si evidenzia che essa è coerente con la durata residua del Fondo, pari a quattro anni (salvo eventuali proroghe); i programmi di dismissione dovranno essere necessariamente completati in un lasso di tempo compatibile con la durata del Fondo (incluse eventuali proroghe).

Sulla possibilità che il Fondo attivi opportune strategie di finanziamento del portafoglio, la SGR osserva che il ricorso all'indebitamento andrà approfonditamente valutato in relazione alla durata residua del Fondo, alle opportunità di effettuare nuovi investimenti, all'ottimizzazione della gestione finanziaria del Fondo ed al monitoraggio del rischio complessivo di portafoglio. Si segnala, inoltre, che il ricorso all'indebitamento potrebbe essere attuato solo in misura limitata a parità di perimetro immobiliare, stante l'assenza di programmi di investimento nel Documento d'Offerta; in ogni caso, l'assunzione di prestiti potrebbe avere effetti limitati, ancorché positivi, in termini di rendimento, con un modesto incremento della rischiosità del portafoglio.

Nel Documento d'Offerta si precisa che l'Offerente non intende, allo stato, proporre la sostituzione della SGR, né vengono ipotizzate modifiche del regolamento di gestione del Fondo da sottoporre alla SGR. In proposito, la SGR osserva che, ai sensi dell'art. 16 del regolamento di gestione del Fondo, "*Il consiglio di amministrazione della SGR potrà apportare al [regolamento di gestione] eventuali modifiche che si renderanno necessarie anche ai fini della tutela dell'interesse dei Partecipanti nei casi e con le modalità di seguito indicate: ... le modifiche del Regolamento relative alla durata, allo scopo ed alle caratteristiche del Fondo, ivi incluse quelle relative alla disciplina e alle competenze dell'Assemblea, alla sostituzione della Società di Gestione, nonché al regime delle commissioni e delle spese, sono disposte dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione – nell'interesse dei Partecipanti - previa approvazione dell'Assemblea a tal fine convocata dal presidente del consiglio di amministrazione della Società di Gestione stessa. Nel caso in cui l'Assemblea così convocata non si costituisca validamente, la modifica stessa potrà essere apportata dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione, nell'interesse dei Partecipanti*". Tale previsione, a giudizio della SGR attribuisce a quest'ultima il potere di proporre eventuali modifiche al regolamento del Fondo, che quindi presuppongono il suo impulso.

L'Offerente auspica, inoltre, una modifica della *governance* del Fondo nel senso di assicurare una migliore interazione della SGR stessa con i quotisti. Al riguardo, la SGR, non avendo l'Offerente precisato quale sarebbe la modifica della *governance* ipotizzata, non può che riservarsi di valutare le proposte che l'Offerente riterrà di avanzare in caso di esito favorevole dell'Offerta.

L'Offerente dichiara, altresì, la sua volontà di definire congiuntamente con la SGR delle linee guida strategiche volte a massimizzare il valore delle Quote, in caso di successo dell'Offerta. In particolare, l'Offerente auspica di poter condividere con la SGR 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.

L'Offerente suggerirebbe una gestione differenziata del patrimonio del Fondo in tre macro classi, distinguendo tra immobili da detenere nel medio-lungo periodo, quelli da valorizzare e sviluppare e quelli da vendere immediatamente.

Al riguardo, occorre prima di tutto precisare che il Consiglio di Amministrazione della SGR è l'organo responsabile della gestione del Fondo per il raggiungimento dello scopo dello stesso e per lo svolgimento delle attività di investimento e disinvestimento, sia con riferimento alla definizione delle strategie gestionali, sia con riferimento alle singole decisioni di investimento/disinvestimento. Del resto, la normativa vigente (cfr. art. 36, comma 4, TUF) conferma il principio secondo cui il gestore agisce "*in modo indipendente e nell'interesse dei partecipanti al fondo*".

Fermo restando quanto sopra, la SGR, nel rispetto della sua piena autonomia decisionale, è senz'altro disponibile a valutare proposte concernenti le scelte di gestione da adottare che pervengano dai partecipanti al Fondo.

Si segnala, peraltro, che ad oggi alla SGR non è stato sottoposto, né da parte dell'Offerente né da altri, alcun programma di valorizzazione degli attivi del Fondo; la SGR, ovviamente, si riserva di valutare eventuali proposte in tal senso, che pervenissero dall'Offerente o da terzi, una volta formalizzate.

In linea di principio, con riferimento alle politiche di dismissione suggerite dall'Offerente, la SGR fa presente di aver attuato fino ad oggi un programma di alienazioni orientato al mantenimento degli immobili di maggior valore per dimensioni, *location, standing* del conduttore e situazione locativa, avviando la progressiva dismissione degli immobili connotati da una maggiore criticità sotto i medesimi profili. Si ritiene, pertanto, che le politiche suggerite siano sostanzialmente in linea con quelle attualmente adottate.

8.2 Valutazioni di carattere finanziario

L'Offerente, nel Documento d'Offerta, ha fatto una serie di valutazioni in merito alle caratteristiche finanziarie dell'Offerta (si veda il Documento d'Offerta ai paragrafi E.1, E.2 ed E.3) di cui la SGR ha preso atto.

Al riguardo, si ribadisce che, in data odierna, la SGR ha deliberato la distribuzione dei proventi di competenza del Fondo relativi al primo semestre 2007 per un ammontare complessivo di Euro 3.065.973,08, corrispondente ad Euro 11,42 per ciascuna Quota, da effettuarsi in data 13 agosto 2007 (data di stacco cedola). In conseguenza della distribuzione dei proventi maturati, il Corrispettivo, previsto in una somma pari ad Euro 1.213 per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta, deve intendersi conseguentemente dedotto dell'ammontare di Euro 11,42 (pari ai proventi distribuiti per ciascuna Quota); pertanto, coloro che porteranno le loro Quote in adesione all'Offerta si vedranno riconoscere, oltre ai proventi pari ad Euro 11,42 per ciascuna Quota con data di stacco 13 agosto 2007, il prezzo di Euro 1.201,58 (pari all'importo del Corrispettivo una volta dedotti i proventi distribuiti) a conclusione dell'Offerta.

Il Corrispettivo rappresenta (i) un premio pari a circa il 14,2% rispetto alla media ponderata dei prezzi dei 12 mesi antecedenti la data di annuncio del lancio dell'Offerta, in data 26 luglio 2007; (ii) un premio pari a circa l'11,2% rispetto alla media ponderata dei prezzi dei 6 mesi antecedenti la data di annuncio del lancio dell'Offerta, in data 26 luglio 2007; (iii) un premio pari a circa l'11,4% rispetto alla media ponderata dei prezzi dei 3 mesi antecedenti la data di annuncio del lancio dell'Offerta, in data 26 luglio 2007; (iv) un premio pari a circa il 6,1% rispetto alla media ponderata dei prezzi del mese antecedente la data di annuncio del lancio dell'Offerta, in data 26 luglio 2007; (v) un premio pari a circa il 5,4% rispetto al prezzo di mercato delle Quote registrato il 25 luglio 2007, ultimo giorno di negoziazione delle Quote prima dell'annuncio del lancio dell'Offerta. Si segnala che i premi sono calcolati sul Corrispettivo di Euro 1.213,00 considerato ante distribuzione dei proventi maturati al 30 giugno 2007.

Il Corrispettivo (sempre considerato ante distribuzione dei proventi) rappresenta, altresì, un premio pari a circa il 5,6% sul valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2007 di pertinenza di ciascuna Quota. In particolare, il Corrispettivo offerto risulta superiore di Euro 65,42 rispetto al valore complessivo netto del Fondo al 30 giugno 2007 di pertinenza di ciascuna quota, pari ad Euro 1.148,58.

Al fine di fornire ai partecipanti al Fondo ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta anche dal punto di vista delle sue caratteristiche finanziarie, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha provveduto a conferire l'incarico di *advisor* finanziario al Consulente.

E' stato chiesto al Consulente di redigere una *fairness opinion* indipendente sulla congruità del prezzo offerto da Chrysalis S.p.A..

All'*advisor* finanziario sono stati forniti tutti i dati e le informazioni rilevanti e necessari allo svolgimento dell'incarico conferito e, in data 8 agosto 2007, il Consulente ha rilasciato al Consiglio di Amministrazione della SGR una propria *fairness opinion*, sotto il profilo finanziario, in merito al Corrispettivo offerto dall'Offerente.

Nell'elaborare la propria opinione, il Consulente ha proceduto ad applicare diverse metodologie di stima normalmente utilizzate nella migliore prassi valutativa italiana e internazionale e che prendono in considerazione sia l'analisi dei fondamentali del Fondo, sia i dati di mercato relativi ad attività finanziarie comparabili a quella oggetto di esame.

Tenuto conto della finalità della presente Opinione, il Consulente ha analizzato e messo a confronto il Corrispettivo con la valorizzazione delle Quote ricavabile principalmente:

- dal valore attuale netto dei flussi di cassa attesi per i quotisti, come previsti nel *business plan* del Fondo predisposto da FIMIT;
- dal valore complessivo netto del Fondo, così come individuato da FIMIT tenuto conto della relazione di stima redatta dagli Esperti Indipendenti al 30 giugno 2007;
- dall'analisi di multipli di mercato derivati dall'andamento di borsa di fondi immobiliari quotati ritenuti comparabili con il Fondo, con particolare riferimento alle quotazioni di detti fondi in rapporto al loro valore complessivo netto;
- dall'andamento dei prezzi di mercato delle Quote nel periodo precedente l'annuncio dell'Offerta;
- dall'analisi degli sconti o premi rispetto al valore complessivo netto del Fondo impliciti in transazioni recenti su fondi immobiliari comparabili.

Alla luce delle analisi svolte, il Corrispettivo di Euro 1.213,00 per Quota è stato ritenuto dal Consulente congruo dal punto di vista finanziario.

La SGR osserva, altresì, che il Corrispettivo offerto dall'Offerente consente ai partecipanti al Fondo che avessero detenuto una Quota ininterrottamente dalla data del collocamento di realizzare un rendimento, espresso in termini di tasso interno di rendimento (IRR), al lordo degli effetti fiscali, del 19,3%, certamente superiore al rendimento obiettivo della SGR ai fini del calcolo della commissione variabile finale spettante alla stessa (indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai + 3%).

Sulla base di quanto sopra e tenuto conto della *fairness opinion* rilasciata dal Consulente e di quanto indicato nel Documento d'Offerta, il Consiglio di Amministrazione ritiene che il Corrispettivo di 1.213,00 Euro per Quota offerto dall'Offerente sia da ritenersi congruo sotto il profilo finanziario, con le precisazioni che seguono.

Il prezzo può senz'altro ritenersi congruo sotto il profilo finanziario nell'ottica dell'investitore con un profilo di rischio moderato ed intenzionato a dismettere le Quote in portafoglio nel breve periodo.

È peraltro opportuno sottolineare che, nell'ottica di un investimento di più lungo periodo e con un profilo di rischio maggiormente elevato, in un contesto di mercato non sfavorevole, il Fondo potrebbe generare risultati migliori di quelli attualmente incorporati nel relativo valore complessivo netto al 30 giugno 2007 e scontati nel Corrispettivo proposto dall'Offerente.

Tali migliori risultati potrebbero essere ottenuti:

- con attività di ricontrattualizzazione e di regolarizzazione delle indennità di occupazione. I nuovi contratti di locazione, specie se stipulati a canoni più elevati di quelli precedenti, contribuiscono ad aumentare il valore degli immobili per effetto dell'allungamento della durata residua dei contratti stessi;
- con vendite degli immobili sulla base di rendimenti lordi più vantaggiosi rispetto a quelli attualmente previsti. Si ricorda che la parte di portafoglio attualmente locato ha un rendimento lordo (rapporto tra canoni e valore degli immobili) pari all'8,45%;
- dagli effettivi risultati che verranno conseguiti a scadenza dagli investimenti più speculativi in portafoglio (cc.dd. "operazioni di sviluppo"), connotati da maggiore rischiosità ma anche da maggiori potenzialità di ritorno sul capitale allocato.

Sotto altro profilo, il Consiglio di Amministrazione osserva che i prezzi di borsa espressi nei giorni successivi all'annuncio dell'Offerta hanno raggiunto valori superiori al Corrispettivo (max Euro 1.285,00 il 31 luglio 2007); tuttavia, tale elemento non sembra, di per sé, poter incidere sfavorevolmente sul giudizio di congruità finanziaria espresso nei termini sopra indicati. Infatti, è possibile che l'andamento del prezzo di borsa del Fondo dopo il 26 luglio 2007 abbia incorporato un'aspettativa di rilanci sull'Offerta in esame, anche sulla scorta di quanto accaduto recentemente in una analoga operazione di mercato nonché di notizie apparse sulla stampa.

Più in generale, si ricorda che, come rappresentato anche dall'Offerente, i ridotti volumi di scambio che caratterizzano il Fondo e, più in generale, tutti i fondi immobiliari italiani quotati, possono limitare la significatività dei prezzi che si formano attraverso l'interazione di domanda ed offerta e portare alla determinazione di quotazioni di borsa non allineate con il valore fondamentale del Fondo.

Peraltro, alla luce di quanto sopra, la convenienza economica dell'adesione all'Offerta può essere valutata dal singolo partecipante al Fondo all'atto dell'adesione, anche tenuto conto dell'andamento del titolo.

8.3 Conclusioni del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, fermo restando tutto quanto sopra, preso atto di quanto rappresentato nel Documento d'Offerta e delle conclusioni enunciate dal Consulente nella *fairness opinion* ha conclusivamente osservato che:

- i partecipanti al Fondo non hanno la possibilità di incidere direttamente sulla gestione del Fondo che rimane di esclusiva responsabilità del Consiglio di Amministrazione della SGR; peraltro, la SGR, nel rispetto della sua piena autonomia decisionale, è senz'altro disponibile a valutare proposte concernenti le scelte di gestione che pervengano dai partecipanti al Fondo. Al riguardo, si ribadisce che ad oggi alla SGR non è stato sottoposto, né da parte dell'Offerente né da altri, alcun programma di valorizzazione degli attivi del Fondo sul quale esprimersi; la SGR, ovviamente, si riserva di valutare eventuali proposte in tal senso, che pervenissero in futuro dall'Offerente o da terzi. In linea di principio, con riferimento alle politiche di dismissione suggerite dall'Offerente, la SGR ha evidenziato che tali politiche sono sostanzialmente in linea con quelle attualmente adottate;
- il Corrispettivo è da ritenersi congruo nell'ottica degli investitori con un profilo di rischio moderato e intenzionati a dismettere Quote del Fondo in portafoglio nel breve periodo, mentre, nell'ottica di un investitore con un orizzonte temporale di più lungo periodo e con un profilo di rischio più elevato, in un contesto di mercato non sfavorevole, il Fondo potrebbe generare risultati migliori di quelli attualmente incorporati nel relativo valore complessivo netto e scontati nello stesso Corrispettivo. Peraltro, successivamente al 26 luglio 2007 (e fino alla data del presente Comunicato), il prezzo di borsa delle Quote ha raggiunto valori superiori al Corrispettivo. Al riguardo, si ricorda che i ridotti volumi di scambio che caratterizzano il Fondo possono limitare la significatività dei prezzi che si formano attraverso l'interazione di domanda ed offerta e portare alla determinazione di quotazioni di borsa non allineate con il valore fondamentale del Fondo;
- come rappresentato nel Documento d'Offerta, è possibile che, nel caso in cui il livello delle adesioni all'Offerta fosse particolarmente alto, la liquidità delle Quote risulterebbe ulteriormente ridotta. Conseguentemente, si evidenzia che potrebbero verificarsi presupposti tali da non assicurare il regolare andamento delle negoziazioni e da legittimare la Borsa Italiana S.p.A. a procedere all'esclusione dei titoli oggetto dell'Offerta dalla quotazione. Sul punto l'Offerente ha precisato che non è sua intenzione provvedere alla ricostituzione del flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni nel caso in cui, anche in ragione delle adesioni all'Offerta, si verifichi una scarsità dello stesso. Resta fermo, peraltro, che, finché il Fondo rimane quotato, sarà garantita dalla SGR, ai sensi del Regolamento dei mercati organizzati e gestiti dalla Borsa Italiana S.p.A., la presenza di un operatore specialista incaricato di sostenere la liquidità negli scambi delle Quote.

Alla luce di tutto quanto precede e fermo restando che la convenienza economica dell'Offerta potrà essere compiutamente valutata solo dai partecipanti al Fondo al momento dell'eventuale adesione all'Offerta stessa, il Consiglio di Amministrazione della SGR ritiene che il Corrispettivo sia congruo dal punto di vista finanziario rispetto ai parametri di mercato, per il partecipante che voglia liquidare il proprio investimento.

Roma, 8 agosto 2007

FIMIT SGR – Fondi Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio S.p.A.

Il Presidente
Franco Carraro