



## DOCUMENTO DI OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO VOLONTARIA TOTALITARIA

ai sensi dell'articolo 102 del D. Lgs. n. 58/1998 sulle quote di  
"BETA IMMOBILIARE - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO"

istituito e gestito da  
FONDI IMMOBILIARI ITALIANI SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO PER AZIONI

Offerente  
CHRYSALIS S.P.A.

### **Strumenti finanziari oggetto dell'offerta**

N. 268.474 quote, codice ISIN IT0003497721, di "Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso",  
pari alla totalità delle quote emesse alla Data di Pubblicazione

### **Corrispettivo unitario offerto**

Euro 1.201,58 per ciascuna quota

**Durata del periodo di adesione all'offerta, concordata con Borsa Italiana S.p.A.**  
dal 20 agosto 2007 al 21 settembre 2007, estremi inclusi, dalle ore 8:30 alle ore 17:40

**Intermediario Incaricato del Coordinamento della raccolta delle adesioni**  
Capitalia S.p.A.

per il tramite degli Intermediari Incaricati indicati al Paragrafo B.3 del Documento di Offerta

**INDICE**

<b>GLOSSARIO</b> .....	<b>3</b>
<b>PREMESSA</b> .....	<b>7</b>
<b>A. AVVERTENZE</b> .....	<b>9</b>
A.1 Condizioni di efficacia dell'Offerta.....	9
A.2 Comunicato dell'emittente.....	9
A.3 Dichiarazione dell'Offerente in merito alla volontà di promuovere un'offerta residuale o di ripristinare il flottante.....	10
A.4 Dichiarazioni dell'Offerente di avvalersi del diritto di cui all'art. 111 TUF.....	10
A.5 Potenziale conflitto di interessi.....	10
A.6 Raffronto tra il Corrispettivo offerto, i corsi di borsa ed il NAV.....	10
A.7 Vincoli sulle quote.....	11
A.8 Distribuzioni di proventi da parte del Fondo.....	11
A.9 Inesistenza di accordi tra l'Offerente e/o i suoi Soci, e INPDAP.....	11
A.10 Possibili scenari.....	12
<b>B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE</b> .....	<b>13</b>
B.1 Soggetto offerente.....	13
B.1.1 Denominazione, forma giuridica e sede sociale.....	13
B.1.2 Costituzione e durata.....	13
B.1.3 Legislazione di riferimento e foro competente.....	13
B.1.4 Capitale sociale.....	13
B.1.5 Compagnie sociali.....	13
B.1.6 Rapporti tra i soci dell'Offerente.....	19
B.1.7 Organi sociali.....	19
B.1.8 Descrizione del gruppo che fa capo all'Offerente.....	20
B.1.9 Attività.....	20
B.1.10 Situazione patrimoniale e conto economico riclassificati.....	21
B.1.11 Andamento recente.....	21
B.2 Soggetto emittente gli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta.....	21
B.2.1 La società di gestione.....	21
B.2.2 Il Fondo.....	24
B.3 Intermediari.....	36
<b>C. CATEGORIE E QUANTITATIVI DI TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI ADESIONE</b> .....	<b>37</b>
C.1 Titoli oggetto dell'Offerta e relative quantità.....	37
C.2 Percentuale di Quote rispetto al totale delle quote emesse.....	37
C.3 Autorizzazioni.....	37
C.4 Modalità e termini per l'adesione all'Offerta e per il deposito delle Quote, conformemente a quanto previsto nella Scheda di Adesione.....	37
C.5 Comunicazioni periodiche e risultati dell'Offerta.....	38
C.6 Mercati sui quali è promossa l'Offerta.....	38
<b>D. NUMERO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE POSSEDUTI DALL'OFFERENTE ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA E DI QUELLI POSSEDUTI DA SOCIETÀ CONTROLLATE</b> .....	<b>39</b>
D.1 Indicazione del numero e delle categorie di strumenti finanziari emessi dal Fondo e posseduti, direttamente o indirettamente, dall'Offerente.....	39
D.2 Indicazione dell'eventuale esistenza di contratti di riporto, usufrutto o costituzione di pegno.....	39
<b>E. CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE</b> .....	<b>40</b>
E.1 Indicazione del Corrispettivo unitario e sua determinazione.....	40
E.2 Confronto del Corrispettivo con diversi indicatori relativi al Fondo.....	44
E.3 Media ponderata mensile delle quotazioni registrate dalle quote del Fondo nei dodici mesi precedenti l'Offerta.....	45
E.4 Indicazione dei valori attribuiti alle quote del Fondo in occasione di precedenti operazioni finanziarie effettuate nell'ultimo esercizio o nell'esercizio in corso.....	46
E.5 Indicazione dei valori ai quali sono state effettuate, negli ultimi due anni, da parte dell'Offerente, operazioni di acquisto e vendita sugli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta.....	46
<b>F. DATA E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO - GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO</b> .....	<b>47</b>
F.1 Data di pagamento del Corrispettivo.....	47
F.2 Modalità di pagamento.....	47
F.3 Garanzie di esatto adempimento.....	47
<b>G. MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE</b> .....	<b>48</b>
G.1 Presupposti giuridici dell'operazione.....	48
G.2 Motivazioni dell'operazione e relative modalità di finanziamento dell'operazione.....	48
G.3 Programmi elaborati dall'Offerente relativamente al Fondo.....	49
G.4 Ricostituzione del flottante.....	49
G.5 Esercizio del diritto di acquisto.....	49

<b>H.</b>	<b>EVENTUALI ACCORDI TRA L'OFFERENTE, FIMIT O SUOI AZIONISTI O AMMINISTRATORI.....</b>	<b>50</b>
H.1	Accordi tra l'Offerente, gli azionisti della società di gestione del risparmio o i membri del Consiglio di Amministrazione della medesima.....	50
H.2	Operazioni finanziarie e/o commerciali eseguite negli ultimi dodici mesi fra l'Offerente, FIMIT e il Fondo.....	50
H.3	Accordi tra l'Offerente, FIMIT e i possessori di quote del Fondo concernenti l'esercizio del diritto di voto e il trasferimento di Quote.....	50
<b>I.</b>	<b>COMPENSI AGLI INTERMEDIARI.....</b>	<b>51</b>
<b>L.</b>	<b>IPOTESI DI RIPARTO.....</b>	<b>52</b>
<b>M.</b>	<b>MODALITÀ DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO DEL DOCUMENTO DI OFFERTA.....</b>	<b>53</b>
<b>N.</b>	<b>APPENDICI.....</b>	<b>55</b>
<b>O.</b>	<b>DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE METTE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E LUOGHI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI.....</b>	<b>74</b>
	<b>DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ.....</b>	<b>75</b>

## GLOSSARIO

<b>Accordo Quadro</b>	L'accordo stipulato tra i Soci dell'Offerente in data 25 luglio 2007 nell'ambito del quale i Soci hanno concordato, inter alia, i termini, le modalità e le condizioni generali per il lancio dell'Offerta, per la capitalizzazione dell'Offerente, per la gestione della stessa società nel corso del periodo di Offerta nonché le modalità concernenti la dotazione di mezzi finanziari dell'Offerente ai fini del lancio dell'Offerta (cfr. paragrafo B.1.6).
<b>Altri Paesi</b>	Gli Stati Uniti d'America, il Canada, il Giappone, l'Australia, nonché qualsiasi altro Paese nel quale la diffusione dell'Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità.
<b>Apporto</b>	L'apporto pubblico di n. 41 beni immobili da INPDAP di cui all'atto del notaio dott. Maurizio Misurale di Roma, rep. n. 160441, racc. n. 47172, avvenuto in data 29 dicembre 2003, attraverso cui è stato costituito il patrimonio iniziale del Fondo, effettuato ai sensi dell'art. 14bis della Legge.
<b>Atti di disposizione</b>	Ha il significato di cui all'Avvertenza A.1.
<b>Avviso sui risultati dell'Offerta</b>	L'avviso pubblicato sul quotidiano "Il Sole24Ore" e o sul quotidiano "La Repubblica" e disponibile sul sito Internet dell'Offerente <a href="http://www.opachrysalis.it">www.opachrysalis.it</a> con cui vengono resi noti i risultati definitivi dell'Offerta.
<b>Borsa Italiana</b>	Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza Affari 6.
<b>Collocamento</b>	L'offerta pubblica di vendita e il contestuale collocamento privato presso investitori professionali in Italia ed istituzionali all'estero finalizzato alla quotazione sul MTF di n. 268.474 quote del Fondo rivenienti dall'Apporto (cfr. Paragrafo B.2.2).
<b>Consob</b>	La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede in Roma, Via Martini, 3.
<b>Contratto di Finanziamento</b>	Il contratto di finanziamento stipulato in data 26 luglio 2007 tra l'Offerente, da un lato, e Lehman Brothers dall'altro, finalizzato a garantire l'Esborso Massimo, le cui caratteristiche sono descritte al Paragrafo G.2 del Documento di Offerta.
<b>Corrispettivo</b>	Il corrispettivo in contanti che sarà riconosciuto ad ogni aderente per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta 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. Il Corrispettivo che verrà riconosciuto agli aderenti per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta, pari ad Euro 1.201,58, è stato calcolato decurtando dal relativo valore espresso alla Data di Annuncio (Euro 1.213) l'ammontare di Euro 11,42 pari all'ammontare dei proventi corrisposti (con data stacco il 13 agosto 2007 e data di pagamento il 16 agosto 2007) in favore dei partecipanti al Fondo per ciascuna Quota da essi detenuta a seguito delle deliberazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione di FIMIT in data 8 agosto 2007.
<b>Data di Annuncio</b>	Il 26 luglio 2007, data in cui l'Offerta è stata annunciata al pubblico.
<b>Data di Avviso sui risultati dell'Offerta</b>	La data in cui viene pubblicato l'Avviso sui risultati dell'Offerta, ovvero il 27 settembre 2007, che corrisponde al giorno antecedente la Data di Pagamento.
<b>Data del Collocamento</b>	Il primo giorno di trattazione delle quote del Fondo sul MTF, ovvero il 25 ottobre 2005.
<b>Data di Pagamento</b>	Il quinto giorno di borsa aperta successivo al termine del Periodo di Adesione (ovvero il 28 settembre 2007, 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.
<b>Data di Pubblicazione</b>	La data di pubblicazione del Documento di Offerta, ovvero il 13 agosto 2007.
<b>Data di Riferimento</b>	L'ultimo giorno di trattazione delle quote del Fondo sul MTF prima della Data di Annuncio, ovvero il 25 luglio 2007.
<b>Dividend Yield</b>	Indice che esprime la redditività dell'investimento data dal rapporto tra i proventi di cui è stata deliberata la distribuzione e il NAV alla data di Apporto.
<b>Documento di Offerta</b>	Il presente documento di offerta.

<b>Esborso Massimo</b>	L'esborso massimo, pari ad Euro 322.592.988,92, dovuto dall'Offerente in caso di adesione totalitaria all'Offerta. Tale ammontare è stato calcolato tenendo conto che il Corrispettivo (pari ad Euro 1.213 alla Data di Annuncio) che verrà riconosciuto agli aderenti per ciascuna quota portata in adesione all'Offerta è stato ridotto di Euro 11,42 (pari all'ammontare dei proventi corrisposti (con data stacco il 13 agosto 2007 e data di pagamento il 16 agosto 2007) in favore dei partecipanti al Fondo per ciascuna Quota da essi detenuta a seguito delle deliberazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione di FIMIT in data 8 agosto 2007).
<b>Esperto Indipendente</b>	Collegio costituito da: Ing. Antonio De Maria, Ing. Roberto Granatelli e Ing. Paolo Marconi.
<b>FIMIT</b>	<p>Fondi Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio per Azioni, con sede legale in Roma, via del Giorgione n. 59, iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, C.F. e partita IVA n. 05553101006, REA n. 898431, sito Internet <a href="http://www.fimit.it">www.fimit.it</a>, società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di Capitalia S.p.A. e facente parte di Capitalia Gruppo Bancario.</p> <p>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.</p>
<b>Fondo / Emittente</b>	"Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" istituito e gestito da FIMIT, le cui quote sono oggetto dell'Offerta.
<b>INPDAP</b>	I.N.P.D.A.P. – Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica.
<b>Intermediari Depositari</b>	Gli intermediari autorizzati all'offerta di servizi finanziari (banche, Sim, società di investimento, agenti di cambio), nei termini specificati al Paragrafo C.4.
<b>Intermediari Incaricati</b>	Capitalia S.p.A. e Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
<b>Intermediario Incaricato del Coordinamento</b>	Capitalia S.p.A., con sede legale in Roma, via Marco Minghetti n. 17.
<b>Lehman Brothers</b>	Lehman Brothers Bankhaus AG, succursale di Milano con sede in Milano Piazza del Carmine, 4 C.F., partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 04965040969.
<b>Legge</b>	La legge 25 gennaio 1994, n. 86, come successivamente modificata ed integrata dal D.L. 26 settembre 1995, n. 406, convertito in legge 29 novembre 1995, n. 503; dalla legge 23 dicembre 1996, n. 662 e dal D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito in legge 23 novembre 2001, n. 410.
<b>MTF</b>	Mercato Telematico Fondi classe 2, segmento del Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana.
<b>Offerente</b>	Chrysalis S.p.A., società di diritto italiano, costituita in forma di società per azioni con sede in Milano, Via Del Lauro, 9, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano, C.F. e partita IVA n. 05832170962, capitale sociale deliberato Euro 200.000 di cui sottoscritto e versato Euro 120.000.
<b>Offerta</b>	L'offerta pubblica di acquisto volontaria e totalitaria, di cui al presente Documento di Offerta, avente ad oggetto le Quote promossa dall'Offerente, ai sensi dell'articolo 102 del TUF.
<b>Patti Parasociali</b>	Ha il significato di cui al paragrafo B.1.6.
<b>Periodo di Adesione</b>	Il periodo compreso tra le ore 8:30 del giorno 20 agosto 2007 e le ore 17:40 del giorno 21 settembre 2007, estremi inclusi, durante il quale sarà possibile aderire all'Offerta.
<b>Prezzo di Collocamento</b>	Indica il prezzo di Euro 1.100 al quale sono state collocate le Quote nell'ambito del Collocamento in data 19 ottobre 2005.
<b>Quote</b>	Le n. 268.474 quote del Fondo del valore nominale di Euro 1.000 che rappresentano la totalità delle quote del Fondo emesse alla Data di Pubblicazione.
<b>Regolamento</b>	<p>Il regolamento del Fondo approvato dal Consiglio di Amministrazione di FIMIT in data 18 febbraio 2003.</p> <p>Il regolamento è stato approvato da Banca d'Italia in data 7 aprile 2003 con provvedimento n. 011415, successivamente modificato con delibere del Consiglio di Amministrazione dell'8 luglio 2003 e del 20 febbraio 2004 e approvato da Banca d'Italia in data 5 luglio 2004 con provvedimento n. 645510.</p> <p>Ulteriori modifiche al regolamento sono state approvate dal Consiglio di Amministrazione di FIMIT in data 19 dicembre 2005, 28 settembre 2006 e 19 luglio 2007. Tale regolamento, le cui modifiche sono entrate in vigore dal 1° agosto 2007, è stato approvato dalla Banca d'Italia in data 22 giugno 2007 con provvedimento n. 631207.</p> <p>Il Regolamento del Fondo è disponibile sul sito Internet del Fondo stesso <a href="http://www.fondobeta.it">www.fondobeta.it</a>.</p>

<b>Regolamento Emittenti</b>	Il regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni ed integrazioni.
<b>ROE</b>	Il <i>Return on Equity</i> , indicatore che esprime la redditività del Fondo data dal rapporto tra il risultato distribuibile del periodo di competenza e l'investimento medio di periodo (calcolato in base al NAV di apporto e considerando gli eventuali rimborsi parziali percepiti nel periodo stesso).
<b>ROCE</b>	Il <i>Return on Capital Employed</i> , 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 (incluso <i>inter alia</i> il corrispettivo pagato per la sottoscrizione/acquisizione delle quote del Fondo).
<b>Scalescene</b>	Scalescene Limited, società di diritto inglese, costituita in forma di <i>private limited company</i> con sede a Londra, 25 Bank Street, iscrizione al registro delle imprese in Inghilterra e Scozia al n. 04407300 (cfr. paragrafo B.1.5).
<b>Soci</b>	Indica congiuntamente i soci dell'Offerente: Scalescene, Feidos S.p.A. Sansedoni S.p.A., Silvano Toti S.p.A., Immobiliare Lombarda S.p.A. (cfr. paragrafo B.1.5).
<b>Tasso Interno di Rendimento o IRR</b>	Indicatore che esprime il rendimento complessivo di uno strumento finanziario, ovvero il tasso di interesse composto annuale calcolato in base ai flussi di cassa rappresentati dall'esborso inizialmente sostenuto, dai dividendi percepiti, dai rimborsi parziali delle quote e considerando l'ipotetico incasso per il disinvestimento dello strumento finanziario ad una data di riferimento.
<b>Testo Unico o TUF</b>	Il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche.
<b>Valore Complessivo Netto del Fondo o NAV</b>	La differenza tra il valore di mercato delle attività ed il valore delle passività del Fondo ad una data di riferimento.

IL PRESENTE DOCUMENTO DI OFFERTA E LA RELATIVA SCHEDA DI ADESIONE CONTENGONO IMPORTANTI INFORMAZIONI CHE DEVONO ESSERE LETTE ATTENTAMENTE PRIMA DI ASSUMERE QUALSIASI DECISIONE RELATIVA ALL'ADESIONE ALLA PRESENTE OFFERTA.

NÉ L'OFFERENTE NÉ L'INTERMEDIARIO INCARICATO DEL COORDINAMENTO DELLA RACCOLTA DELLE ADESIONI FANNO ALCUNA RACCOMANDAZIONE IN MERITO ALLA CONVENIENZA DELL'OFFERTA. LA DECISIONE DI ADERIRE SPETTA UNICAMENTE AI DESTINATARI DELL'OFFERTA.

SI RACCOMANDA AI DESTINATARI DELL'OFFERTA DI VERIFICARE LA CONVENIENZA RIVOLGENDOSI AI PROPRI CONSULENTI DI FIDUCIA. SI RACCOMANDA ALTRESÌ AGLI ADERENTI DI RIVOLGERSI AI PROPRI CONSULENTI DI FIDUCIA AL FINE DI VALUTARE LA CONVENIENZA DELL'OPERAZIONE SOTTO UN PROFILO FISCALE. NÉ L'OFFERENTE, NÉ L'INTERMEDIARIO INCARICATO DEL COORDINAMENTO DELLA RACCOLTA DELLE ADESIONI SARANNO TENUTI A RISARCIRE GLI ADERENTI PER GLI ONERI FISCALI DA QUESTI SOSTENUTI IN RELAZIONE ALL'ADESIONE ALL'OFFERTA, ALLA VENDITA DELLE QUOTE O ALLA PERCEZIONE DEL CORRISPETTIVO.

L'OFFERTA È PROMOSSA ESCLUSIVAMENTE SUL MERCATO ITALIANO, UNICO MERCATO NEL QUALE SONO QUOTATE LE QUOTE, ED È RIVOLTA, INDISTINTAMENTE ED A PARITÀ DI CONDIZIONI, A TUTTI I TITOLARI DI QUOTE DEL FONDO.

L'OFFERTA NON È DIFFUSA NEGLI STATI UNITI D'AMERICA, CANADA, GIAPPONE E AUSTRALIA, NONCHÉ IN QUALSIASI ALTRO PAESE NEL QUALE TALE DIFFUSIONE NON SIA CONSENTITA IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONE DA PARTE DELLE COMPETENTI AUTORITÀ (GLI "ALTRI PAESI"), NÉ UTILIZZANDO STRUMENTI DI COMUNICAZIONE O COMMERCIO INTERNAZIONALE (IVI INCLUSI, A TITOLO ESEMPLIFICATIVO, LA RETE POSTALE, IL FAX, IL TELEX, LA POSTA ELETTRONICA, IL TELEFONO ED INTERNET) DEGLI STATI UNITI D'AMERICA, CANADA, GIAPPONE, AUSTRALIA O DEGLI ALTRI PAESI, NÉ QUALSIVOGLIA STRUTTURA DI ALCUNO DEGLI INTERMEDIARI FINANZIARI DEGLI STATI UNITI D'AMERICA, CANADA, GIAPPONE, AUSTRALIA O DEGLI ALTRI PAESI, NÉ IN ALCUN ALTRO MODO. COPIA DEL PRESENTE DOCUMENTO DI OFFERTA, O DI PORZIONI DELLO STESSO, COSÌ COME COPIA DI QUALSIASI SUCCESSIVO DOCUMENTO CHE L'OFFERENTE EMETTERÀ IN RELAZIONE ALL'OFFERTA, NON SONO E NON DOVRANNO ESSERE INVIATI, NÉ IN QUALSIASI MODO TRASMESSI, O COMUNQUE DISTRIBUITI, DIRETTAMENTE O INDIRETTAMENTE, NEGLI STATI UNITI D'AMERICA O AD U.S. PERSON, COME DEFINITI DAL U.S. SECURITIES ACT DEL 1933, COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO. COPIA DEL PRESENTE DOCUMENTO DI OFFERTA, O DI PORZIONI DELLO STESSO, COSÌ COME COPIA DI QUALSIASI SUCCESSIVO DOCUMENTO CHE L'OFFERENTE EMETTERÀ IN RELAZIONE ALL'OFFERTA, NON SONO E NON DOVRANNO, INOLTRE, ESSERE INVIATI, NÉ IN QUALSIASI MODO TRASMESSI, O COMUNQUE DISTRIBUITI, DIRETTAMENTE O INDIRETTAMENTE, IN CANADA, GIAPPONE, AUSTRALIA O NEGLI ALTRI PAESI. NON SARANNO ACCETTATE EVENTUALI ADESIONI ALL'OFFERTA CONSEGUENTI AD ATTIVITÀ DI SOLLECITAZIONE POSTE IN ESSERE IN VIOLAZIONE DELLE LIMITAZIONI DI CUI SOPRA. DAL PRESENTE DOCUMENTO DI OFFERTA, COSÌ COME DA QUALSIASI SUCCESSIVO DOCUMENTO CHE L'OFFERENTE EMETTERÀ IN RELAZIONE ALL'OFFERTA, NON PUÒ DESUMERSI ALCUNA OFFERTA DI STRUMENTI FINANZIARI NEGLI STATI UNITI D'AMERICA, CANADA, GIAPPONE, AUSTRALIA O NEGLI ALTRI PAESI. NESSUNO STRUMENTO PUÒ ESSERE OFFERTO O COMPRAVENDUTO NEGLI STATI UNITI D'AMERICA, CANADA, GIAPPONE, AUSTRALIA O NEGLI ALTRI PAESI IN ASSENZA DI SPECIFICA AUTORIZZAZIONE IN CONFORMITÀ ALLE APPLICABILI DISPOSIZIONI DELLA LEGGE LOCALE DI DETTI STATI O DEGLI ALTRI PAESI OVVERO DI DEROGA RISPETTO ALLE MEDESIME DISPOSIZIONI.

## PREMESSA

La seguente Premessa descrive sinteticamente la struttura dell'operazione. Ai fini di una compiuta valutazione dei termini e delle condizioni della medesima, si raccomanda un'attenta lettura della successiva sezione Avvertenze e, comunque, dell'intero documento di offerta.

### CARATTERISTICHE DELL'OFFERTA

L'operazione descritta nel presente Documento di Offerta è stata avviata sulla base delle previsioni dell'Accordo Quadro stipulato in data 25 luglio 2007 (cfr. paragrafo B.1.6) e rappresenta un'offerta pubblica di acquisto volontaria e totalitaria promossa, ai sensi dell'articolo 102 del TUF, da Chrysalis S.p.A. (in qualità di Offerente), società veicolo di diritto italiano con sede in Milano, Via del Lauro, 9, partecipata da Scalescene, Feidos S.p.A. Sansedoni S.p.A., Silvano Toti S.p.A., Immobiliare Lombarda S.p.A. (cfr. paragrafo B.1.5).

Il Periodo di offerta concordato con Borsa Italiana è compreso tra il 20 agosto 2007 ed il 21 settembre 2007.

### TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA

L'Offerta ha ad oggetto n. 268.474 Quote del fondo "Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso ad apporto pubblico, secondo le previsioni della Legge 25 gennaio 1984, n. 96, come successivamente modificata, quotato sul MTF, del valore nominale di Euro 1.000 ciascuna.

Le Quote oggetto dell'Offerta rappresentano pertanto il 100,00% del totale delle quote emesse dal Fondo. Si segnala al riguardo che sulla base delle previsioni regolamentari vigenti FIMIT è tenuta a detenere, e quindi non potrà portare in adesione all'Offerta, un ammontare di Quote pari allo 0,5% del totale delle Quote emesse dal Fondo.

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 adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato.

Le Quote del Fondo sono state ammesse a negoziazione sul MTF - a seguito di un collocamento privato presso investitori professionali in Italia ed istituzionali all'estero conclusosi con successo in data 19 ottobre 2005 - a partire dal 25 ottobre 2005 in base al provvedimento adottato da Borsa Italiana n. 4235 del 22 settembre 2005 (cfr. paragrafo B.2.2).

### CORRISPETTIVO

L'Offerente riconoscerà a ciascun aderente all'Offerta il Corrispettivo in contanti per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta da cui saranno dedotti gli ammontari corrispondenti ad ogni eventuale distribuzione di proventi pro-quota ovvero ad ogni eventuale rimborso parziale pro-quota di capitale effettuati in favore dei quotisti del Fondo nel periodo antecedente alla Data di Pagamento.

Il Corrispettivo che verrà riconosciuto agli aderenti per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta pari ad Euro 1.201,58, è stato calcolato decurtando dal relativo valore espresso alla Data di Annuncio (Euro 1.213) l'ammontare Euro 11,42 pari ai proventi corrisposti (con data stacco il 13 agosto 2007 e data di pagamento il 16 agosto 2007) in favore dei partecipanti al Fondo per ciascuna Quota da essi detenuta, a seguito delle deliberazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione di FIMIT in data 8 agosto 2007.

L'Esborso Massimo è pari ad Euro 322.592.988,92 e sarà dovuto dall'Offerente in caso di adesione totalitaria all'Offerta. Tale ammontare è stato calcolato tenendo conto che il Corrispettivo (pari ad Euro 1.213 alla Data di Annuncio), che verrà riconosciuto agli aderenti per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta, è stato ridotto di Euro 11,42 in conseguenza della distribuzione di proventi indicata al precedente capoverso.

### FONDO

Il Fondo è istituito ed è gestito da Fondi Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio per Azioni (FIMIT).

FIMIT, con sede legale in Roma, via del Giorgione n. 59, iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, C.F. e partita IVA n. 05553101006, REA n. 898431, sito Internet [www.fimit.it](http://www.fimit.it), è una società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di Capitalia S.p.A. e fa 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.

L'*asset allocation* del Fondo è prevalentemente concentrata su beni immobili e diritti reali immobiliari prevalentemente con destinazione di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale siti per almeno il 50% in Italia o nell'ambito dell'Unione Europea.



I proventi della gestione del Fondo vengono distribuiti in misura non inferiore al 70% degli stessi fatta salva diversa e motivata determinazione del Consiglio di Amministrazione di FIMIT. I proventi realizzati e non distribuiti in esercizi precedenti possono concorrere alla formazione dei proventi da distribuire negli esercizi successivi.

La scadenza del Fondo è fissata, salvi i casi di liquidazione anticipata e di proroga descritti nel punto 2.2 del Regolamento, il 18 febbraio 2011.

Il Regolamento del Fondo è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di FIMIT in data 18 febbraio 2003.

Il Regolamento è stato approvato da Banca d'Italia in data 7 aprile 2003, successivamente modificato con delibere del Consiglio di Amministrazione dell'8 luglio 2003 e del 20 febbraio 2004 e approvato da Banca d'Italia in data 5 luglio 2004 con provvedimento n. 645510.

Ulteriori modifiche al Regolamento, come risulta da un comunicato diffuso da FIMIT in data 25 luglio 2007, sono state approvate dal Consiglio di Amministrazione di FIMIT in data 19 dicembre 2005, 28 settembre 2006 e 19 luglio 2007. Tale Regolamento, le cui modifiche sono entrate in vigore dal 1° agosto 2007, è stato approvato dalla Banca d'Italia in data 22 giugno 2007 con provvedimento n. 631207.

#### TEMPISTICA DELL'OFFERTA

Attività	Data	Modalità di comunicazione al mercato
Data di pubblicazione del comunicato dell'emittente ai sensi dell'art. 103 del TUF	8 agosto 2007	Comunicato alle agenzie di stampa
Data di stacco della cedola relativa ai proventi distribuiti dal Fondo	13 agosto 2007	
Data di Pubblicazione	13 agosto 2007	Avviso a pagamento sui quotidiani
Data di pagamento dei proventi distribuiti dal Fondo	16 agosto 2007	
Data di inizio del Periodo di Adesione	20 agosto 2007	
Data di scadenza del Periodo di Adesione	21 settembre 2007	
Data entro la quale l'Offerente comunicherà l'avveramento o meno della condizione di cui all'Avvertenza A.1 (a)	Entro il 24 settembre 2007	Comunicato alle agenzie di stampa, trasmesso a Consob e Borsa Italiana
Data entro la quale l'Offerente comunicherà l'avveramento o meno di alcuna delle condizioni di cui all'Avvertenza A.1 (b) e (c)	Entro il 27 settembre 2007	Comunicato alle agenzie di stampa, trasmesso a Consob e Borsa Italiana
Data entro la quale verranno restituite le Quote eventualmente portate in adesione all'Offerta a seguito del mancato avveramento della condizione di cui all'Avvertenza A.1 (a)	Entro il 26 settembre 2007	
Data entro la quale verranno restituite le Quote eventualmente portate in adesione all'Offerta a seguito del mancato avveramento di alcuna delle condizioni di cui all'Avvertenza A.1 (b) e (c)	Entro il 1° ottobre 2007	
Data di Avviso sui risultati dell'Offerta	27 settembre 2007	Avviso a pagamento sui quotidiani
Data di Pagamento	28 settembre 2007	

## A. AVVERTENZE

### A.1 CONDIZIONI DI EFFICACIA DELL'OFFERTA

L'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 di Avviso sui risultati dell'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 obiettivo 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 di 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 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 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. Si specifica in merito, che tale condizione non è rinunciabile da parte dell'Offerente e, pertanto, L'Offerente non acquisterà un quantitativo di Quote inferiore a quello ivi indicato.

Previo il consenso di Lehman Brothers (cfr. Paragrafo G.2), 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.

#### *Modalità di diffusione delle informazioni inerenti l'avveramento o la rinuncia alle condizioni di efficacia dell'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;
- le condizioni di cui alle lettere (b) e (c): entro la Data di 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 rinziarvi – 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.

### A.2 COMUNICATO DELL'EMITTENTE

I fondi comuni di investimento, e quindi anche il Fondo, non hanno personalità giuridica. Il loro patrimonio è amministrato da una società di gestione del risparmio che, nel caso del Fondo, è FIMIT. In tale veste, FIMIT ha emesso il comunicato dell'emittente, redatto ai sensi del combinato disposto degli articoli 103, comma 3, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti. Tale comunicato, approvato dal Consiglio di Amministrazione di FIMIT in data 8 agosto 2007, è riportato in appendice al Documento di Offerta, al paragrafo N.1.

### **A.3 DICHIARAZIONE DELL'OFFERENTE IN MERITO ALLA VOLONTÀ DI PROMUOVERE UN'OFFERTA RESIDUALE O DI RIPRISTINARE IL FLOTTANTE**

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 le disposizioni di cui alla Parte III, Titolo II, Capo II, Sezione II del TUF in materia di offerta residuale. Si precisa peraltro che nel caso in cui, ad esito dell'Offerta, l'Offerente venisse a detenere un numero di quote del Fondo tale per cui la liquidità venisse talmente ridotta da compromettere il regolare andamento delle negoziazioni, non è intenzione dell'Offerente ripristinare il flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle medesime. In tal caso Borsa Italiana potrebbe procedere alla sospensione e/o alla revoca dalla quotazione delle quote del Fondo, ai sensi dell'art. 2.5.1 del Regolamento dei Mercati Organizzati e Gestiti da Borsa Italiana.

### **A.4 DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE DI AVVALERSI DEL DIRITTO 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 le disposizioni di cui alla Parte III, Titolo II, Capo II, Sezione II del TUF in materia di diritto di acquisto.

### **A.5 POTENZIALE CONFLITTO DI INTERESSI**

**A)** Alla Data di Pubblicazione, Scalescene è socio al 30% del capitale sociale dell'Offerente e fa parte dello stesso gruppo societario a cui fa capo Lehman Brothers la quale, in qualità di finanziatore dell'Offerente, ha sottoscritto con l'Offerente in data 26 luglio 2007 il Contratto di Finanziamento (come meglio specificato nel Paragrafo G.2 che segue). Si rileva inoltre, che, ai sensi del Contratto di Finanziamento, l'Offerente potrà rinunciare alle condizioni di cui alla Avvertenza A.1 (b) e (c) solo con il consenso di Lehman Brothers.

In conseguenza di tale situazione Scalescene si trova in una situazione di potenziale conflitto d'interessi a proprio carico in relazione ai rapporti tra l'Offerente e la Lehman Brothers. Si evidenzia che ogni deliberazione afferente il Contratto di Finanziamento è stata assunta dal Consiglio di Amministrazione dell'Offerente nel rispetto delle disposizioni previste dalla normativa vigente in materia di conflitto di interessi.

**B)** Si segnala che l'Ing. Massimo Caputi, Presidente del Consiglio di Amministrazione e socio di riferimento di Feidos S.p.A., socio al 30% dell'Offerente (cfr. paragrafo B.1.5), ricopre, alla Data di Pubblicazione, anche il ruolo di membro del Consiglio di Amministrazione di FIMIT e socio della stessa per il 2,01% del capitale sociale. Pertanto l'Ing. Massimo Caputi si trova in una situazione di potenziale conflitto d'interessi.

**C)** Capitalia S.p.A., che svolge il ruolo di banca depositaria del Fondo e di specialista dello stesso nonché è socio di FIMIT al 51,55% del relativo capitale sociale, (i) detiene, alla Data di Pubblicazione, secondo le informazioni disponibili al pubblico, lo 0,49% del capitale sociale di Immobiliare Lombarba S.p.A., socio dell'Offerente, (ii) intrattiene rapporti rientranti nella normale attività bancaria con alcune delle società appartenenti ai gruppi di appartenenza di alcuni dei Soci dell'Offerente, (iii) è stata incaricata dall'Offerente a svolgere il ruolo di Intermediario Incaricato del Coordinamento della raccolta delle adesioni all'Offerta. In conseguenza di tale situazione Capitalia S.p.A. si trova in una situazione di potenziale conflitto d'interessi.

**D)** Si rileva inoltre che Silvano Toti S.p.A., socio dell'Offerente, è indirettamente (tramite la Toti Invest S.r.l.) titolare di una partecipazione pari al 2% del capitale sociale di Capitalia S.p.A. ed il Dott. Pierluigi Toti, presidente del Consiglio di Amministrazione di Silvano Toti S.p.A. ricopre il ruolo di membro del Consiglio di Amministrazione e membro del Comitato Esecutivo di Capitalia S.p.A. Silvano Toti S.p.A., pertanto, si trova in una situazione di potenziale conflitto d'interessi a proprio carico in relazione ai rapporti tra l'Offerente e Capitalia S.p.A..

### **A.6 RAFFRONTO TRA IL CORRISPETTIVO OFFERTO, I CORSI DI BORSA ED IL NAV**

Il Corrispettivo rappresenta la somma in contanti che sarà riconosciuta ad ogni aderente per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta 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.

Si segnala comunque che, nel prosieguo del presente paragrafo, si è tenuto conto del valore del Corrispettivo come individuato alla Data di Annuncio (Euro 1.213) comprendendo pertanto, nel relativo valore, anche l'ammontare dei proventi (Euro 11,42) oggetto di distribuzione da parte del Fondo (con data stacco il 13 agosto 2007 e data di pagamento il 16 agosto 2007) in conseguenza delle deliberazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione di FIMIT del 8 agosto 2007.

Il Corrispettivo (alla Data di Annuncio) risulta superiore al prezzo medio ponderato di mercato delle quote del Fondo nei mesi precedenti la Data di Annuncio (cfr. Paragrafo E.1, da cui si evince un premio compreso tra il 14,2% e il 5,4%, a seconda dei periodi considerati). Peraltro, 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.

Di seguito si riporta una tabella esplicativa del premio incorporato dal Corrispettivo (alla Data di Annuncio) rispetto alla media ponderata dei prezzi ufficiali delle quote del Fondo per determinati periodi antecedenti la Data di Riferimento (25 luglio 2007), ultimo giorno di trattazione delle quote sul MTF antecedente la Data di Annuncio.

**TABELLA 1**

Periodo di riferimento	Media ponderata dei prezzi ufficiali	Premio incorporato nel Corrispettivo
12 mesi	1.062,38	14,2%
6 mesi	1.091,13	11,2%
3 mesi	1.088,87	11,4%
1 mese	1.143,36	6,1%
Data di Riferimento	1.151,36	5,4%

Il Corrispettivo (alla Data di Annuncio) risulta superiore rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 30 giugno 2007 di pertinenza di ciascuna quota, pari ad Euro 1.148,579; in termini percentuali, il Corrispettivo presenta un premio rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 30 giugno 2007 di pertinenza di ciascuna quota del Fondo, pari al 5,61%.

Per maggiori dettagli, si rinvia ai paragrafi B.2.2.

#### **A.7 VINCOLI SULLE QUOTE**

In base al Contratto di Finanziamento, l'Offerente si è impegnato a costituire in pegno in favore di Lehman Brothers, in qualità di finanziatore, tutte le Quote che saranno portate in adesione all'Offerta. Il diritto di voto relativo alle Quote costituite in pegno spetterà all'Offerente restando inteso che: (i) in relazione all'adozione di decisioni concernenti materie di particolare significatività tale diritto di voto verrà esercitato dall'Offerente con il previo consenso del finanziatore e (ii) nei casi in cui si verifichi un evento (quale ad esempio, la violazione da parte dell'Offerente degli impegni da essa assunti ovvero delle dichiarazioni e garanzie da essa rese, nell'ambito del Contratto di Finanziamento) tale da determinare, ai sensi del Contratto di Finanziamento, previa una formale comunicazione da parte del finanziatore, il recesso, la decadenza del beneficio del termine del prestatore ovvero la risoluzione del contratto stesso, il diritto di voto relativo alle Quote del Fondo costituite in pegno verrà esercitato dall'Offerente secondo le istruzioni all'uopo impartite dal finanziatore.

Eccezion fatta per quanto sopra descritto, 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.

(Cfr. paragrafo G.2).

#### **A.8 DISTRIBUZIONI DI PROVENTI DA PARTE DEL FONDO**

Si segnala che, in base al comunicato diffuso da FIMIT in data 8 agosto 2007, il Consiglio di Amministrazione di FIMIT ha deliberato in pari data, una distribuzione di proventi del Fondo per un ammontare corrispondente ad Euro 11,42 per ciascuna Quota, da effettuarsi in data 13 agosto 2007 (data di stacco cedola). Pertanto, il Corrispettivo che verrà riconosciuto agli aderenti per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta, previsto alla Data di Annuncio in una somma pari ad Euro 1.213 per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta, si intende conseguentemente dedotto dell'ammontare di Euro 11,42 (pari ai proventi oggetto di distribuzione da parte del Fondo - con data stacco il 13 agosto 2007 e data di pagamento il 16 agosto 2007 - in conseguenza delle deliberazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione di FIMIT in data 8 agosto 2007) e risulta pertanto pari a Euro 1.201,58.

#### **A.9 INESISTENZA DI ACCORDI TRA L'OFFERENTE E/O I SUOI SOCI, E INPDAP**

Alla Data di Pubblicazione, né l'Offerente né alcuno dei suoi Soci ha stipulato alcun accordo con INPDAP, socio al 38,91% del capitale di FIMIT, ai fini della relativa adesione all'Offerta. L'Offerente inoltre, non è a conoscenza di alcuna deliberazione assunta da INPDAP in relazione all'adesione all'Offerta.

#### **A.10 POSSIBILI SCENARI**

A fini di maggior chiarezza espositiva, si illustrano di seguito i possibili scenari per gli attuali possessori di Quote, in caso di adesione, o di mancata adesione, all'Offerta.

*Adesione all'Offerta*

Qualora l'Offerta acquisti efficacia secondo quanto indicato al precedente Paragrafo A.1, i possessori di Quote riceveranno Euro 1.201,58 (pari al Corrispettivo) per ogni Quota da essi detenuta e portata in adesione. Fermo restando la distribuzione di proventi deliberata da Consiglio di Amministrazione di FIMIT in data 8 agosto 2007, da tale importo saranno dedotti gli ammontari corrispondenti ad ogni eventuale ulteriore distribuzione di proventi pro-quota ovvero ad ogni eventuale ulteriore rimborso parziale pro-quota in favore dei quotisti del Fondo nel periodo antecedente alla Data di Pagamento.

Qualora l'Offerta non acquisti efficacia secondo quanto indicato al precedente Paragrafo A.1, le Quote portate in adesione all'Offerta saranno restituite a ciascun aderente, attraverso i relativi Intermediari Depositari (cfr. Paragrafo B.3), entro due giorni di borsa aperta dalla comunicazione del mancato avveramento di una o più delle condizioni specificate al Paragrafo A.1.

*Mancata adesione all'Offerta*

I possessori di Quote rimarranno titolari delle Quote non portate in adesione e, pertanto, continueranno a poter esercitare i diritti alle medesime connessi nonché a beneficiare della distribuzione di proventi e dei rimborsi parziali pro quota eventualmente deliberati dalla società di gestione a fronte dei risultati conseguiti dall'attività gestionale e dalla liquidazione finale del Fondo (cfr. Paragrafo B.2). Si evidenzia peraltro che a conclusione dell'Offerta, la liquidità delle quote del Fondo potrebbe risultare limitata e, nel caso in cui il livello delle adesioni risulti particolarmente elevato, essere talmente ridotta da compromettere il regolare andamento delle negoziazioni e da legittimare Borsa Italiana a procedere alla sospensione e/o alla revoca dalla quotazione delle quote del Fondo, ai sensi dell'art. 2.5.1 del Regolamento dei Mercati Organizzati e Gestiti da Borsa Italiana. Al riguardo, si segnala che non è intenzione dell'Offerente provvedere alla ricostituzione del flottante nel caso in cui, anche in ragione delle adesioni all'Offerta, si verifichi una scarsità dello stesso.

## B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE

### B.1 SOGGETTO OFFERENTE

#### B.1.1 DENOMINAZIONE, FORMA GIURIDICA E SEDE SOCIALE

Chrysalis S.p.A. è una società veicolo di diritto italiano, costituita 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.

#### B.1.2 COSTITUZIONE E DURATA

La società è stata costituita in Milano in data 20 luglio 2007, con atto del Notaio Angelo Busani. La società ha durata sino al 31 dicembre 2050.

Si precisa che i Soci dell'Offerente hanno manifestato, nell'ambito dell'Accordo Quadro, la propria intenzione di porre in liquidazione l'Offerente nel caso in cui l'Offerta non dovesse andare a buon fine.

#### B.1.3 LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E FORO COMPETENTE

La società è costituita in conformità al diritto italiano ed opera in base alla legislazione italiana. L'individuazione del foro competente a risolvere le controversie tra la società ed i suoi soci è soggetta alle disposizioni del diritto italiano.

#### B.1.4 CAPITALE SOCIALE

Alla data di costituzione, 20 luglio 2007, il capitale sociale dell'Offerente era pari a Euro 120.000 di cui Euro 30.000 versati.

In data 26 luglio 2007 l'assemblea straordinaria dell'Offerente ha deliberato, un aumento di capitale in opzione ai soci: Scalescene, Feidos S.p.A. Sansedoni S.p.A., Silvano Toti S.p.A., Immobiliare Lombarda S.p.A. (i "Soci"), da Euro 120.000 ad Euro 200.000 con sovrapprezzo azioni per complessivi Euro 9.600.000. Contestualmente sono stati versati i restanti decimi del capitale sino all'ammontare di Euro 120.000.

L'esecuzione di tale aumento di capitale è stata subordinata al buon esito dell'Offerta, nel qual caso l'aumento di capitale potrà essere liberato anche mediante la conversione di finanziamenti dei soci.

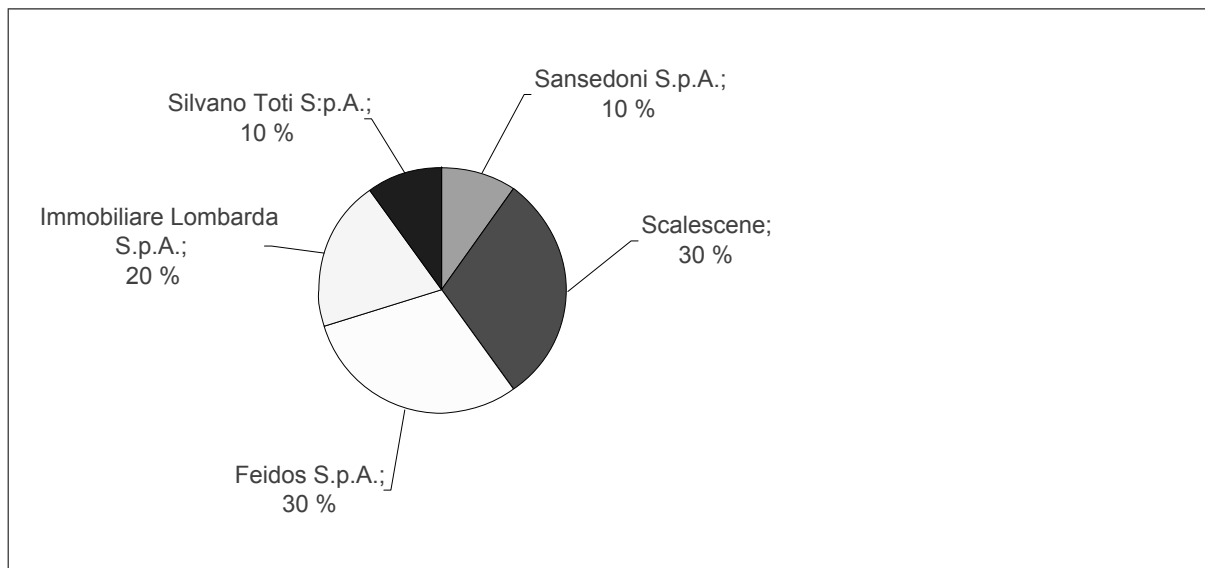
Alla Data di Pubblicazione, il capitale sociale deliberato dell'Offerente è pari ad Euro 200.000 di cui, sottoscritto e versato per Euro 120.000, rappresentato da n. 120.000 azioni aventi ciascuna valore nominale di Euro 1.

#### B.1.5 COMPAGINE SOCIALE

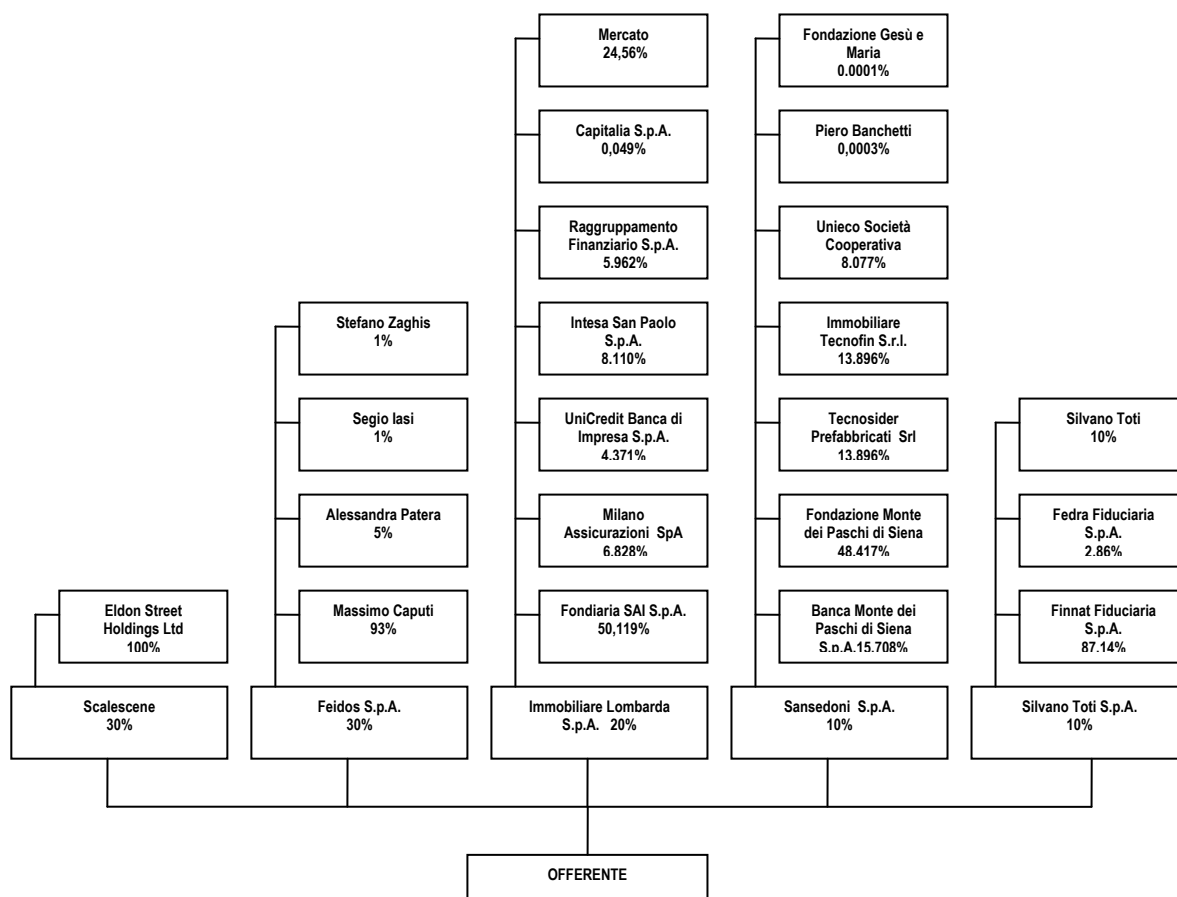
Alla Data di Pubblicazione, la compagine sociale dell'Offerente è la seguente:

Denominazione	Numero azioni possedute	Partecipazione al capitale
Scalescene	36.000	30%
Feidos S.p.A.	36.000	30%
Immobiliare Lombarda S.p.A.	24.000	20%
Sansedoni S.p.A.	12.000	10%
Silvano Toti S.p.A.	12.000	10%

Di seguito un grafico rappresentativo della compagine azionaria dell'Offerente alla Data di Pubblicazione:



Di seguito il grafico rappresentativo della compagine azionaria dell'Offerente e dei relativi Soci congiuntamente.



**A) SCALESCENE**

Scalescene Limited ("**Scalescene**") è una società di diritto inglese, costituita in forma di *private limited company* con sede a Londra, 25 Bank Street, iscrizione al registro delle imprese in Inghilterra e Scozia al n. 04407300.

Scalescene è stata costituita in Inghilterra in data 2 aprile 2002 ed ha durata a tempo indeterminato.

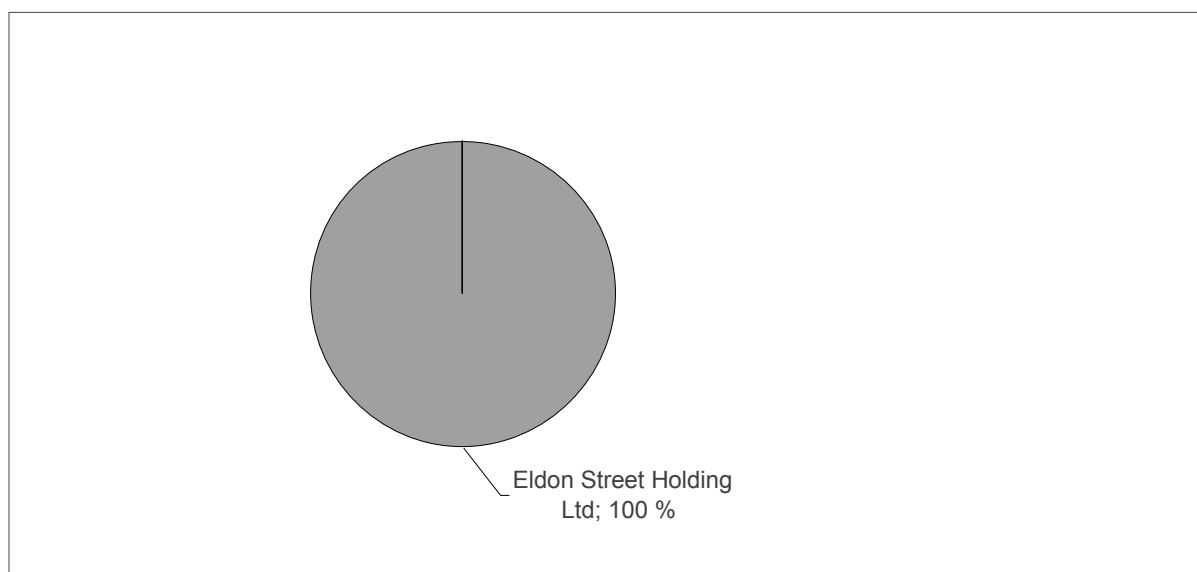
La società è costituita in conformità al diritto inglese ed opera in base alla legislazione inglese. L'individuazione del foro competente a risolvere le controversie tra la società ed i suoi soci è soggetta alle disposizioni del diritto inglese.

Scalescene è una società holding che investe prevalentemente in partecipazioni e strumenti finanziari.

Alla Data di Pubblicazione, il capitale sociale di Scalscene è pari a GBP 1.000 ed è interamente detenuto da Eldon Street Holdings Limited a sua volta interamente controllata da Lehman Brothers (PTG) Limited.

Scalescene è una società appartenente al gruppo societario facente capo a Lehman Brothers Holdings Inc.

Di seguito un grafico rappresentativo della compagine azionaria di Scalescene alla Data di Pubblicazione:

**B) FEIDOS S.p.A.**

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 è stata costituita in Italia in data 15 febbraio 2006. La Società ha durata sino al 31 dicembre 2050.

La società è costituita in conformità al diritto italiano ed opera in base alla legislazione italiana.

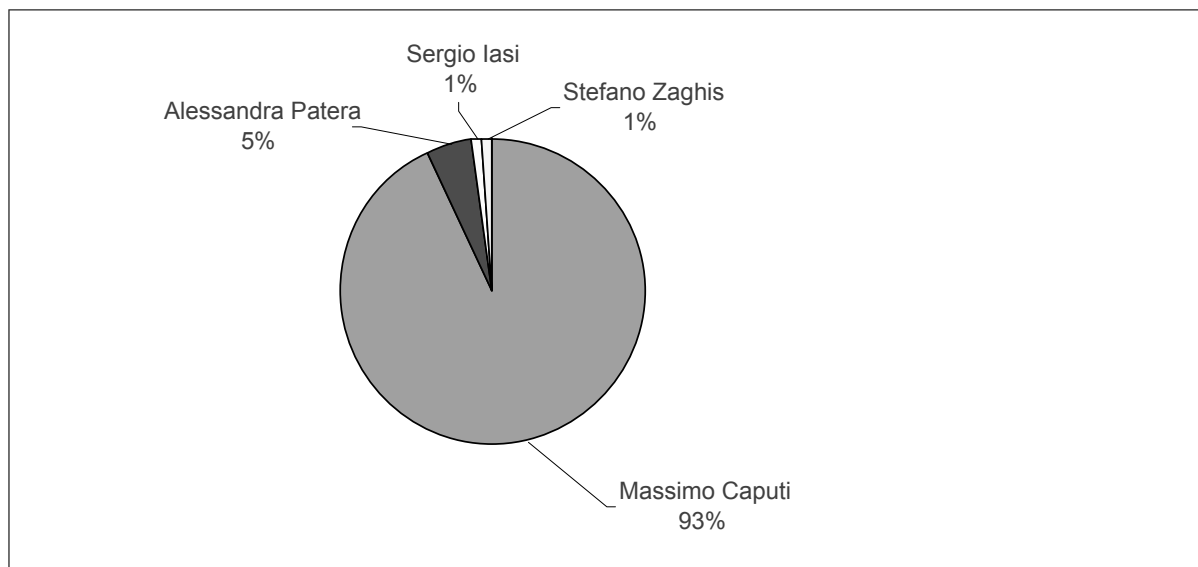
Feidos S.p.A. è una società di consulenza specializzata in operazioni di finanza immobiliare che assiste società industriali, istituzioni finanziarie, fondi immobiliari tradizionali e speculativi, enti pubblici e privati nella realizzazione, gestione, coordinamento e promozione di progetti nel settore real estate. La società, oltre che come advisor, agisce anche come co-investitore in partnership con operatori industriali e finanziari.

Alla data di pubblicazione, il capitale sociale di Feidos è pari a Euro 1.500.000 (interamente versati), ed è rappresentato da n. 1.500.000 azioni nominative aventi ciascuna valore nominale di Euro 1.

Alla data di pubblicazione, Feidos S.p.A. risulta controllata 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%.



Di seguito un grafico rappresentativo della compagine azionaria di Feidos S.p.A. alla Data di Pubblicazione:



### C) IMMOBILIARE LOMBARDA S.p.A.

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. nasce, nel febbraio del 1999, dallo spin-off immobiliare della società Premafin S.p.A. con atto di scissione parziale del Notaio Mario Grossi. Con atto dello stesso Notaio Mario Grossi, in data 28 novembre 2005, Immobiliare Lombarda S.p.A. si è fusa per incorporazione con la società Progestim – Società di Gestione Immobiliare S.p.A.. La società ha durata sino al 31 dicembre 2050.

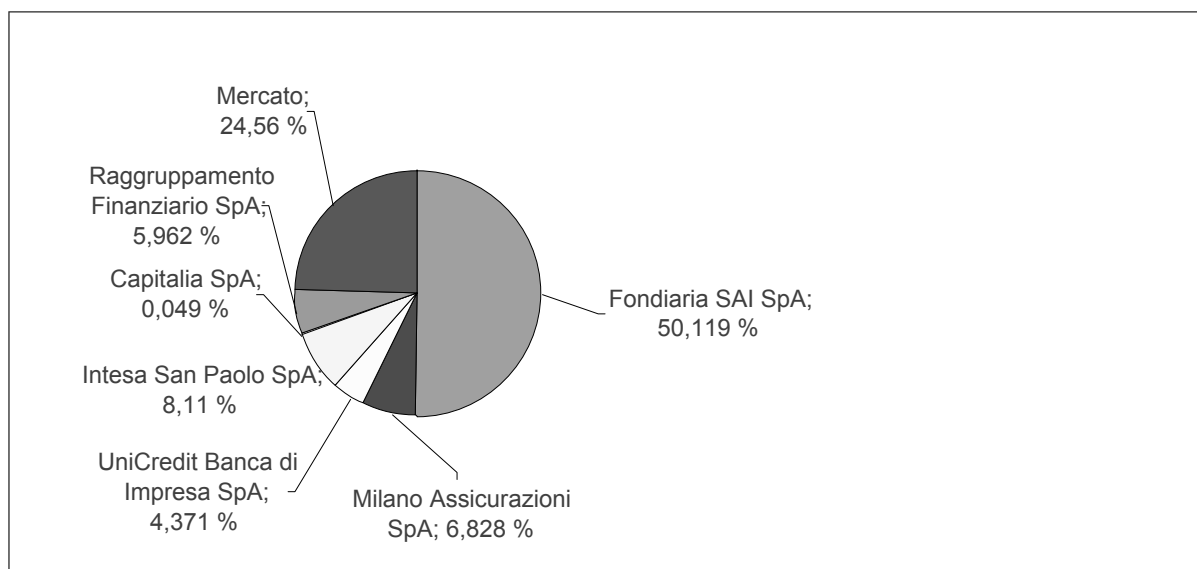
La società è costituita in conformità al diritto italiano ed opera in base alla legislazione italiana.

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 di terzi.

Alla Data di Pubblicazione, il capitale sociale, sottoscritto ed interamente versato di Immobiliare Lombarda S.p.A. è pari ad Euro 697.907.753,59 ed è rappresentato da n. 4.105.339.727 azioni ordinarie aventi ciascuna valore nominale di Euro 0,17.

Immobiliare Lombarda S.p.A. è quotata presso la Borsa Italiana nel segmento Standard (Classe 1). Alla Data di Pubblicazione, 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%.

Di seguito un grafico rappresentativo della compagine azionaria di Immobiliare Lombarda S.p.A. alla Data di Pubblicazione:



#### D) SANSEDONI S.p.A.

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 stata costituita in data 27 maggio 1999 da Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.A. con atto di scissione parziale Notaio Mario Zanchi. La società ha durata sino al 31 dicembre 2050.

La società è costituita in conformità al diritto italiano ed opera in base alla legislazione italiana.

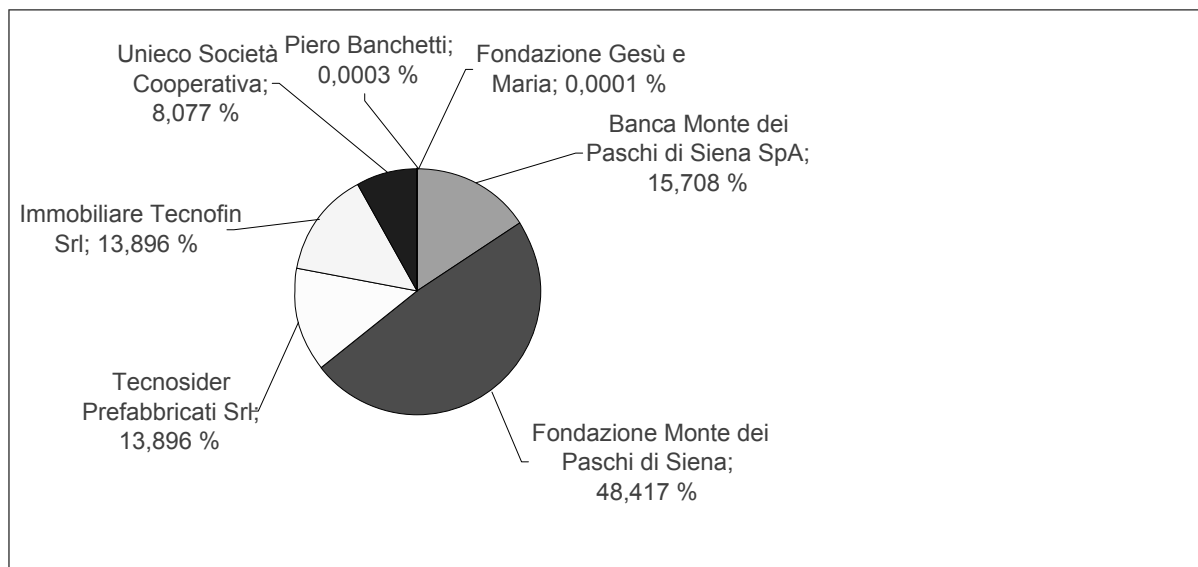
Sansedoni S.p.A. è una delle principali società italiane di asset, property e development management nel settore immobiliare con un portafoglio di proprietà composto da immobili per una superficie di circa 90.000 mq oltre a diverse aree di sviluppo.

Coerentemente con il proprio piano strategico Sansedoni S.p.A., ha recentemente avviato un piano industriale per la creazione di una piattaforma di gestione di portafogli di crediti c.d. "non performing loan".

Alla Data di Pubblicazione, il capitale sociale, sottoscritto ed interamente versato di Sansedoni S.p.A. è pari ad Euro 215.697.548,04 ed è rappresentato da n. 414.802.977 azioni ordinarie aventi ciascuna valore nominale di Euro 0,52.

Alla Data di Pubblicazione, 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. (società appartenente al Gruppo Silvano Toti S.p.A.) con una partecipazione al capitale sociale pari al 13,896%, Immobiliare Tecnofin S.r.l. (società appartenente al Gruppo Silvano Toti S.p.A.) 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%.

Di seguito un grafico rappresentativo della compagine azionaria di Sansedoni S.p.A. alla Data di Pubblicazione:



#### E) SILVANO TOTI S.P.A.

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 n. 96, iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma con numero 06760890589.

Silvano Toti S.p.A. è stata costituita il 30 ottobre 1984. La società ha durata sino al 31 dicembre 2050.

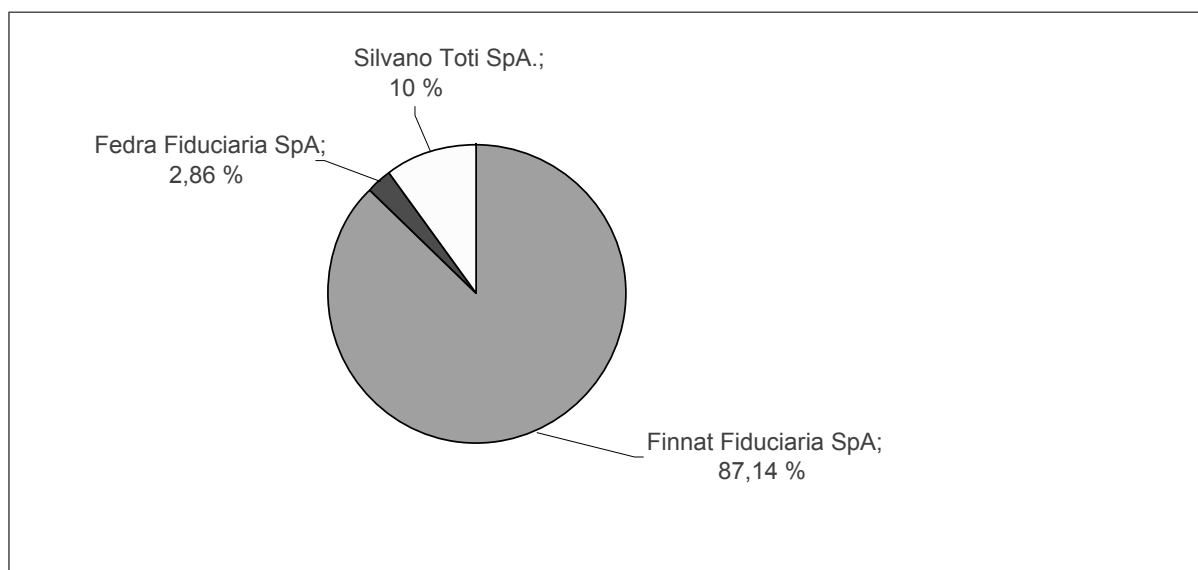
La società è costituita in conformità al diritto italiano ed opera in base alla legislazione italiana.

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 principalmente attivo nel settore dello sviluppo immobiliare, i.e. la pianificazione, realizzazione e gestione di complesse iniziative immobiliari. Il Gruppo Toti è presente in tutte le fasi della catena di creazione del valore, dall'identificazione del progetto fino alla creazione della struttura finanziaria e alla realizzazione delle opere.

Alla Data di Pubblicazione, il capitale sociale, sottoscritto ed interamente versato di Silvano Toti S.p.A. è pari ad Euro 1.560.000,00 ed è rappresentato da n. 300.000 azioni ordinarie aventi ciascuna valore nominale di Euro 5,20.

Alla Data di Pubblicazione, la compagine sociale di Silvano Toti S.p.A. è la seguente: Finnat Fiduciaria S.p.A., che ne detiene il controllo 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).

Di seguito un grafico rappresentativo della compagine azionaria di Silvano Toti S.p.A. alla Data di Pubblicazione:



**B.1.6 RAPPORTI TRA I SOCI DELL'OFFERENTE**

In data 25 luglio 2007, Scalescene, Feidos S.p.A., Sansedoni S.p.A., Silvano Toti S.p.A. e Immobiliare Lombarda S.p.A., hanno stipulato un accordo quadro (l'“**Accordo Quadro**”) nell'ambito del quale i Soci hanno concordato, inter alia, i termini, le modalità e le condizioni generali per il lancio dell'Offerta, per la capitalizzazione dell'Offerente, per la gestione della stessa società nel corso del periodo di Offerta nonché le modalità concernenti la dotazione dei mezzi finanziari dell'Offerente ai fini del lancio dell'Offerta.

Oltre che nell'Accordo Quadro, i rapporti tra i Soci dell'Offerente sono disciplinati da un accordo parasociale concluso in data 8 agosto 2007 (i “**Patti Parasociali**”), la cui efficacia è stata sospensivamente condizionata al buon esito dell'Offerta, con cui è stato stabilito, tra l'altro: (i) che il Consiglio di Amministrazione dell'Offerente sia composto di otto membri, di cui 2 designati da Scalescene, 2 designati da Feidos S.p.A., 2 designati da Immobiliare Lombarda S.p.A., 1 designato da Sansedoni S.p.A. e 1 designato da Silvano Toti S.p.A.; (ii) le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione debbano essere assunte con un quorum qualificato di sette membri su otto, (iii) le deliberazioni dell'assemblea debbano essere approvate da almeno l'85% del capitale sociale. Per effetto di tali previsioni, nessuno dei soci esercita un controllo individuale sull'Offerente e le decisioni gestionali vengono assunte in applicazione al principio della collegialità.

Il Patto Parasociale prevede inoltre clausole relative alla gestione dell'Offerente a seguito del completamento dell'Offerta ed alle modalità di trasferimento delle partecipazioni nel capitale sociale dell'Offerente.

Si specifica che i Patti Parasociali non sono assoggettati alla normativa di cui all'art. 122 del TUF.

Si segnala che un estratto dei Patti Parasociali è riportato in appendice al Documento di Offerta, al paragrafo N.2.

**B.1.7 ORGANI SOCIALI**Consiglio di Amministrazione

L'art. 20 dello statuto sociale prevede che l'Offerente sia amministrato da un Consiglio di Amministrazione nominato dall'assemblea in un numero massimo di nove membri ovvero da un amministratore unico. In data 25 luglio 2007 l'assemblea dell'Offerente, in sede ordinaria, ha determinato il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione in otto, nominando i soggetti indicati nella tabella seguente.

Consiglio di Amministrazione dell'Offerente

Carica	Nome e cognome	Luogo e data di nascita
Presidente Amministratore	Gianfranco Paparella	Carbonara (Bari) - 29 marzo 1967
Amministratore Delegato	Alessandra Patera	Roma - 25 ottobre 1970
Amministratore	Michele Greco	Bari - 15 gennaio 1974
Amministratore	Antonio Talarico	Orsomarso (CS) - 20 ottobre 1942
Amministratore	Mauro Ferrante	Pavia - 1 maggio 1974
Amministratore	Sergio Iasi	Salerno - 28 gennaio 1958
Amministratore	Mario Amoroso	Napoli - 28 agosto 1950
Amministratore	Cesare Andrea Grifoni	Milano - 3 febbraio 1959

In relazione ai membri del Consiglio di Amministrazione dell'Offerente si specifica che:

(i) **Gianfranco Paparella**, membro del Consiglio dell'Offerente su designazione di Scalescene, alla Data di Pubblicazione, ricopre, tra l'altro, il ruolo di Dirigente (*Managing Director*) di Lehman Brothers International (Europe), società appartenente al gruppo societario di appartenenza di Scalescene;

(ii) **Michele Greco**, membro del Consiglio dell'Offerente su designazione di Scalescene, alla Data di Pubblicazione, ricopre tra l'altro, il ruolo di Dirigente (*Executive Director*) di Lehman Brothers International (Europe), società appartenente al gruppo societario di appartenenza di Scalescene;

(iii) **Alessandra Patera**, membro del Consiglio dell'Offerente su designazione di Feidos S.p.A., alla Data di Pubblicazione, ricopre tra l'altro, il ruolo di Amministratore Delegato di Feidos S.p.A.;

(iv) **Cesare Andrea Grifoni**, membro del Consiglio dell'Offerente su designazione di Feidos S.p.A., alla Data di Pubblicazione non è dipendente né ricopre alcun ruolo di Consigliere o Sindaco in alcuno dei Soci dell'Offerente;

(v) **Antonio Talarico**, membro del Consiglio dell'Offerente su designazione di Immobiliare Lombarda S.p.A., alla Data di Pubblicazione, è dipendente di Immobiliare Lombarda S.p.A. e nella stessa società ricopre anche il ruolo di Amministratore Delegato;

(vi) **Mauro Ferrante**, membro del Consiglio dell'Offerente su designazione di Immobiliare Lombarda S.p.A., alla Data di Pubblicazione, è dipendente di Immobiliare Lombarda S.p.A. e nella stessa società ricopre il ruolo di responsabile dell'area M&A ed Asset Management;

(vii) **Sergio Iasi**, membro del Consiglio dell'Offerente su designazione di Sansedoni S.p.A., alla Data di Pubblicazione, ricopre il ruolo di Amministratore Delegato di Sansedoni S.p.A.;

(viii) **Mario Amoroso**, membro del Consiglio dell'Offerente su designazione di Silvano Toti S.p.A., alla Data di Pubblicazione, ricopre il ruolo di membro del Consiglio di Amministrazione di Sansedoni S.p.A. e di membro del Consiglio di Amministrazione di Silvano Toti S.p.A.

I componenti del Consiglio di Amministrazione sono domiciliati per la carica presso la sede legale dell'Offerente in Milano, Via del Lauro, 9, e restano in carica fino all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio del terzo esercizio della loro carica.

#### Collegio Sindacale

L'art. 26 dello statuto sociale prevede la nomina da parte dell'assemblea di un Collegio Sindacale composto da tre sindaci effettivi e due supplenti.

In sede di costituzione, 20 luglio 2007, l'assemblea dell'Offerente ha nominato i soggetti indicati nella tabella seguente.

#### *Collegio Sindacale dell'Offerente*

<b>Carica</b>	<b>Nome e cognome</b>	<b>Luogo e data di nascita</b>
Sindaco Effettivo Presidente	Gennaro Arpano	Foggia (FG) - 19 novembre 1956
Sindaco Effettivo	Andrea Parolini	Lecco (LC) - 29 dicembre 1967
Sindaco Effettivo	Marco Valdonio	Varese (VA) - 19 dicembre 1974
Sindaco Supplente	Paolo Ludovici	Roma (RM) - 9 luglio 1965
Sindaco Supplente	Roberto Giannelli	Tortona (AL) - 4 aprile 1958

I componenti del Collegio Sindacale sono domiciliati per la carica presso la sede legale dell'Offerente in Milano, Via Del Lauro, 9, e restano in carica fino all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio del terzo esercizio della loro carica.

#### **B.1.8 DESCRIZIONE DEL GRUPPO CHE FA CAPO ALL'OFFERENTE**

L'Offerente non è a capo di un gruppo, non detenendo, allo stato, alcuna partecipazione in società.

#### **B.1.9 ATTIVITÀ**

Ai sensi dell'art. 2 dello statuto sociale, l'Offerente ha ad oggetto: *"lo svolgimento in via esclusiva di attività di natura finanziaria, in particolare l'assunzione di partecipazioni in società e/o enti costituiti o costituendi, non nei confronti del pubblico.*

*La società, nell'ambito della predetta attività, ha altresì ad oggetto, sempre non nei confronti del pubblico, l'esercizio delle attività di: (i) concessione di finanziamenti; (ii) intermediazione in cambi; (iii) servizi di incasso, pagamento e trasferimento di fondi, con conseguente addebito e accredito dei relativi oneri ed interessi; (iv) coordinamento tecnico, amministrativo e finanziario delle società partecipate e/o comunque appartenenti allo stesso gruppo.*

*È espressamente escluso dall'attività statutaria il rilascio di garanzie, sia pure nell'interesse di società partecipate, ma a favore di terzi, laddove tale attività non abbia carattere residuale e non sia svolta in via strettamente strumentale al conseguimento dell'oggetto sociale.*

*È espressamente esclusa dall'attività sociale la raccolta del risparmio tra il pubblico e l'acquisto e la vendita mediante offerta al pubblico di strumenti finanziari disciplinati dal T.U.I.F. (D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58), nonché l'esercizio nei confronti del pubblico delle attività di assunzione di partecipazioni, di concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma, di prestazione di servizi di pagamento e di intermediazione in cambi e ogni altra attività di cui all'art. 106 T.U.L.B. (D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385).*

*È altresì esclusa, in maniera tassativa, qualsiasi attività che sia riservata agli iscritti in albi professionali previsti dal D.Lgs. 58/98.*

*Ai fini del conseguimento dell'oggetto sociale, la società può inoltre effettuare tutte le operazioni mobiliari ed immobiliari ed ogni altra attività che sarà ritenuta necessaria o utile, contrarre mutui ed accedere ad ogni altro tipo di credito e/o operazioni di locazione finanziaria, concedere garanzie reali, personali, pegni, privilegi speciali, e patti di riservato dominio, anche a titolo gratuito sia nel proprio interesse che a favore di terzi, anche non soci."*

**B.1.10 SITUAZIONE PATRIMONIALE E CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATI**

Come indicato al Paragrafo B.1.2, l'Offerente è stato costituito in data 20 luglio 2007 e pertanto non ha redatto alcun bilancio di esercizio.

Si riporta di seguito la situazione patrimoniale riclassificata dell'Offerente alla Data di Annuncio (26 luglio 2007) determinata sulla base di un Corrispettivo di Offerta pari ad Euro 1.213 (alla Data di Annuncio).

**TABELLA 2**

Voci	(in Euro)
<b>Attivo</b>	
Disponibilità liquide	339.642.762,00
<b>Totale attivo</b>	<b>339.642.762,00</b>
<b>Passivo</b>	
Debiti verso banche	293.093.066,00
Debiti verso soci	46.429.696,00
Patrimonio netto	
di cui:	120.000,00
<i>Capitale sociale</i>	
<b>Totale passivo</b>	<b>339.642.762,00</b>

**B.1.11 ANDAMENTO RECENTE**

Nel periodo intercorrente tra la sua costituzione e la Data di Pubblicazione, non sono intervenuti fatti rilevanti ai fini della situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Offerente.

**B.2 SOGGETTO EMITTENTE GLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA**

Le informazioni contenute nel prosieguo del presente Paragrafo B.2 sono tratte dal prospetto informativo pubblicato nell'ambito del Collocamento o da altre fonti pubblicamente disponibili e, principalmente, dai rendiconti del Fondo annuali e semestrali e dai comunicati stampa diffusi da FIMIT nonché dal Regolamento del Fondo, disponibili sul sito Internet di FIMIT [www.fimit.it](http://www.fimit.it), del Fondo [www.fondobeta.it](http://www.fondobeta.it) e nei luoghi indicati al Paragrafo O.

**B.2.1 LA SOCIETÀ DI GESTIONE**

Ai sensi dell'art. 36 del TUF, un fondo comune di investimento è gestito da una società di gestione del risparmio. Alla Data di Pubblicazione, la società di gestione del risparmio che gestisce il Fondo è Fondi Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio per Azioni ("FIMIT"). I paragrafi che seguono forniscono informazioni relative a tale società.

**FORMA GIURIDICA, SEDE SOCIALE E DURATA DELLA SOCIETÀ DI GESTIONE**

FIMIT è una società per azioni con sede sociale in Roma, via del Giorgione n. 59, la cui durata è fissata sino al 31 dicembre 2050.

FIMIT è stata autorizzata dalla Banca d'Italia alla prestazione di servizi di gestione collettiva del risparmio, che ha iscritto la medesima nell'albo delle società di gestione del risparmio al n. 68, in applicazione delle norme di riferimento del TUF.

**AMMONTARE E COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE**

Alla Data di Pubblicazione secondo le informazioni disponibili al pubblico, il capitale sociale di FIMIT interamente versato, ammonta ad Euro 5.574.538 ed è suddiviso in 107.950 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 51,64 cadauna. Alla Data di Pubblicazione, i seguenti azionisti detengono partecipazioni superiori o uguali al 5% del capitale sociale di FIMIT.

**TABELLA 3**

Azionista	Numero Azioni	% del Capitale Sociale
Capitalia S.p.A.	55.650	51,55%
INPDAP	42.000	38,91%
ENPALS	7.350	6,81%
Altri (*)	2.950	2,73%
<b>Totale</b>	<b>107.950</b>	<b>100%</b>

(\*) Detenuto da figure del management attuale e passato (tra cui, l'Ing. Massimo Caputi per il 2,01% del capitale).

**PERSONE FISICHE O GIURIDICHE CHE ESERCITANO UN CONTROLLO SU FIMIT**

Secondo le informazioni disponibili al pubblico, alla Data di Pubblicazione, FIMIT fa parte di Capitalia Gruppo Bancario ed è controllata direttamente da Capitalia S.p.A., che detiene il 51,55% del capitale sociale.

**CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

L'art. 11 dello statuto di FIMIT prevede che il Consiglio di Amministrazione sia composto da un numero di amministratori compreso tra cinque e dodici.

Alla Data di Pubblicazione, secondo le informazioni disponibili al pubblico, FIMIT risulta amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da dodici membri. Il Consiglio di Amministrazione ha la responsabilità della gestione sia della società sia del Fondo, in relazione al quale ha competenza esclusiva per:

- la definizione delle linee strategiche degli investimenti;
- l'approvazione della relazione semestrale e del rendiconto di gestione del Fondo;
- la distribuzione di proventi e delle plusvalenze realizzate;
- il rimborso parziale delle quote;
- la deliberazione della liquidazione anticipata del Fondo ovvero di eventuale proroga della durata dello stesso ovvero di richiesta del Periodo di Grazia (come definito nel Regolamento);
- approvazione dei *budget* di spesa del Fondo;
- approvazione del Regolamento e sue successive modifiche;
- assunzione di decisioni relative al compimento di operazioni di investimento e disinvestimento immobiliare non delegate all'Amministratore Delegato.

Alla Data di Pubblicazione i membri del Consiglio di Amministrazione risultano i seguenti:

Carica	Nome e cognome	Luogo e data di nascita
Presidente	Franco Carraro	Padova, 6 dicembre 1939
Vice Presidente	Marco Staderini	Roma, 11 luglio 1946
Amministratore	Massimo Caputi	Chieti, 11 dicembre 1952
Amministratore	Raffaele Capiello(*)	Roma, 17 settembre 1968
Amministratore	Stefano Centi Colella	Roma, 10 novembre 1965
Amministratore	Gaetano Colucci	Salerno, 18 gennaio 1935
Amministratore	Frederik Herman Geertman(**)	Oristano, 15 giugno 1970
Amministratore	Angela Francesca Giannone(***)	Agropoli (SA), 9 maggio 1975
Amministratore	Amalia Ghisani	Vescovato (CR), 22 settembre 1943
Amministratore	Alberto Giordano	Viterbo, 29 ottobre 1941
Amministratore	Luca Rodolfo Paolini	Senigallia (PU), 16 gennaio 1960
Amministratore	Diego Perrone(*)	Catania, 25 luglio 1953

(\*) Amministratore Indipendente.

(\*\*) Amministratore nominato, ex art. 2386 cod. civ., nella riunione di Consiglio di Amministrazione del 25 ottobre 2005.

(\*\*\*) Amministratore nominato, ex art. 2386 cod. civ., nella riunione di Consiglio di Amministrazione del 21 dicembre 2004 e confermato dall'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 14 marzo 2005.

Il Consiglio di Amministrazione di FIMIT ha istituito un Comitato Esecutivo, ai sensi delle previsioni dello statuto sociale, composto da i seguenti Consiglieri: Franco Carraro, Marco Staderini, Alberto Giordano, Amalia Ghisani, Luca Rodolfo Paolini, Frederik Herman Geertman. Il Comitato Esecutivo, in relazione alla gestione dei fondi comuni di investimento, ha competenza esclusiva, tra l'altro, a titolo esemplificativo, per: (i) le decisioni relative al compimento di operazioni di investimento immobiliare - anche tramite partecipazioni in società, determinandone l'allocazione - nonché di disinvestimento immobiliare, purché di importo non superiore a trenta milioni di Euro; (ii) l'attribuzione degli incarichi per nuove edificazioni, ristrutturazioni, manutenzioni straordinarie per importi eccedenti i due milioni di Euro per ogni operazione, purché nel rispetto del budget approvato dal Consiglio di Amministrazione; (iii) l'assunzione di finanziamenti a breve e lungo termine, nonché di garanzie bancarie, oltre i quaranta milioni di Euro per ciascun fondo; (iv) individuare e proporre la nomina degli esponenti delle società partecipate dai fondi; (v) assumere decisioni relative alle materie di competenza delle assemblee straordinarie delle società partecipate dai fondi; (vi) in caso di necessità e/o urgenza adottare delibere su materie di competenza del Consiglio di Amministrazione, portandole a conoscenza del Consiglio nella prima riunione utile.

All'Amministratore Delegato, che alla Data di Pubblicazione, sulla base delle informazioni disponibili al pubblico, non risulta essere stato designato, è stato attribuito il potere di compiere in nome e per conto di FIMIT, *inter alia*, tutti gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione, senza limite di spesa, per quanto concerne le operazioni singolarmente già previste nei *budget* di spesa del Fondo, nonché le operazioni direttamente connesse e strumentali e/o necessarie all'esecuzione degli interventi di manutenzione e gestione dei complessi immobiliari, finalizzati a garantire la sicurezza, la tutela dell'ambiente e l'eliminazione di situazioni di rischio nonché di individuare, nominare e dare mandato a consulenti, banche ed altri eventuali intermediari in relazione alle operazioni di sviluppo, collocamento e quotazione dei fondi gestiti da FIMIT. Infine, l'Amministratore Delegato può assumere le deliberazioni di competenza del Consiglio di Amministrazione in caso di urgenza e necessità, salvo parlarle successivamente a conoscenza dello stesso nella prima riunione utile.

#### COMITATO INVESTIMENTI

Nella gestione del Fondo, FIMIT si avvale di un Comitato Investimenti avente funzioni consultive non vincolanti, al quale partecipano esperti e professionisti esterni al Consiglio di Amministrazione con esperienza nel settore immobiliare e/o finanziario costituito in data 20 Febbraio 2004.

Il Comitato Investimenti Fondo Beta è composto da quattro membri nominati dal Consiglio di Amministrazione della SGR tra persone esterne al Consiglio stesso, dotate di comprovata esperienza nel settore immobiliare e/o finanziario. Il Comitato Investimenti Fondo è competente ad analizzare, valutare ed esprimere il proprio parere in ordine ad alcune proposte di investimento e disinvestimento sottoposte dall'Amministratore Delegato, nell'interesse del Fondo Beta e dei partecipanti allo stesso, svolgendo, unitamente agli Amministratori Indipendenti, uno specifico ruolo nell'individuazione e gestione delle situazioni di conflitto di interessi, anche meramente potenziali (cfr. il successivo paragrafo 8).

Segnatamente, il Comitato Investimenti Fondo Beta è chiamato a pronunciarsi in ordine alle:

- proposte di investimenti/disinvestimenti immobiliari e mobiliari di importo superiore a 5 milioni di euro;
- proposte di investimenti/disinvestimenti immobiliari che configurino situazioni di conflitto d'interesse ai sensi della normativa vigente;
- proposte di investimenti/disinvestimenti immobiliari che abbiano come controparte altri Fondi immobiliari gestiti dalla FIMIT;
- proposte di coinvestimento con altri Fondi gestiti dalla FIMIT.

Alla Data di Pubblicazione i membri del Comitato Investimenti risultano i seguenti:

Carica	Nome e Cognome	Luogo e data di nascita
Presidente	Mario Beomonte	Roma, 13 Marzo 1929
Membro	Massimo Antichi	Marino (RM), 11 Febbraio 1958
Membro	Massimiliano Cerrito	Napoli, 24 Dicembre 1966
Membro	Luigi Virgilio	San Vincenzo Valle Roveto (AQ), 26 Febbraio 1949

#### COLLEGIO SINDACALE

Sulla base del comunicato stampa diffuso da FIMIT in data 11 maggio 2007, risulta che alla Data di Pubblicazione i membri del Collegio Sindacale nominati dall'assemblea degli azionisti di FIMIT il 10 Maggio 2007 e che rimarranno in carica fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio al 2008 risultano i seguenti.

Carica	Nome e Cognome
Sindaco Effettivo Presidente	Raffaele Di Ianni
Sindaco Effettivo	Carlo Conte
Sindaco Effettivo	Paolo Palombelli
Sindaco Supplente	Fabrizio Di Lazzaro
Sindaco Supplente	Roberto Ceccherini



## ALTRI FONDI COMUNI DI INVESTIMENTO GESTITI DA FIMIT

Alla Data di Pubblicazione, FIMIT gestisce altri 7 fondi comuni di investimento immobiliare:

- (i) "Alpha Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso", fondo quotato sul MTF dal 4 luglio 2002, istituito il 27 giugno 2000, il cui regolamento di gestione è stato approvato dalla Banca d'Italia, da ultimo, in data 22 giugno 2007;
- (ii) "Gamma Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", riservato ad investitori qualificati, istituito il 9 giugno 2004, il cui regolamento di gestione è stato approvato dalla Banca d'Italia in data 16 dicembre 2004. Successive modifiche al predetto regolamento di gestione sono state approvate dalla Banca d'Italia il 10 giugno 2005.
- (iii) "Sigma Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", riservato ad investitori qualificati, istituito il 15 febbraio 2005, il cui regolamento di gestione è stato approvato dalla Banca d'Italia in data 8 luglio 2005;
- (iv) "UK Property Fund n. 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", riservato ad investitori qualificati, istituito il 23 marzo 2005, il cui regolamento di gestione è stato approvato dalla Banca d'Italia in data 28 luglio 2005;
- (v) "Delta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso", destinato al pubblico indistinto, istituito il 21 febbraio 2006, il cui regolamento di gestione è stato approvato dalla Banca d'Italia in data 26 luglio 2006;
- (vi) "Omicron Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso", riservato ad investitori qualificati, istituito il 25 ottobre 2005;
- (vii) "Theta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso", riservato ad investitori qualificati, istituito il 13 Marzo 2006.

### B.2.2 IL FONDO

Ai sensi dell'art. 1, lett. j) del TUF, per fondo comune di investimento si intende il patrimonio autonomo, suddiviso in quote, di pertinenza di una pluralità di partecipanti, gestito in monte. Le quote rappresentano, quindi, una frazione del patrimonio di un fondo comune di investimento. A sua volta, ai sensi dell'art. 1, lett. d *bis*) del Decreto del Ministero del Tesoro 24 maggio 1999, n. 228 (come successivamente modificato ed integrato) un fondo comune di investimento può definirsi immobiliare quando investe esclusivamente o prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari.

I paragrafi che seguono forniscono informazioni relative al Fondo.

#### DENOMINAZIONE, FORMA GIURIDICA

Il Fondo è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso ad apporto pubblico, istituito ai sensi dell'art. 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86, come successivamente modificata ed integrata dal D.L. 26 settembre 1995, n. 406, convertito in legge 29 novembre 1995, n. 503; dalla legge 23 dicembre 1996, n. 662 e dal D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito in legge 23 novembre 2001, n. 410 (la "**Legge**"). Il Fondo è gestito da FIMIT.

Più in particolare, il Fondo è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione di FIMIT in data 18 febbraio 2003 ed il suo Regolamento è stato approvato da Banca d'Italia in data 7 aprile 2003 successivamente modificato con delibere del Consiglio di Amministrazione dell'8 luglio 2003 e del 20 febbraio 2004 e approvato da Banca d'Italia in data 5 luglio 2004 con provvedimento n. 645510. Ulteriori modifiche al Regolamento sono state approvate dal Consiglio di Amministrazione di FIMIT in data 19 dicembre 2005, 28 settembre 2006 e 19 luglio 2007. Tale regolamento, le cui modifiche sono entrate in vigore dal 1° agosto 2007, è stato approvato dalla Banca d'Italia in data 22 giugno 2007 con provvedimento n. 631207.

La tabella che segue illustra le principali caratteristiche del Fondo. Per una più approfondita descrizione del funzionamento del Fondo si rimanda al Regolamento, disponibile sul sito Internet del Fondo [www.fondobeta.it](http://www.fondobeta.it) e nei luoghi indicati al Paragrafo O.

**Principali Caratteristiche Del Fondo**

Società di gestione del risparmio	Fondi Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio per Azioni
Banca depositaria	Capitalia S.p.A.
Esperto indipendente	Collegio costituito da: Ing. Antonio De Maria, Ing. Roberto Granatelli, Ing. Paolo Marconi
Società di revisione	Reconta Ernst & Young S.p.A.
Sottoscrizione delle quote del Fondo	Il patrimonio del Fondo è stato raccolto con un'unica emissione di quote in sede di Apporto iniziale. Non sono previste emissioni successive.
Durata	<p>La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata, in otto anni a decorrere dalla data di istituzione dello stesso.</p> <p>La società di gestione si riserva la facoltà, da esercitarsi all'approssimarsi della scadenza del Fondo, di prorogare la durata dello stesso per un periodo massimo di ulteriori due anni, ove, in relazione alla situazione del mercato, ciò fosse nell'interesse dei sottoscrittori e degli acquirenti, a qualsiasi titolo, delle quote del Fondo.</p> <p>La società di gestione ha inoltre la facoltà di richiedere alla Banca d'Italia una proroga del termine di durata del Fondo non superiore a tre anni, per il completamento dello smobilizzo degli investimenti.</p>
Caratteristiche degli investimenti immobiliari	<p>Il patrimonio del Fondo è investito in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) beni immobili e/o diritti reali immobiliari;</li> <li>(ii) partecipazioni in società immobiliari;</li> <li>(iii) strumenti finanziari.</li> </ul>
Ricorso all'indebitamento	Il Fondo può assumere prestiti, con le modalità e nei limiti consentiti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, sino alla soglia massima ammessa dalla normativa di legge e regolamentare <i>pro tempore</i> vigente.
Distribuzione dei proventi della gestione del Fondo	<p>I proventi realizzati nella gestione del Fondo sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza almeno annuale in misura non inferiore al 70% degli stessi, fatta salva diversa e motivata deliberazione del Consiglio di Amministrazione della società di gestione.</p> <p>E' in facoltà della Società di Gestione di procedere, anche con cadenza infrannuale, alla distribuzione di proventi della gestione del Fondo, sulla base del rendiconto semestrale</p>
Rimborsi parziali <i>pro quota</i>	A fronte di disinvestimenti realizzati, il Consiglio di Amministrazione della società di gestione può avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali <i>pro-quota</i> .

Il Regolamento del Fondo prevede due organi specifici: (i) l'assemblea dei partecipanti e (ii) i comitati tecnici con funzioni consultive.

L'assemblea dei partecipanti riunisce, ai sensi dell'art. 37, comma 2-bis del TUF, i titolari delle quote del Fondo. È convocata dal presidente del consiglio di amministrazione della società di gestione del risparmio (o un suo sostituto e/o il presidente del collegio sindacale) ogni qualvolta debba deliberare su una materia di propria competenza e/o ogni qual volta ne sia fatta domanda da tanti partecipanti che rappresentino almeno il 10% delle quote emesse e, nella domanda, siano indicati gli argomenti da trattare. Possono intervenire all'assemblea i partecipanti che risultino titolari di quote da almeno 5 giorni prima della data dell'adunanza. Ogni quota attribuisce un voto (fatta eccezione per le quote detenute dalla SGR, dai soci controllanti la SGR, dagli amministratori, sindaci e direttori generali nonché da altre società del gruppo della SGR con i relativi amministratori, sindaci e direttori generali, per le quali il diritto di voto è sospeso) e i partecipanti hanno il diritto di farsi rappresentare nell'assemblea. L'assemblea è regolarmente costituita con la presenza di tanti partecipanti che rappresentino almeno il 30% delle quote del Fondo e delibera a maggioranza delle quote rappresentate in assemblea, fatta eccezione per le delibere relative alla sostituzione della società di gestione e sulle proposte di modifica al Regolamento, per cui è necessario il voto favorevole di almeno il 30% delle quote del Fondo. L'assemblea è presieduta dal presidente del consiglio di amministrazione della società di gestione (ovvero, in sua assenza, dal vicepresidente del consiglio di amministrazione della stessa), il quale provvede agli adempimenti formali necessari alla sua convocazione, la presiede e ne cura la pubblicità delle relative deliberazioni (cfr. paragrafo 4.7 del Regolamento).

L'assemblea dei partecipanti delibera sulle materie indicate dalla normativa tempo per tempo vigente. In particolare: (i) delibera sulle proposte di modifica del Regolamento del Fondo, (ii) delibera in merito alla sostituzione, nella gestione del Fondo, della SGR con una nuova SGR nei casi previsti dal Regolamento stesso, (iii) nelle ipotesi di convocazione dell'assemblea su domanda dei partecipanti che rappresentino almeno il 10% delle quote totali del Fondo, delibera sugli argomenti indicati nella domanda di convocazione.

Il consiglio di amministrazione della SGR può avvalersi nella determinazione delle politiche di investimento e di gestione del Fondo e del suo patrimonio del parere consultivo di uno o più comitati tecnici, di cui possono far parte anche soggetti estranei alla SGR. I comitati tecnici sono composti da membri scelti dal consiglio di amministrazione tra persone di specifica e comprovata competenza, nelle materie che sono trattate dai comitati medesimi, quali, a mero titolo esemplificativo, gli aspetti immobiliari, finanziari, fiscali, economici e giuridici connessi all'attività del Fondo. I pareri dei comitati tecnici non comportano esonero di responsabilità del consiglio di amministrazione in ordine alle scelte adottate (cfr. paragrafo 4.6 del Regolamento).

#### Compenso della società di gestione

Il compenso spettante alla società di gestione è composto da una commissione fissa e da una commissione variabile.

##### Commissione fissa

La commissione fissa è pari all'1,9% annuo del valore complessivo netto del Fondo, calcolato e riconosciuto alla società di gestione come segue. Dalla data di approvazione del primo rendiconto annuale, la commissione fissa viene calcolata sul valore complessivo netto del Fondo quale risulta dal rendiconto annuale, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto ai valori di apporto o acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni detenute dal Fondo. Per il calcolo di tale commissione fissa si determina l'importo relativo alla componente fissa del compenso di competenza di ciascun esercizio da corrispondersi sino alla data di approvazione del rendiconto successivo. Parimenti, alla data di approvazione di ciascun rendiconto annuale, si determina il conguaglio rispetto agli importi già erogati fino a quella data dall'inizio dell'esercizio.

##### Commissione variabile

La commissione variabile riconosciuta alla società di gestione è corrisposta al momento della liquidazione del Fondo.

La commissione variabile sarà calcolata, al momento della liquidazione del Fondo, come stabilito ai sensi dell'art. 9 del Regolamento del Fondo:

- (a) si rileva, per ogni esercizio, la variazione dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai comunicata dall'ISTAT e si maggiora di 3 punti percentuali (di seguito, il "Benchmark Annuo");
- (b) si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito "Risultato Complessivo del Fondo"):
- (i) dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato;
- (ii) dei proventi eventualmente distribuiti e dei rimborsi parziali eventualmente effettuati; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta utilizzando, anno per anno, il Benchmark Annuo relativo.
- (c) si calcola la differenza, definita "Rendimento Complessivo in Eccesso del Fondo", tra il Risultato Complessivo del Fondo e il valore del Fondo, nella misura comunicata alla Banca d'Italia, capitalizzato secondo le stesse modalità di cui al punto precedente.

La società di gestione percepirà un ammontare uguale ad una percentuale del Rendimento Complessivo in Eccesso del Fondo così determinata:

- durata effettiva del Fondo da uno fino a sei anni: 25%;
- durata effettiva del Fondo da sei anni e un giorno fino a dieci anni: 18%;
- durata effettiva del Fondo da dieci anni e un giorno fino a tredici anni: 15%.

### Apporto

Il patrimonio iniziale del Fondo è stato istituito mediante apporto, successivo però alla fase di costituzione, di n. 41 beni immobili, di cui all'atto del notaio dott. Maurizio Misurale di Roma, rep. n. 160441, racc. n. 47172, avvenuto in data 29 dicembre 2003, attraverso cui è stato costituito il patrimonio iniziale del Fondo, ai sensi dell'art. 14bis della Legge ("Apporto"). Si segnala in merito che, alla Data di Pubblicazione, l'INPDAP detiene una quota del 38,91% del capitale sociale di FIMIT. Tale partecipazione risulta conforme con la normativa applicabile ai Fondi ad apporto pubblico e in particolare con quanto previsto all'art. 14-bis della Legge.

Ai sensi della normativa applicabile, gli immobili conferiti con l'atto di apporto sono stati oggetto di perizia da parte di Valtech – Gruppo YARD (Esperto Indipendente del Fondo sostituito in data 21 dicembre 2004 da un Collegio di Esperti Indipendenti composto dall'Ing. Antonio De Maria, dall'Ing. Roberto Granatelli e dall'Arch. Mario Occhiuto). Valtech, con perizia stragiudiziale giurata in data 23 giugno 2003 davanti al Tribunale di Milano, ha valutato in Euro 242.938.000 il valore dei 41 immobili oggetto di Apporto. Dalla documentazione disponibile emerge che in data 23 dicembre 2003, il Consiglio di Amministrazione di FIMIT ha ritenuto di aumentare del 10,51% il prezzo di apporto fino a Euro 268.474.000. Tale scostamento è stato comunicato alla Banca d'Italia e a Valtech, in ossequio a quanto previsto dalla normativa di riferimento. Con lettera del 24 dicembre 2003, Valtech ha espresso a FIMIT il proprio parere positivo in ordine a tale aumento di valore, osservando come l'incremento deliberato dal Consiglio di Amministrazione trovava giustificazioni e motivazioni di natura tecnico-economico-estimativa anche in considerazione dell'ulteriore trend di crescita dei valori immobiliari che ha caratterizzato l'intervallo temporale giugno-dicembre 2003. L'efficacia dell'Apporto è stata fissata alla data del 1° gennaio 2004, salvo per l'immobile sito in Via della Repubblica n.1/B – Mantova (immobile che, alla data di stipula dell'atto di Apporto, risultava vincolato ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, decreto successivamente abrogato e sostituito dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42), per il quale l'efficacia del trasferimento cadeva il primo giorno del mese successivo a quello di avveramento della condizione, ossia il 1° maggio 2004.

La tabella che segue illustra le principali caratteristiche dell'Apporto alla data di esecuzione dello stesso.

**TABELLA 4**

Data di Apporto	1 gennaio 2004
Numero degli immobili apportati	41
Valore di mercato degli immobili apportati	242.938.000 Euro
Valore di apporto degli immobili apportati	268.474.000 Euro
Premio del valore di apporto rispetto al valore di mercato degli immobili apportati	10,51%
Passività finanziarie	0
Valore iniziale del Fondo	268.474.000 Euro
Valore nominale unitario iniziale delle quote	1.000 Euro
Numero delle quote emesse a fronte dell'Apporto	268.474

### **La gestione del Fondo successivamente all'Apporto**

Dalla documentazione disponibile al pubblico, emerge che nel corso del 2004 e nel primo semestre dell'esercizio 2005 FIMIT ha condotto un'attività di razionalizzazione e di valorizzazione degli immobili apportati, come di seguito meglio descritto.

In particolare:

- (i) nel corso dell'anno 2004, sono state realizzate 6 vendite aventi ad oggetto, per la loro interezza, immobili apportati di proprietà del Fondo (c.d. vendite in blocco) per un prezzo complessivo di circa 75,9 milioni di Euro rispetto ad un corrispondente valore di Apporto di circa 49,9 milioni di Euro. Sono state inoltre realizzate vendite di singole porzioni di immobili apportati di proprietà del Fondo (c.d. vendite frazionate) per un prezzo complessivo di circa 7 milioni di euro rispetto ad un valore di Apporto di circa 4,7 milioni di euro. Si segnala che mediante tali vendite frazionate è stata, tra l'altro, completata la dimissione dell'Immobile Apportato sito in Roma, via Trastevere 220, così portando a 34 il numero degli immobili di proprietà del Fondo alla data del Prospetto Informativo;
- (ii) nel primo semestre 2005 sono state realizzate ulteriori vendite di singole porzioni di immobili per un prezzo complessivo di circa 1,63 milioni di Euro, rispetto ad un corrispondente valore di Apporto di 468.802 Euro.

### **Collocamento**

Delle n. 268.474 quote del Fondo rivenienti dall'Apporto, n. 161.085 (pari al 60% delle quote emesse) sono state oggetto di una offerta pubblica di vendita e di un contestuale collocamento privato presso investitori professionali in Italia ed istituzionali all'estero (il "Collocamento"). Il Collocamento, avviato nel corso del 2005, si è chiuso con successo in data 19 ottobre 2005 con l'assegnazione di tutte le quote offerte ad un prezzo di Euro 1.100 ciascuna.

Nell'ambito del Collocamento, FIMIT ha acquistato in proprio n. 2.686 quote (pari all'1% circa delle quote emesse). Ai sensi del paragrafo 8.1(b) del Regolamento del Fondo, FIMIT partecipa al Fondo con il proprio patrimonio impegnandosi ad acquistare e mantenere quote per tutta la durata del Fondo per un importo non inferiore allo 0,5% del valore del Fondo. Per le quote acquistate nell'ambito del Collocamento in eccedenza rispetto alla percentuale sopra indicata, FIMIT si è impegnata a non effettuare, senza il preventivo consenso scritto del coordinatore globale del Collocamento, operazioni di vendita o comunque atti di disposizione, costituzione in pegno, ovvero operazioni che abbiano per oggetto o per effetto l'attribuzione o il trasferimento a terzi delle quote per un periodo di 12 mesi dalla data di inizio delle negoziazioni.

Le quote del Fondo sono state ammesse a negoziazione sul MTF a partire dal 25 ottobre 2005 in base al provvedimento adottato da Borsa Italiana n. 4235 del 22 settembre 2005.

Come sopra indicato, FIMIT in sede di Collocamento ha determinato, di intesa con il coordinatore del Collocamento, il prezzo unitario di collocamento delle quote in Euro 1.100. Alla determinazione di tale prezzo, inferiore dell'8,10% rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 30 giugno 2005, FIMIT è pervenuta considerando, fra l'altro, i risultati conseguiti e le prospettive di sviluppo dell'esercizio all'epoca in corso e di quelli successivi, tenuto conto delle condizioni di mercato e applicando le più accreditate metodologie di valutazione, tra cui il metodo dei flussi di dividendi attualizzati.

**Dati di sintesi del Fondo**

La tabella che segue riassume l'evoluzione delle principali caratteristiche del Fondo dal Collocamento alla data del 30 giugno 2007.

**TABELLA 5**

	Collocamento <sup>(1)</sup>	31 dicembre 2005	30 giugno 2006	31 dicembre 2006	30 giugno 2007
Patrimonio immobiliare N. immobili <sup>(2)</sup>	34	34	34	30 (+1 tramite controllata)	29 <sup>(8)</sup>
Superficie utile locabile mq	237.807	238.608	237.989	200.986	200.929 <sup>(9)</sup>
Distribuzione geografica % (per valore mercato)	Nord Est 1,4% Nord Ovest. 5,4% Centro 93,2%	Nord Est 1,4% Nord Ovest. 5,2% Centro 93,4%	Nord Est 1,3% Nord Ovest 4,9% Centro 93,8%	Nord Est 1,5% Nord Ovest. 5,1% Centro 93,4%	n.a.
Valore di mercato immobili (Euro) <sup>(3)</sup>	232.314.131.	304.000.224	252.191.876	219.570.114	308.153.982
Costo storico (Euro) <sup>(4)</sup>	219.848.549	289.632.659	228.438.405	190.471.856	273.032.972
Risultato gestione immobiliare/valore mercato medio periodo ( %) <sup>(5)</sup>	21,52%	13,59%	14,50 %	21,44%	11,07%
Debito (Euro)	0	0	0	0	46.585.238
Net Asset Value (NAV) (Euro)	321.367.663	329.761.139	298.664.684	320.697.128	308.363.684
Distribuzione proventi totale (Euro) <sup>(6)</sup>	n.a.	11.096.030	4.751.989	21.443.018	3.065.973
Valore contabile per quota	1.197	1.228	1.112	1.195	1.149
Distribuzione proventi per quota (Euro quota) <sup>(6)</sup>	n.a.	41,33	17,70	79,87	11,42
Rimborso capitale totale (Euro milioni) <sup>(6)</sup>	0	0	0	0	0
Rimborso capitale per quota (Euro quota) <sup>(6)</sup>	0	0	0	0	0
Valore nominale delle quote (Euro quota) <sup>(7)</sup>	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100
Prezzo quotazione Borsa (Euro quota)	1.100	1.130	1.028	1.075	1.102,56

<sup>(1)</sup> Nel Prospetto informativo pubblicato in sede di collocamento si riportano i valori del rendiconto al 30 giugno 2005

<sup>(2)</sup> Non sono considerate le partecipazioni in società immobiliari

<sup>(3)</sup> Valutazione esperto indipendente

<sup>(4)</sup> Valore di apporto al netto delle vendite con capitalizzazione dei costi di manutenzione

<sup>(5)</sup> I valori semestrali sono stati annualizzati

<sup>(6)</sup> Per competenza

<sup>(7)</sup> Prezzo di collocamento delle quote del fondo. Non sono state effettuati dei rimborsi pro-quota

<sup>(8)</sup> A tale valore si aggiunge 1 immobile posseduto attraverso la controllata "Via Cavour S.r.l.", il complesso immobiliare Forte Village di Santa Margherita di Pula (di cui il Fondo detiene il 27% in regime di comunione pro-indiviso con altri fondi della SGR) e un'area edificabile in zona Ponte Galeria a Roma (di cui il Fondo detiene il 25% in coinvestimento con altri fondi della SGR)

<sup>(9)</sup> Tale valore si riferisce agli immobili detenuti per intero e non tiene conto degli immobili in cui il Fondo partecipa in coinvestimento descritti alla nota 8

Oltre agli immobili detenuti direttamente, o tramite partecipazioni di controllo, il fondo detiene una partecipazione di minoranza in una società immobiliare come di seguito riportato.

**NAV del Fondo e mercato di quotazione**

Al 30 giugno 2007, il Fondo ha un Valore Complessivo Netto pari ad Euro 308.363.684 ed il suo patrimonio è suddiviso in n. 268.474 quote, sottoscritte ed interamente liberate. Il valore nominale delle quote alla Data di Pubblicazione è di Euro 1.000 ciascuna, pari al valore nominale di originale emissione stante il fatto che non stati effettuati rimborsi *pro quota* fino alla Data di Pubblicazione

Alla Data di Pubblicazione, non sono state emesse classi di quote diverse dalle Quote, né sussiste alcun impegno per l'emissione di nuove quote o di diversi strumenti finanziari relativi al Fondo.

Le quote del Fondo sono quotate unicamente in Italia sul MTF.

**Principali possessori di quote del Fondo**

Alla Data di Pubblicazione l'Offerente non possiede alcuna quota del Fondo.

**Sintetica descrizione del patrimonio del Fondo**

Al 30 giugno 2007, data cui si riferisce l'ultimo rendiconto disponibile, il patrimonio del Fondo è costituito in via prevalente da n. 29 immobili detenuti direttamente (oltre ad uno tramite la società controllata Via Cavour S.r.l., al complesso immobiliare Forte Village di Santa Margherita di Pula, di cui il Fondo detiene il 27% in regime di investimento comune pro-indiviso e un'area edificabile in zona Ponte Galeria a Roma, di cui il Fondo detiene il 25% in coinvestimento con altri fondi gestiti dalla SGR) il cui valore di mercato, come risulta dalla perizia, redatta in data 26 luglio 2007 dall'Esperto Indipendente ed avente quale data di riferimento il 30 giugno 2007, è stimato in Euro 229.546.106 (al netto degli immobili posseduti in coinvestimento e/o attraverso società controllate, il cui valore è stimato in Euro 112.737.227).

La tabella che segue riporta i dati identificativi degli immobili presenti nel patrimonio del Fondo al 30 giugno 2007.

Immobile	Città
VIA PROSPERO ALPINO, 14 e 20	ROMA
VIA FARINI, 40	ROMA
VIA EUGENIO GRA', 19	ROMA
VIA LUDOVICO DI SAVOIA, 2-b, 4	ROMA
VIA DI VILLA RICOTTI, 40	ROMA
VIA DEI LATERANI, 28	ROMA
VIA TOVAGLIERI, 29/31	ROMA
VIA LONGONI, 53-59-65	ROMA
VIA MORGAGNI, 13	ROMA
VIA BELLUZZI, 11 e 31	ROMA
VIA RASELLA, 37-38-39	ROMA
VIALE EUROPA 62	ROMA
VIA CESARE BALBO, 39-41	ROMA
VIA CAVOUR, 6	ROMA
VIA DEL GIORGIONE, 106	ROMA
VIA RASELLA, 41	ROMA
VIA SCARLATTI, 35	PERUGIA
VIA SCARLATTI, 6	PERUGIA
VIA SCARLATTI, 43	PERUGIA
VIA DEL FOSSO, 2 BIS	PERUGIA
VIA PALERMO, 108	PERUGIA
VIALE TRENTO E TRIESTE, 136	SPOLETO
VIA URUGUAY 41/43/45/47/49	PADOVA
VIA CASSANESE 224	SEGRATE
VIA DEI CANESTRAI 1	CODOGNO
VIALE P.L. NERVI, 270	LATINA
VIA PIAVE, 1	SARONNO
VIALE GIOTTO 1/21	BRESCIA
LARGO SALVO D'ACQUISTO 1	SIENA

In aggiunta agli immobili il Fondo detiene al 30 giugno 2007, quali ulteriori attività patrimoniali:

- 1) Euro 21.021.281 di liquidità, derivante dall'attività di gestione e di realizzo degli immobili del Fondo;
- 2) altre attività correnti operative (principalmente ratei, risconti e crediti di diversa natura) per Euro 31.345.179;
- 3) crediti (principalmente un finanziamento soci alla partecipata "Via Cavour S.r.l.") Euro 6.627.302;
- 4) strumenti finanziari non quotati (di controllo e non di controllo) Euro 16.299.485.

A fronte di tali attività il Fondo presenta, quali passività:

- 1) finanziamenti ricevuti Euro 46.585.238;
- 2) altre passività (principalmente debiti commerciali, IVA e risconti passivi) Euro 28.498.306.

Ne consegue che il Valore Complessivo Netto del Fondo al 30 giugno 2007 è di Euro 308.363.684 ed il valore complessivo netto di ciascuna quota è di Euro 1.148,579.

### **Andamento recente e prospettive**

#### *Andamento recente*

Di seguito vengono riportate le informazioni più significative relative all'andamento del Fondo nel corso del primo semestre 2007, tratte dal rendiconto del Fondo al 30 giugno 2007, disponibile nei luoghi indicati al Paragrafo O, cui si rimanda per ogni approfondimento.

#### **La gestione immobiliare**

##### *Manutenzione straordinaria*

Nel primo semestre 2007 il Fondo ha effettuato opere di manutenzione straordinaria pari a Euro 4.082.155.

##### *Manutenzione ordinaria*

Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione ordinaria, nel corso del primo semestre del 2007 il Fondo, al fine di garantire ai conduttori dei propri immobili i servizi necessari alla fruibilità degli spazi occupati ed assicurare gli interventi necessari alla conservazione ed al mantenimento degli immobili e dei relativi impianti, ha sostenuto costi per un importo pari a circa Euro 285.509.

*Attività di locazione*

Per quanto riguarda l'attività di locazione del portafoglio immobiliare del Fondo, il rendimento locativo annualizzato del patrimonio immobiliare al 30 giugno 2007 è pari al 8,08% (canoni di locazione e altri proventi/valore mercato medio periodo).

La percentuale di spazi sfitti al 30 giugno 2007 risulta essere di circa il 7,2% della superficie lorda, in diminuzione rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2006 (circa 7,8%, calcolato sulle superfici utili).

*Acquisti e vendite*

Durante il primo semestre 2007, sono state finalizzate vendite per un prezzo complessivo pari ad Euro 168.832.

Dalla data del Collocamento al 30 giugno 2007, il Fondo ha dismesso circa il 14% del patrimonio immobiliare dell'Apporto, mentre si annoverano i seguenti acquisti:

- (i) partecipazione al 19% del capitale sociale della "Progetto Alfiere S.p.A.", società che a sua volta detiene il 50% della "Alfiere S.p.A.", società veicolo costituita con Fintecna – Finanziaria per i Settori Industriale e dei Servizi S.p.A. al fine di curare la valorizzazione e la riqualificazione del complesso immobiliare conosciuto come "Torri dell'EUR" sito in Roma, Viale Europa, 242 (valore della partecipazione al 30 giugno 2007 pari a circa Euro 5,256 milioni);
- (ii) complesso immobiliare sito in Roma, Via Cavour/Via Lanza per circa Euro 62,5 milioni (ceduto in data 28 giugno 2006 ad una società veicolo denominata "Via Cavour S.r.l.", partecipata al 51% dal Fondo stesso);
- (iii) immobile sito in Roma, Via Rasella, 41 per circa Euro 2,739 milioni;
- (iv) acquisto (in co-investimento al 25% con altri fondi gestiti da FIMIT) di un'area sita in Roma, località Ponte Galeria, a destinazione edificatoria direzionale e/o ricettiva per un investimento di competenza del Fondo di circa Euro 19,174 milioni. Successivamente alla chiusura del primo semestre 2007, l'area è stata trasferita nella società "Da Vinci s.r.l." partecipata dai medesimi fondi con le stesse proporzioni;
- (v) acquisto (in co-investimento con altri fondi gestiti da FIMIT) del *resort* Forte Village di Santa Margherita di Pula da Sardegna Property S.r.l (società appartenente al Gruppo Lehman Brothers). Il Fondo partecipa all'operazione (del valore complessivo di Euro 215.772.400 oltre IVA e imposte di legge) con una partecipazione del 27%. La struttura finanziaria dell'operazione prevede che l'esborso venga coperto con *equity* al 40% e finanziamento al 60% (la banca finanziatrice è MCC S.p.A. - Mediocredito Centrale S.p.A.). L'operazione si è conclusa il 26 giugno 2007.

La tabella che segue riassume le cessioni effettuate dal Fondo dalla Data di Collocamento al 30 giugno 2007.

**TABELLA 6**

Esercizi di riferimento	Valore all'apporto/acquisto	% sul valore di apporto	Plusvalenza lorda	% Margine
31 dicembre 2005	107.424	0,04%	130.576	122%
30 giugno 2006 <sup>(1)</sup>	62.601.756	n.a.	1.319.244	2%
31 dicembre 2006	36.892.461	13,7%	23.430.539	64%
30 giugno 2007	72.031	0,03%	133.469	185%

<sup>(1)</sup> Nel corso del 1° semestre 2006 è stato ceduto un immobile acquisito successivamente all'Apporto.



### Risultato economico

All'ultimo rendiconto annuale disponibile (al 31 dicembre 2006) il Fondo ha chiuso con un utile dell'esercizio di Euro 40.925.938.

All'ultimo rendiconto semestrale disponibile (al 30 giugno 2007) il Fondo ha chiuso con un utile del semestre pari a Euro 9.109.484.

Di seguito si riportano in dettaglio le principali voci di Conto economico.

*Conto Economico dell'esercizio 2006 e del primo semestre del 2007*

**TABELLA 7**

(Euro/000)	Esercizio annuale chiuso al 31 dicembre 2006	Esercizio semestrale chiuso al 30 giugno 2007
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>	<b>-1.513.760</b>	<b>-858.471</b>
Canoni di locazione e altri proventi	23.930.918	10.656.586
Utili/Perdite da realizzi	22.335.258	36.668
Plus/Minusvalenze da valutazione	14.730.693	6.022.752
Oneri per la gestione di beni immobili	-4.878.263	-2.111.295
<b>Risultato gestione beni immobili</b>	<b>56.118.607</b>	<b>14.604.711</b>
<b>Risultato gestione crediti</b>	<b>-405.898</b>	<b>-99.282</b>
Interessi attivi e proventi assimilati	0	0
<b>Risultato gestione investimenti</b>	<b>54.198.949</b>	<b>13.646.958</b>
Oneri finanziari	-322.975	-31.792
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>	<b>53.875.974</b>	<b>13.615.166</b>
Provvigione di gestione SGR	-5.878.537	-2.777.638
Commissioni Banca Depositaria	-92.819	-43.857
Oneri per Esperto Indipendente	-61.263	-60.433
Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-44.764	-19.707
Altri oneri di gestione	-1.501.417	-2.357.686
Spese di quotazione	- 72.751	-39.731
Altri ricavi e oneri	-5.298.485	793.370
<b>Risultato netto della gestione prima delle imposte</b>	<b>40.925.938</b>	<b>9.109.484</b>
<b>UTILE DELL'ESERCIZIO/SEMESTRE</b>	<b>40.925.938</b>	<b>9.109.484</b>

Al 31 dicembre 2006 il risultato economico effettivamente distribuibile dal Fondo (al netto delle plusvalenze non realizzate derivanti dall'incremento del valore del patrimonio immobiliare a seguito della perizia dell'Esperto Indipendente e dei proventi di competenza del primo semestre 2006 già distribuiti), risulta essere pari ad Euro 21.443.254 corrispondente al 7,99 % annuale del capitale medio investito nel periodo (calcolato in base al NAV di apporto e considerando gli eventuali rimborsi parziali di quote percepiti dal Collocamento al 31 dicembre 2006).

Al 30 giugno 2007 il risultato economico effettivamente distribuibile dal Fondo (al netto delle plusvalenze non realizzate derivanti dall'incremento del valore del patrimonio immobiliare a seguito della perizia dell'Esperto Indipendente) risulta essere pari ad Euro 3.068.644 corrispondente al 2,29 % annuale del capitale medio investito nel periodo (calcolato in base al NAV di apporto e considerando gli eventuali rimborsi parziali di quote percepiti dal Collocamento al 30 giugno 2007).

Si riporta di seguito un dettaglio sulla determinazione di tale risultato distribuibile.

**Risultato Distribuibile**

TABELLA 8

	30 giugno 2006		31 dicembre 2006		30 giugno 2007	
	1 semestre 2006		Intero esercizio 2006		1 semestre 2007	
	Euro/000	% sull'Equity medio investito <sup>(1)</sup>	Euro/000	% sull'Equity medio investito <sup>(1)</sup>	Euro/000	% sull'Equity medio investito <sup>(1)</sup>
<b>Risultato contabile</b>	<b>14.141</b>	<b>9,58%</b>	<b>40.926</b>	<b>13,86%</b>	<b>9.109</b>	<b>6,17%</b>
<b>Rettifiche per la determinazione del risultato distribuibile:</b>						
Plusvalenza da rivalutazione	(9.386)	(6,36%)	(14.731)	(4,99%)	(6.023)	(4,08%)
<b>Risultato distribuibile</b>	<b>4.755</b>	<b>3,22%</b>	<b>26.195</b>	<b>8,87%</b>	<b>3.069</b>	<b>2,08%</b>
<i>di cui:</i>						
Risultato gestione ordinaria	3.491	2,36%	3.860	1,3%	3.032	2,05 %
Plusvalenza netta da vendita	1.264	0,85%	22.335	7,56%	37	0,03 %
<b>Risultato non distribuito</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>-</b>
<b>Risultato non distribuito (%)</b>	<b>0,1%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>
<b>Risultato distribuito</b>	<b>4.752</b>	<b>3,21%</b>	<b>26.195</b>	<b>8,87%</b>	<b>3.066</b>	<b>2,08%</b>

<sup>(1)</sup> calcolato in base al valore di collocamento e considerando gli eventuali rimborsi parziali di quote percepiti dal Collocamento al periodo di riferimento, annualizzato.

**Distribuzione dei proventi**

Nel corso dell'esercizio 2006 il Consiglio di amministrazione di Fimit SGR ha approvato la distribuzione del 100% dei proventi distribuibili, pari a complessivi Euro 26,195 milioni, corrispondente ad Euro 97,57 pro quota. Nel corso del primo semestre del 2007 sono stati maturati proventi distribuibili per Euro 3,069 milioni per un corrispettivo pro-quota pari ad Euro 11,43. La FIMIT ha inoltre deliberato in data 8 agosto 2007 di porre in distribuzione proventi pro-quota per un importo pari a Euro 11,42 (data stacco 13 agosto 2007 e data di pagamento 16 agosto 2007).

**Andamento del Dividend Yield**

La tabella che segue evidenzia l'andamento, per competenza, del dividend yield dalla data di avvio dell'operatività del Fondo (1 gennaio 2004) al 30 giugno 2007.

TABELLA 9

Periodo di competenza	Capitale investito	Provento distribuibile	Provento non distribuito	Provento distribuito	D/Y del semestre <sup>(4)</sup>	D/Y annualizzato <sup>(4)</sup>	Data di distribuzione
(Euro/quota)							
31 dicembre 2004	Euro 1.000	127,17	127,17	0	-	-	-
30 giugno 2005 - Collocamento	Euro 1.000 <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-	-
31 dicembre 2005	Euro 1.000 <sup>(1)</sup>	41,36	0,03	168,50 <sup>(2)</sup>	16,85% <sup>(3)</sup>	33,7% <sup>(3)</sup>	23 marzo 2006
30 giugno 2006	Euro 1.000 <sup>(1)</sup>	17,71	0,01	17,70	1,77%	3,54%	11 settembre 2006
31 dicembre 2006	Euro 1.000 <sup>(1)</sup>	79,87	0	79,87	7,99%	15,97%	19 marzo 2007
30 giugno 2007	Euro 1.000 <sup>(1)</sup>	11,43	0,01	11,42	1,14%	2,28%	13 agosto 2007 <sup>(6)</sup>
<b>Totale dal Collocamento</b>				<b>277,49</b>			
<b>Dividend Yield Medio</b>					<b>6,94%<sup>(3)</sup></b>	<b>13,87<sup>(3)(5)</sup></b>	

<sup>(1)</sup> Euro 1.100 per chi ha aderito al Fondo in sede di Collocamento.

<sup>(2)</sup> Il provento in questione si riferisce alla somma di proventi distribuibili di competenza 2004 per Euro 127,17 (maturati antecedentemente alla data del collocamento) e di competenza 2005 per Euro 41,33.

<sup>(3)</sup> Il dividend yield in questione risente della distribuzione dei dividendi di competenza di semestri antecedenti al collocamento.

<sup>(4)</sup> Tutti i dividend yield sono calcolati rapportando il provento di competenza rispetto al valore nominale delle quote (Euro 1.000).

<sup>(5)</sup> Il dividend yield medio è calcolato come rapporto tra il risultato complessivo distribuito (rapportato al periodo fra il rendiconto utilizzato nel prospetto del collocamento ed il 30/06/2007, pari a 2 anni) e il valore nominale delle quote (Euro 1.000).

<sup>(6)</sup> Il Corrispettivo dell'offerente (Euro 1.213 con riferimento alla Data di Annuncio) deve essere nettato dei proventi posti in distribuzione con data stacco il 13 agosto 2007 e data di pagamento il 16 agosto 2007.

### Rimborsi parziale pro quota

Il fondo Beta, dall'inizio della sua operatività, al 30 giugno 2007, non ha effettuato rimborsi parziali pro quota pertanto il valore nominale delle quote è rimasto invariato a Euro 1.000 per quota (Euro 1.100 sulla base del prezzo di Collocamento).

### Variazione del valore di bilancio del portafoglio

La tabella che segue evidenzia l'andamento del valore di mercato del portafoglio dalla data di collocamento al 30 giugno 2007, evidenziandone le componenti che hanno contribuito alla variazione del valore.

**TABELLA 10**

(Milioni di Euro)	Valore di mercato inizio periodo <sup>(3)</sup>	Vendite <sup>(1)</sup>	Acquisti <sup>(2)</sup>	costi capitalizzati	Plusvalenza da rivalutazione	Valore di mercato fine periodo	Variazione %
Collocamento	232,31	0,00	-	-	-	232,31	0,0%
31/12/2005	232,31	(0,22)	65,24	4,77	1,90	304,00	30,9%
30/06/2006	304,00	(62,66)	-	1,46	9,39	252,19	-17,0%
31/12/2006	252,19	(39,25)	-	1,28	5,34	219,57	-12,9%
30/06/2007	219,57	(0,17)	78,65	4,08	6,02	308,15	40,3%

<sup>(1)</sup> Valore di mercato degli immobili venduti.

<sup>(2)</sup> Nel corso del secondo semestre del 2005 è stato acquisito, con un versamento in conto prezzo, l'immobile sito in Roma Via Cavour per un ammontare di Euro 62,5 milioni. Nel semestre successivo, tale immobile è stato ceduto alla società controllata "Via Cavour srl" per Euro 63,77 milioni.

<sup>(3)</sup> Valore determinato dall'Esperto Indipendente.

### La performance del Fondo dal Collocamento al 30 giugno 2007

Si riporta di seguito un riepilogo dei principali parametri di redditività del Fondo per l'esercizio 2006 per il primo semestre del 2007 nonché per il periodo intercorrente tra la Data del Collocamento ed il 30 giugno 2007.

#### ROE

Il *Return on Equity* ("ROE") esprime la redditività del Fondo data dal rapporto tra il risultato distribuibile del periodo di competenza e l'investimento medio di periodo (calcolato in base al NAV di apporto e considerando gli eventuali rimborsi parziali percepiti nel periodo stesso). Il risultato distribuibile viene determinato in base al risultato realizzato dal Fondo, al netto delle commissioni variabili (commissione variabile annuale ed accantonamento della commissione variabile finale) calcolate ipotizzando di distribuire tutti i proventi conseguiti.

#### *ROE dell'anno 2006*

Il ROE dell'anno 2006, determinato come sopra descritto, risulta essere pari al 9,76%.

#### *ROE del primo semestre del 2007*

Il ROE del primo semestre del 2007, determinato come sopra descritto, risulta essere pari all' 1,14% su base semestrale, corrispondente ad un 2,28% annualizzato.

#### *ROE dal Collocamento al 30 giugno 2007*

Il ROE medio annuo, dalla Data del Collocamento (riferendosi in realtà ai valori al 30 giugno 2005 come riportato nel prospetto informativo del collocamento avvenuto il 19 ottobre 2005) al 30 giugno 2007, risulta essere pari al 7,52% ed è calcolato come rapporto tra il risultato complessivo distribuibile (calcolato come sopra descritto e rapportato al periodo fra il rendiconto utilizzato nel prospetto del collocamento ed il 30/06/2007 corrispondente a 2 anni) e l'investimento nominale medio di periodo.

#### Dividend Yield

Il *Dividend Yield* esprime la redditività dell'investimento data dal rapporto tra i proventi di competenza di periodo, di cui è stata deliberata la distribuzione, e l'investimento medio di periodo del quotista (che in questo caso, non avendo il Fondo effettuato rimborsi parziali pro-quota, coincide con il valore nominale delle Quote).

#### *Dividend Yield dell'anno 2006*

Il *Dividend Yield* dell'anno 2006 (calcolato rispetto all'investimento nominale medio di periodo – Euro 1.000) risulta essere pari al 9,76%.

Dividend Yield del primo semestre del 2007

Il *Dividend Yield* del primo semestre del 2007 (calcolato rispetto all'investimento nominale medio di periodo – Euro 1.000) risulta essere pari al 1,14%.

Dividend Yield dal Collocamento al 30 giugno 2007

Il *Dividend Yield* medio annuo, dalla Data del Collocamento al 30 giugno 2007, risulta essere pari al 7,52%, ed è calcolato come rapporto tra il risultato complessivo distribuito di competenza (rapportato al periodo di operatività del Fondo come sopra descritto pari a 2 anni) e l'investimento medio.

Tasso Interno di Rendimento

Il Tasso Interno di Rendimento rappresenta il rendimento complessivo del Fondo, ovvero il tasso di interesse composto annuale dalla Data del Collocamento al 30 giugno 2007, calcolato in base ai flussi di cassa rappresentati dall'esborso inizialmente investito nel Fondo, dai dividendi percepiti, dai rimborsi parziali delle quote e considerando l'ipotetico incasso per il disinvestimento delle quote al valore del NAV contabile al 30 giugno 2007.

Tale valore è indicativo della potenziale redditività complessiva conseguibile dall'investitore se il patrimonio immobiliare fosse stato liquidato alla data del 30 giugno 2007 al valore di perizia indicato dall'Esperto Indipendente. Tale rendimento è puramente indicativo e non vi è alcuna certezza che potrà essere effettivamente conseguito nel tempo.

Il Tasso Interno di Rendimento per l'investitore del Fondo è pari al 18,22%, come si evince dalla tabella che segue.

TABELLA 11

Data di riferimento	Capitale Investito	Rimborso Quote	Distribuzione dividendi	Totale Flusso	Periodo di competenza
<b>(Euro)</b>					
19 ottobre 2005	(1.100,00)	-	-	(1.100,00)	
23 marzo 2006	-	-	168,50	168,50	Esercizio 2004 e 2005
11 settembre 2006	-	-	17,70	17,70	1° semestre 2006
19 marzo 2007	-	-	79,87	79,87	2° semestre 2006
30 giugno 2007(*)		1.148,58		1.148,58	Valore unitario al 30/06/2007
<b>Totale</b>	<b>(1.100,00)</b>	<b>1.148,58</b>	<b>266,07</b>		
<b>Tasso Interno di Rendimento Ipotetico</b>				<b>18,22%</b>	

L'ANDAMENTO DELLA QUOTAZIONEAndamento della quota

Il prezzo ufficiale delle quote alla Data di Riferimento è pari ad Euro 1.151,36, superiore del 4,7% rispetto al prezzo di Collocamento pari ad Euro 1.100.

Relativamente all'andamento dei prezzi e dei volumi giornalieri scambiati, il Fondo ha evidenziato i seguenti andamenti, parametrati alla Data di Riferimento:

- il prezzo ufficiale della quota ha raggiunto il suo massimo a Euro 1.219,29, in data 17 luglio 2007 superiore del 10,84% rispetto al prezzo di Collocamento (Euro 1.100, considerando che il Fondo non ha effettuato rimborsi parziali pro quota);
- i volumi medi del Fondo scambiati sul mercato sono stati pari a 103 quote giornaliere, per un controvalore medio quotidianamente scambiato pari ad Euro 110.454.

Al 30 giugno 2007, il Fondo evidenziava uno sconto NAV (rispetto al valore di borsa) pari al 4,17% dal rendiconto semestrale del Fondo.

PROSPETTIVE

In base a quanto riportato nel rendiconto del Fondo al 30 giugno 2007, il piano delle attività future di FIMIT per il Fondo Beta si concentrerà sulle seguenti principali attività:

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 (incluse eventuali proroghe);
3. investimenti immobiliari, anche attraverso veicoli societari, orientati a immobili già locati o con concrete prospettive di

locazione e/o di valorizzazione, comunque compatibili con la durata del Fondo;

4. 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.

Quanto ai programmi elaborati dall'Offerente relativamente al Fondo, cfr. Paragrafo G.3.

### **B.3 INTERMEDIARI**

Capitalia S.p.A., è stato nominato quale intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni all'Offerta (**"Intermediario Incaricato del Coordinamento"**).

Capitalia S.p.A. e Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. sono gli intermediari incaricati della raccolta delle adesioni all'Offerta tramite sottoscrizione e consegna della scheda di adesione (gli **"Intermediari Incaricati"**).

Le schede di adesione all'Offerta (le **"Schede di Adesione"**) potranno pervenire agli Intermediari Incaricati anche per il tramite di tutti gli intermediari autorizzati all'offerta di servizi finanziari (banche, Sim, altre imprese di investimento, agenti di cambio - gli **"Intermediari Depositari"**), nei termini specificati al Paragrafo C.4.

Gli Intermediari Incaricati, autorizzati a effettuare offerta di servizi finanziari fuori sede, ai sensi della normativa vigente, potranno avvalersi per la raccolta delle Schede di Adesione di promotori finanziari.

Gli Intermediari Incaricati raccoglieranno le adesioni all'Offerta e terranno in deposito le Quote portate in adesione. Le adesioni saranno ricevute dagli Intermediari Incaricati: (i) direttamente mediante raccolta delle Schede di Adesione dagli aderenti all'Offerta, ovvero (ii) indirettamente per il tramite degli Intermediari Depositari, i quali raccoglieranno le Schede di Adesione dagli aderenti all'Offerta.

Gli Intermediari Incaricati ovvero, nell'ipotesi di cui al punto (ii) che precede, gli Intermediari Depositari, verificheranno la regolarità e la conformità delle Schede di Adesione e delle Quote alle condizioni dell'Offerta.

L'Intermediario Incaricato del Coordinamento trasferirà le Quote su un conto deposito intestato all'Offerente presso Capitalia S.p.A..

Presso gli Intermediari Incaricati sono disponibili il Documento di Offerta, la Scheda di Adesione, nonché, per la consultazione, i documenti indicati nel successivo Paragrafo O.

Il Documento di Offerta, la Scheda di Adesione e i documenti indicati nel successivo Paragrafo O saranno altresì disponibili sul sito *internet* dell'Offerente [www.opachrysalis.it](http://www.opachrysalis.it).

## C. CATEGORIE E QUANTITATIVI DI TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI ADESIONE

### C.1 TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA E RELATIVE QUANTITÀ

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 alla Data di Pubblicazione.

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.

### C.2 PERCENTUALE DI QUOTE RISPETTO AL TOTALE DELLE QUOTE EMESSE

Le Quote oggetto dell'Offerta rappresentano il 100,00% del totale delle quote emesse. Il Fondo non ha emesso altri strumenti finanziari diversi dalle Quote.

### C.3 AUTORIZZAZIONI

L'Offerta non è soggetta ad autorizzazione da parte di autorità competenti.

### C.4 MODALITÀ E TERMINI PER L'ADESIONE ALL'OFFERTA E PER IL DEPOSITO DELLE QUOTE, CONFORMEMENTE A QUANTO PREVISTO NELLA SCHEDA DI ADESIONE

Il periodo di adesione, concordato con Borsa Italiana, avrà inizio alle ore 8:30 del giorno 20 agosto 2007 e avrà termine alle ore 17:40 del giorno 21 settembre 2007, estremi inclusi (il "Periodo di Adesione"), della quale l'Offerente dovrà dare comunicazione ai sensi delle disposizioni vigenti.

L'adesione all'Offerta da parte dei titolari delle Quote (o del rappresentante che ne abbia i poteri) è irrevocabile (salva la possibilità di aderire ad offerte concorrenti ai sensi dell'art. 44, comma 8, del Regolamento Emittenti).

Per poter essere portate in adesione all'Offerta, le Quote dovranno essere libere da vincoli, diritti di terzi e gravami di ogni genere e natura – reali, obbligatori e personali – e liberamente trasferibili all'Offerente.

Le Quote dovranno essere dematerializzate ai sensi del Decreto Legislativo 24 giugno 1998, n. 213 e regolarmente iscritte presso un Intermediario Depositario.

L'adesione all'Offerta da parte dei titolari delle Quote (o del rappresentante che ne abbia i poteri) dovrà avvenire tramite la consegna a un Intermediario Incaricato della Scheda di Adesione debitamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta, con contestuale deposito delle Quote presso detto Intermediario Incaricato.

Qualora l'Intermediario Depositario non sia uno degli Intermediari Incaricati, la consegna della Scheda di Adesione ed il deposito delle relative Quote presso l'Intermediario Incaricato potranno anche essere effettuati dall'aderente tramite l'Intermediario Depositario, a condizione che la consegna ed il deposito siano effettuati in tempo utile per consentire all'Intermediario Depositario di provvedere alle formalità di adesione per conto dell'aderente entro e non oltre la fine del Periodo di Adesione. Gli Intermediari Depositari dovranno sottoscrivere le Schede di Adesione in qualità di mandatari dell'aderente. Resta ad esclusivo carico dei titolari di Quote che intendono aderire all'Offerta il rischio che gli Intermediari Depositari non consegnino la Scheda di Adesione e non depositino le Quote all'Intermediario Incaricato entro il termine ultimo del Periodo di Adesione.

Le adesioni dei soggetti minori di età ovvero persone affidate a tutori o curatori, sottoscritte, ai sensi delle applicabili disposizioni di legge, da chi esercita la potestà, la tutela o la curatela, se non corredate dall'autorizzazione del Giudice Tutelare, saranno accolte con riserva e conteggiate ai fini della determinazione della percentuale di adesione all'Offerta solo laddove l'autorizzazione sia ricevuta dall'Intermediario Incaricato entro la fine del Periodo di Adesione.

Potranno essere apportate all'Offerta solo Quote che risultino al momento dell'adesione regolarmente iscritte e disponibili sui conti titoli dell'aderente all'Offerta e da questi accesi presso un intermediario aderente al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A.. In particolare, le Quote rivenienti da operazioni di acquisto effettuate sul mercato potranno essere portate in adesione all'Offerta solo a seguito dell'intervenuto regolamento delle operazioni medesime nell'ambito del sistema di liquidazione.

All'atto dell'adesione all'Offerta e del deposito delle Quote, mediante sottoscrizione della Scheda di Adesione, dovrà essere conferito, all'Intermediario Incaricato e all'eventuale Intermediario Depositario, mandato per eseguire tutte le formalità necessarie e propedeutiche al trasferimento delle Quote all'Offerente, il cui costo sarà a carico dell'Offerente stesso.

Stante il regime di dematerializzazione dei titoli previsto dal combinato disposto di cui all'art. 81 TUF, dell'art. 36 del D. Lgs. 24 giugno 1998 n. 213 e del regolamento adottato con Delibera Consob n. 11768 del 23 dicembre 1998, ai fini del presente Paragrafo per "deposito" dovranno anche intendersi idonee istruzioni, date da ciascun aderente all'Offerta agli Intermediari Depositari presso i quali le Quote di titolarità dello stesso sono depositate, a trasferire in deposito tali Quote presso l'Intermediario Incaricato, ai fini dell'Offerta.

#### **C.5 COMUNICAZIONI PERIODICHE E RISULTATI DELL'OFFERTA**

Durante il Periodo di Adesione, l'Intermediario Incaricato del Coordinamento comunicherà giornalmente a Borsa Italiana – ai sensi dell'art. 41, comma 2, lett. c) del Regolamento Emittenti – i dati relativi alle adesioni pervenute e alle Quote complessivamente apportate all'Offerta.

Borsa Italiana provvederà, entro il giorno successivo, alla pubblicazione dei dati stessi mediante apposito avviso.

I risultati definitivi dell'Offerta saranno pubblicati a cura dell'Offerente, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del Regolamento Emittenti, mediante pubblicazione di un avviso sul quotidiano indicato al Paragrafo M (**"Avviso sui risultati dell'Offerta"**) entro il giorno precedente la Data di Pagamento. I risultati definitivi saranno altresì anticipati al mercato non appena disponibili mediante diffusione di un comunicato stampa che sarà diffuso con le modalità previste dalla disciplina vigente, ossia ai sensi di quanto previsto dall'art. 66 del Regolamento Emittenti.

L'Offerente, qualora eserciti la facoltà di modificare i termini dell'Offerta ai sensi dell'art. 43 del Regolamento Emittenti, ne darà comunicazione alla Consob ed al mercato nelle forme previste dall'art. 37 del Regolamento Emittenti, entro tre giorni di borsa aperta prima della chiusura del Periodo di Adesione e pubblicherà le modifiche stesse con le modalità di pubblicazione dell'Offerta.

Gli avvisi di competenza dell'Offerente di cui al presente Paragrafo verranno altresì messi a disposizione sul sito *internet* dell'Offerente [www.opachrysalis.it](http://www.opachrysalis.it).

#### **C.6 MERCATI SUI QUALI È PROMOSSA L'OFFERTA**

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

L'Offerta non è diffusa negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro Paese nel quale tale diffusione non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità (gli **"Altri Paesi"**), né utilizzando strumenti di comunicazione o commercio internazionale (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed internet) degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o degli Altri Paesi, né qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o degli Altri Paesi, né in alcun altro modo. Copia del presente Documento di Offerta, o di porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non sono e non dovranno essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, negli Stati Uniti d'America o ad *U.S. Person*, come definiti dal *U.S. Securities Act* del 1933, come successivamente modificato. Copia del presente Documento di Offerta, o di porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non sono e non dovranno, inoltre, essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, in Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi. Non saranno accettate eventuali adesioni all'Offerta conseguenti ad attività di sollecitazione poste in essere in violazione delle limitazioni di cui sopra. Dal presente Documento di Offerta, così come da qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non può desumersi alcuna offerta di strumenti finanziari negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi. Nessuno strumento può essere offerto o compravenduto negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle applicabili disposizioni della legge locale di detti Stati o degli Altri Paesi ovvero di deroga rispetto alle medesime disposizioni.

## **D. NUMERO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE POSSEDUTI DALL'OFFERENTE ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA E DI QUELLI POSSEDUTI DA SOCIETÀ CONTROLLATE**

### **D.1 INDICAZIONE DEL NUMERO E DELLE CATEGORIE DI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DAL FONDO E POSSEDUTI, DIRETTAMENTE O INDIRETTAMENTE, DALL'OFFERENTE**

Alla Data di Pubblicazione, l'Offerente non possiede alcuna quota del Fondo.

### **D.2 INDICAZIONE DELL'EVENTUALE ESISTENZA DI CONTRATTI DI RIPORTO, USUFRUTTO O COSTITUZIONE DI PEGNO**

In base al Contratto di Finanziamento, l'Offerente si è impegnato a costituire in pegno in favore di Lehman Brothers, in qualità di finanziatore, tutte le Quote che saranno portate in adesione all'Offerta. Il diritto di voto relativo alle Quote costituite in pegno spetterà all'Offerente restando inteso che: (i) in relazione all'adozione di decisioni concernenti materie di particolare significatività tale diritto di voto verrà esercitato dall'Offerente con il previo consenso del finanziatore e (ii) nei casi in cui si verifichi un evento (quale ad esempio, la violazione da parte dell'Offerente degli impegni da essa assunti ovvero delle dichiarazioni e garanzie da essa rese, nell'ambito del Contratto di Finanziamento) tale da determinare, ai sensi del Contratto di Finanziamento, previa formale comunicazione da parte del finanziatore, il recesso del finanziatore, la decadenza del beneficio del termine del prenditore ovvero la risoluzione del contratto stesso, il diritto di voto relativo alle Quote del Fondo costituite in pegno verrà esercitato dall'Offerente secondo le istruzioni all'uopo impartite dal finanziatore.

Eccezion fatta per quanto sopra descritto, 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.



## E. CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE

### E.1 INDICAZIONE DEL CORRISPETTIVO UNITARIO E SUA DETERMINAZIONE

L'Offerente riconoscerà a ciascun aderente all'Offerta il Corrispettivo in contanti per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta da cui saranno dedotti gli ammontari corrispondenti ad ogni eventuale distribuzione di proventi pro-quota ovvero ad ogni eventuale rimborso parziale pro-quota di capitale effettuati in favore dei quotisti del Fondo nel periodo antecedente alla Data di Pagamento.

Si segnala che, in base al comunicato diffuso da FIMIT in data 8 agosto 2007, il Consiglio di Amministrazione di FIMIT ha deliberato in pari data, una distribuzione di proventi del Fondo per un ammontare corrispondente ad Euro 11,42 per ciascuna Quota, da effettuarsi in data 13 agosto 2007 (data di stacco cedola).

Pertanto, il Corrispettivo che verrà riconosciuto agli aderenti per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta, pari ad Euro 1.201,58, è stato calcolato decurtando dal relativo valore espresso alla Data di Annuncio (Euro 1.213) l'ammontare di Euro 11,42 pari ai proventi corrisposti (con data di stacco il 13 agosto 2007 e data di pagamento il 16 agosto 2007) in favore dei partecipanti al Fondo per ciascuna Quota da essi detenuta, a seguito delle deliberazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione di FIMIT in data 8 agosto 2007.

Si segnala comunque che, nel prosieguo del presente paragrafo E, si è tenuto conto del valore del Corrispettivo come individuato alla Data di Annuncio (pari a Euro 1.213) comprendendo pertanto, nel relativo valore, anche l'ammontare dei proventi (Euro 11,42) oggetto di distribuzione da parte del Fondo.

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 322.592.988,92 (l'«Esborso Massimo»). Tale ammontare è stato calcolato tenendo conto che il Corrispettivo (pari ad Euro 1.213 alla Data di Annuncio), che verrà riconosciuto agli aderenti per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta, è stato ridotto di Euro 11,42 in conseguenza della distribuzione di proventi sopra indicata.

Si precisa in ogni caso che, sulla base delle previsioni regolamentari vigenti, FIMIT è tenuta a detenere, e quindi non potrà portare in adesione all'Offerta, un ammontare di Quote pari allo 0,5% del totale delle Quote emesse dal Fondo.

Il Corrispettivo (pari ad Euro 1.213 alla Data di Annuncio) risulta superiore al prezzo medio ponderato di mercato delle quote nei mesi precedenti la Data di Annuncio.

Più in particolare, il Corrispettivo (pari ad Euro 1.213 alla Data di Annuncio) incorpora<sup>1</sup>:

- un premio del 14,2% sulla media ponderata 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 1.062,38 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.

Al riguardo si evidenzia 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. Stante i ridotti volumi di cui sono espressione, a detti prezzi potrebbe comunque risultare difficile monetizzare sul mercato quantitativi significativi di Quote in tempi brevi.

Sulla base del Corrispettivo (pari ad Euro 1.213 alla Data di Annuncio), 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*) di 1,34x.

<sup>1</sup> Premi relativi alla media ponderata dei prezzi ufficiali di quotazione registrati nei periodi sopra indicati.

Il Corrispettivo (pari ad Euro 1.213 alla Data di Annuncio) 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%.

Il Corrispettivo (alla Data di Annuncio) risulta superiore rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 30 giugno 2007 di pertinenza di ciascuna quota, pari ad Euro 1.148,579; in termini percentuali, il Corrispettivo presenta un premio rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 30 giugno 2007 di pertinenza di ciascuna quota del Fondo, pari al 5,61%.

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.

#### **Analisi del Valore Complessivo Netto del Fondo**

Il Valore Complessivo Netto del Fondo – che, al 31 dicembre 2006, risultava pari a circa Euro 320,7 milioni, equivalente ad un valore unitario di ciascuna quota di Euro 1.194,52 – esprime il valore fondamentale del Fondo inteso come differenza tra valore di mercato delle attività e il valore delle passività.

Il Valore Complessivo Netto è espressione del valore della perizia effettuata dall'Esperto Indipendente. È comune nella prassi che la stima del valore di un investitore possa differire dalla stima indipendente preparata da un perito. Il valore è infatti funzione di una serie di ipotesi, le principali relative all'evoluzione del mercato immobiliare, ai costi di investimento e ristrutturazione e alla scelta dei tassi ritenuti più appropriati per l'attualizzazione dei flussi di cassa generati dalla gestione e cessione degli immobili. L'Offerente non ha a propria disposizione le precise assunzioni sottostanti alla perizia sugli immobili del Fondo preparata dall'Esperto Indipendente e pertanto non può pronunciarsi o commentare su specifici scostamenti. Tuttavia l'Offerente ritiene che sia possibile una potenziale valorizzazione delle Quote del Fondo coerentemente con il Corrispettivo proposto. Va peraltro rilevato che l'ultima perizia effettuata risale al 31 dicembre 2006, e che una nuova perizia è prevista con riferimento al 30 giugno 2007.

Stante quanto sopra, nella definizione del Corrispettivo, si è proceduto all'analisi de:

- (i) lo sconto che emerge dal confronto tra i prezzi di borsa alla Data di Riferimento ed il Valore Complessivo Netto delle quote del Fondo che caratterizza alcuni tra i principali fondi immobiliari quotati di diritto italiano ritenuti comparabili;
- (ii) lo sconto evidenziato dal confronto tra l'andamento storico del prezzo di mercato delle quote del Fondo ed il Valore Complessivo Netto di ciascuna quota evidenziato dai rendiconti che il Fondo ha periodicamente pubblicato a partire dalla sua costituzione.

La tabella che segue evidenzia l'analisi sub (i), mentre il successivo grafico illustra il confronto sub (ii). Si evidenzia come il Corrispettivo rifletta un premio rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2006, al lordo della distribuzione dei proventi, pari all'1,5% (8,8% ove si considerino i proventi relativi al secondo semestre 2006 distribuiti dal Fondo in data 19 marzo 2007) a fronte degli sconti evidenziati da alcuni fondi immobiliari quotati ritenuti comparabili per composizione del patrimonio. Gli sconti rispetto al Valore Complessivo Netto che caratterizzano i fondi immobiliari riflettono, tra gli altri, fattori quali la durata residua del fondo o le modalità costitutive stesse del fondo (fondi ad apporto rispetto a fondi a raccolta) che devono essere adeguatamente considerati nel valutare i risultati del confronto presentato.

**TABELLA 12** di confronto tra Valore Complessivo Netto e prezzo di mercato relativo ad alcuni tra i principali fondi immobiliari quotati di diritto italiano ritenuti comparabili<sup>(\*)</sup>

Fondo <sup>(1)</sup>	Gestore	Valore Complessivo Netto (Euro/Quota) <sup>(1)</sup>	Prezzo di Mercato (Euro) <sup>(2)</sup>	Sconto % rispetto al Valore Complessivo Netto <sup>(5)</sup>	Data di richiamo degli Impegni	Data attesa di liquidazione <sup>(3)</sup>	Destinazione d'uso prevalente % <sup>(4)</sup>
<b>Fondi ad apporto</b>							
Fondo Tecla	Pirelli RE SGR	705	690	(2,1%)	mar-2004	dic-2011	97% Uffici
Berenice	Pirelli RE SGR	714	774	8,4%	lug-2005	dic-2012	60% Uffici
Atlantic	First Atlantic Real Estate SGR S.p.A.	687	569	(17,1%)	giu-2006	dic-2013	77% Uffici
Alpha	Fimit SGR S.p.A.	3.800	3.557	(6,4%)	mar-2001	giu-2015	69% Uffici
Beta	Fimit SGR S.p.A.	1.195	1.151	(3,6%)	gen-2004	feb-2011	83% Uffici
<b>Fondi per cassa</b>							
Immobiliium 2001	Beni Stabili Gestioni SGR S.p.A.	5.917	4.623	(21,9%)	giu-2002	dic-2017	85% Uffici
Nextra Sviluppo Immobiliare	CAAM SGR S.p.A.	3.258	2.405	(26,2%)	mar-2001	dic-2016	62% Uffici
Polis	Polis Fondi S.G.R. S.p.A.	2.475	1.907	(22,9%)	giu-2000	dic-2012	83% Uffici
Obelisco	Investire Immobiliare SGR S.p.A.	2.902	2.284	(21,3%)	dic-2005	dic-2015	74% Uffici
Portfolio Immobiliare Crescita	BNL Fondi Immobiliari SGR S.p.A.	3.617	3.330	(7,9%)	dic-2001	dic-2008	72% Uffici
Nextra Immobiliare Europa	CAAM SGR S.p.A.	2.886	2.077	(28,0%)	ott-2001	dic-2016	84% Uffici
BNL Portfolio Immobiliare	BNL Fondi Immobiliari SGR S.p.A.	3.109	2.577	(17,1%)	mag-2000	dic-2010	58% Uffici
Securifondo	Beni Stabili Gestioni SGR S.p.A.	3.242	2.522	(22,2%)	dic-1999	dic-2014	57% Uffici
<b>Media</b>				<b>(14,5%)</b>			

**TABELLA 13** relativa all'analisi degli sconti rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo<sup>(\*)</sup>

Fondo <sup>(1)</sup>	Descrizione	Valore Complessivo Netto (Euro/Quota)	Corrispettivo offerto (Euro) <sup>(5)</sup>	Sconto/Premio % rispetto al Valore Complessivo Netto	Data di richiamo degli Impegni	Data attesa di liquidazione <sup>(3)</sup>	Destinazione d'uso prevalente % <sup>(4)</sup>
Fondo Beta	Pre distribuzione	1.194,52	1.213,00	1,5%	01/2004	02/2011	83% Uffici
	Post distribuzione	1.114,65	1.213,00	8,8%	01/2004	02/2011	83% Uffici

(\*) Fonte: rapporto semestrale sui fondi immobiliari di Assogestioni al 31 dicembre 2006.

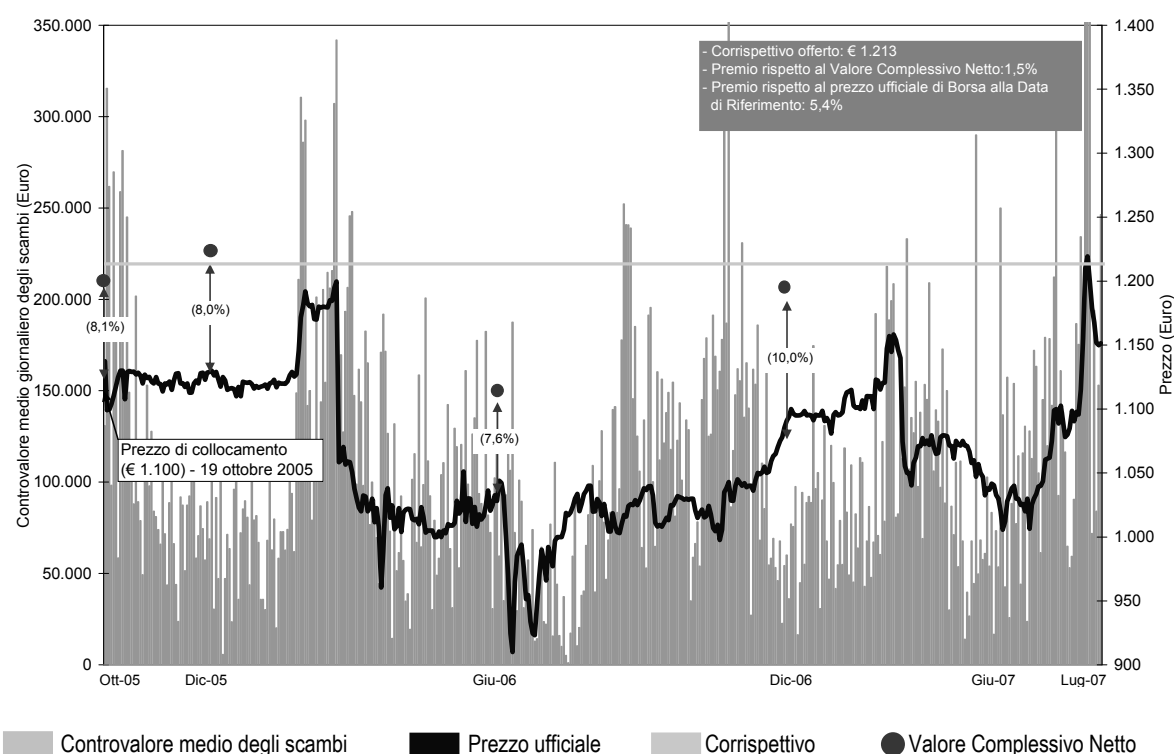
(1) Il campione include i fondi immobiliari di diritto italiano quotati con oltre il 50% di investimenti nel settore uffici per destinazione d'uso al 31 dicembre 2006.

(2) Prezzi ufficiali di Borsa alla Data di Riferimento.

(3) Non si tiene conto dell'eventuale periodo di grazia previsto dalla normativa e dai regolamenti di gestione dei fondi.

(4) Come da rapporto semestrale sui fondi immobiliari di Assogestioni al 31 dicembre 2006, tabella asset allocation immobiliare.

(5) Il premio rispetto al NAV del fondo immobiliare Berenice e il basso sconto sul NAV del fondo immobiliare Tecla sono scarsamente indicativi in quanto dovuti principalmente alle Offerte Pubbliche di Acquisto recentemente lanciate sui due fondi.

**Grafico 1** analisi degli sconti rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo<sup>(\*)</sup>

<sup>(\*)</sup> Fonte: rendiconti annuali, prezzi di mercato alla Data di Riferimento.

### Analisi delle quotazioni di mercato

Il metodo delle quotazioni di mercato stima il valore del fondo oggetto di analisi sulla base della capitalizzazione espressa in base ai prezzi di trattazione sul mercato regolamentato dei titoli rappresentativi della partecipazione al Fondo. Nell'ambito dell'applicazione di tale metodologia ha rilevanza l'individuazione di un giusto equilibrio tra la necessità di mitigare, attraverso osservazioni su orizzonti temporali sufficientemente estesi, l'effetto di volatilità dei corsi giornalieri, e quella di utilizzare un dato corrente, indicativo di un valore di mercato recente del fondo oggetto di valutazione.

Nel caso di specie, ai fini dell'applicazione del metodo è stato analizzato l'andamento dei corsi delle quote del Fondo su diversi orizzonti temporali precedenti l'Offerta, anche al fine di determinare i prezzi medi relativi a diversi intervalli temporali.

Il grafico riportato nel paragrafo precedente pone a confronto il Corrispettivo con l'andamento del prezzo delle quote del Fondo a partire dalla sua costituzione e la Tabella 17 riporta il prezzo medio ponderato delle quote del Fondo relativo a diversi intervalli temporali: in entrambi i casi si evidenzia come il Corrispettivo sia superiore ai prezzi storici.

### Rendimento per il titolare di Quote

La tabella che segue evidenzia i proventi *pro quota* distribuiti dal Fondo a partire dalla sua costituzione.

**TABELLA 14** flussi di cassa a favore dell'investitore (Euro/quota)<sup>(1)</sup>

Data	Flusso	Descrizione
23/03/2006	168,50	Distribuzione proventi esercizio 2004 e 2005 <sup>(2)</sup>
11/09/2006	17,70	Distribuzione proventi primo semestre 2006
19/03/2007	79,87	Distribuzione proventi secondo semestre 2006

<sup>(1)</sup> Fonte: rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2006.

<sup>(2)</sup> I proventi distribuiti in data 23 marzo 2006 sono da riferirsi per competenza all'esercizio 2004 e all'esercizio 2005.

Assumendo che il partecipante al Fondo abbia detenuto una Quota ininterrottamente dalla Data del Collocamento, il rendimento, inteso come IRR da questi ottenibile attraverso l'adesione all'Offerta, al lordo di qualsiasi effetto fiscale, è pari al 19%, sostanzialmente superiore alla variazione annua dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai comunicata dall'ISTAT (nel mese di giugno 2007 pari al +1,7% su base annua, in base alla comunicazione ISTAT del 13 luglio 2007, ultima disponibile alla Data di

Pubblicazione) maggiorata di 3 punti percentuali, indicato quale obiettivo di rendimento del Fondo nell'ambito del Collocamento.

## E.2 CONFRONTO DEL CORRISPETTIVO CON DIVERSI INDICATORI RELATIVI AL FONDO

La tabella che segue riporta una sintesi dei principali indicatori (per quota) relativi al conto economico e allo stato patrimoniale del Fondo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2005 ed al 31 dicembre 2006.

**TABELLA 15** principali indicatori reddituali e patrimoniali del Fondo

(Dati in milioni di Euro, eccetto valori per quota indicati in Euro)	31-dic-05	31-dic-06
Numero quote	268.474	268.474
Indicatori per quota <sup>(1)</sup>		
Proventi distribuiti <sup>(1)</sup>	45,24	26,20
per quota	168,5	97,57
Utile netto	27,14	40,93
per quota	101,11	152,44
Valore Complessivo Netto (pre distribuzione)	329,76	320,70
per quota	1.228,28	1.194,52
Valore Complessivo Netto (post distribuzione) <sup>(2)</sup>	284,52	294,50
per quota	1.059,78	1.096,95

<sup>(1)</sup> Fonte: rendiconti del Fondo al 31 dicembre 2005 e al 31 dicembre 2006.

<sup>(1)</sup> Calcolati sulla base del numero di quote in circolazione.

<sup>(2)</sup> Il provento in questione si riferisce alla somma di proventi distribuibili di competenza 2004 per Euro 127,17 (maturati antecedentemente alla data del collocamento) e di competenza 2005 per Euro 41,33 per singola quota.

<sup>(3)</sup> Al netto dei proventi di cui la società di gestione ha deliberato la distribuzione.

Con riferimento al Corrispettivo, la tabella che segue indica i moltiplicatori Prezzo/Utile netto per quota (*P/Earnings*) e lo sconto/premio rispetto al Valore Complessivo Netto relativi al Fondo con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006, raffrontati con analoghi dati medi relativi ad un campione significativo di fondi comparabili con il Fondo, calcolati sulla base dei prezzi di mercato.

**TABELLA 16** principali moltiplicatori riferiti al Fondo e ad altri fondi comparabili<sup>(1)</sup>

Fondo	P/E <sup>(1)</sup>	Sconto rispetto al Valore Complessivo Netto <sup>(2)</sup>
Fondo Beta	7,6X	(3,75%)
<b>Fondi comparabili <sup>(3)</sup></b>		
Tecla	17,4X	(2,1%)
Immobiliium 2001	16,1X	(21,9%)
Nextra Sviluppo Immobiliare	10,8X	(26,2%)
Polis	19,3X	(23,0%)
Obelisco	5,7X	(21,3%)
Portfolio Immobiliare Crescita	11,0X	(7,9%)
Nextra Immobiliare Europa	6,0X	(28,0%)
Alpha	11,9X	(6,4%)
BNL Portfolio Immobiliare	13,7X	(17,1%)
Securfondo	16,0X	(22,2%)

<sup>(1)</sup> Fonte: rendiconti dei fondi al 31 dicembre 2006, rapporto semestrale sui fondi immobiliari di Assogestioni al 31 dicembre 2006 e Rapporto 2007 sui fondi immobiliari di Scenari Immobiliari.

<sup>(1)</sup> Pari al rapporto tra prezzo di mercato alla Data di Riferimento rispetto al risultato netto per quota.

<sup>(2)</sup> Pari allo sconto del prezzo di mercato alla Data di Riferimento rispetto al Valore Complessivo Netto dei fondi.

<sup>(3)</sup> Il campione include i fondi immobiliari di diritto italiano quotati con oltre il 50% di investimenti nel settore uffici per destinazione d'uso al 31 dicembre 2006, ad eccezione del fondo Atlantic I, la cui prima valorizzazione è avvenuta il 30 giugno 2006 ed il risultato reddituale del 2006 include la rivalutazione del patrimonio immobiliare che ha contabilmente rilevato lo sconto convenzionale rispetto alla valutazione fornita dagli esperti indipendenti.

**E.3 MEDIA PONDERATA MENSILE DELLE QUOTAZIONI REGISTRATE DALLE QUOTE DEL FONDO NEI DODICI MESI PRECEDENTI L'OFFERTA**

Di seguito si riporta la media ponderata mensile dei prezzi ufficiali registrati dalle quote del Fondo nell'ambito di ciascuno dei 12 mesi precedenti la Data di Annuncio.

**TABELLA 17** Prezzo medio ponderato e controvalore medio scambiato delle quote del Fondo

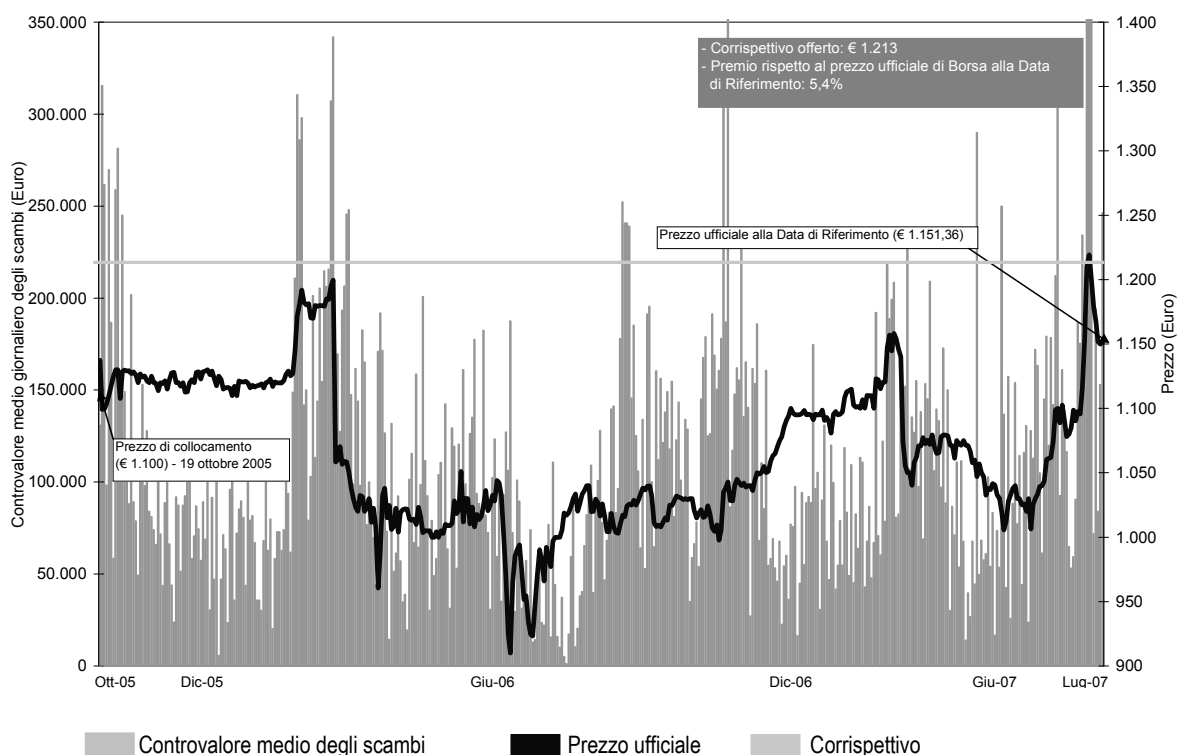
Mesi	Prezzo medio ponderato (Euro)	Controvalore medio scambiato (Euro)
25 luglio 06 – 25 luglio 07	1.062,38	111.721,83
luglio-06	967,84	66.227,79
agosto-06	1.015,87	46.268,45
settembre-06	1.018,84	133.419,79
ottobre-06	1.025,07	123.287,87
novembre-06	1.023,83	151.806,26
dicembre-06	1.047,16	112.045,97
gennaio-07	1.093,99	74.789,34
febbraio-07	1.102,44	76.895,09
marzo-07	1.102,89	136.056,33
aprile-07	1.073,26	108.624,94
maggio-07	1.036,20	88.312,52
giugno-07	1.055,71	133.772,94
1 luglio 2007 - 25 luglio 2007	1.154,49	185.616,15

Fonte: Borsa Italiana S.p.A.

### Andamento delle quote del Fondo dalla data del collocamento

Il grafico che segue illustra l'andamento del prezzo delle Quote del Fondo dalla Data di Collocamento.

**Grafico 2**



Alla data di annuncio dell'Offerta Pubblica di Acquisto Volontaria Totalitaria (26 luglio 2007), il prezzo ufficiale delle quote del Fondo risulta pari ad Euro 1.202,02.

#### **E.4 INDICAZIONE DEI VALORI ATTRIBUITI ALLE QUOTE DEL FONDO IN OCCASIONE DI PRECEDENTI OPERAZIONI FINANZIARIE EFFETTUATE NELL'ULTIMO ESERCIZIO O NELL'ESERCIZIO IN CORSO**

Nell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso non sono state effettuate operazioni finanziarie che abbiano comportato una valorizzazione delle quote del Fondo con eccezione per quanto indicato nel presente paragrafo.

#### **E.5 INDICAZIONE DEI VALORI AI QUALI SONO STATE EFFETTUATE, NEGLI ULTIMI DUE ANNI, DA PARTE DELL'OFFERENTE, OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA SUGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA**

Nel periodo intercorrente tra la Data di Annuncio e la Data di Pubblicazione, l'Offerente non ha acquistato alcuna quota del Fondo.

## F. DATA E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO - GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO

### F.1 DATA DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il Corrispettivo sarà pagato agli aderenti, a fronte del contestuale trasferimento della proprietà delle Quote, il quinto giorno di borsa aperta successivo al termine del Periodo di Adesione e, pertanto, fatte salve le eventuali proroghe o le modifiche dell'Offerta che dovessero intervenire in conformità alle vigenti disposizioni di legge o di regolamento, il 28 settembre 2007 (la "Data di Pagamento").

Per tutto il periodo in cui le Quote resteranno vincolate a servizio dell'Offerta e, quindi, dalla data di adesione sino alla Data di Pagamento, gli aderenti potranno esercitare tutti i diritti patrimoniali (quali ad esempio il diritto ai proventi o al rimborso *pro quota* del capitale) e amministrativi (quale il diritto di voto) pertinenti alle Quote ma non potranno cedere, in tutto o in parte, e comunque effettuare atti di disposizione aventi ad oggetto, le Quote.

Si ricorda che il trasferimento della titolarità delle Quote all'Offerente ed il contestuale pagamento del Corrispettivo interverranno soltanto qualora si siano verificate e/o siano state espressamente rinunciate dall'Offerente tutte le condizioni sospensive di cui al Paragrafo A.1.

In caso di mancato avveramento di una o più delle condizioni di cui sopra – e nel caso in cui 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 data in cui viene comunicato il mancato perfezionamento, e ritorneranno nella disponibilità degli aderenti all'Offerta, per il tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico.

### F.2 MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il pagamento del Corrispettivo avverrà in contanti. Il pagamento verrà effettuato dall'Offerente, tramite l'Intermediario Incaricato del Coordinamento, agli Intermediari Incaricati e da questi girato agli Intermediari Depositari per l'accredito sui conti dei rispettivi clienti aderenti all'Offerta, in conformità alle istruzioni da questi (o dai loro mandatar) indicate nelle relative Schede di Adesione e con le modalità ivi specificate.

L'obbligo dell'Offerente di pagare il Corrispettivo ai sensi dell'Offerta si intenderà assolto nel momento in cui le relative somme siano trasferite agli Intermediari Incaricati. Resta ad esclusivo carico degli aderenti all'Offerta il rischio che gli Intermediari Incaricati non provvedano a ritrasferire tali somme agli aventi diritto o ne ritardino il trasferimento.

### F.3 GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO

A garanzia dell'adempimento dell'obbligazione di pagamento dell'Esborso Massimo, l'Offerente, utilizzando le proprie risorse disponibili e le risorse messe a disposizione da Lehman Brothers in base al Contratto di Finanziamento, 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 che risulta, pertanto, superiore all'Esborso Massimo. 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 massimo pari all'Esborso Massimo.



## G. MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE

### G.1 PRESUPPOSTI GIURIDICI DELL'OPERAZIONE

L'Offerta è un'offerta volontaria totalitaria ai sensi dell'art. 102 del TUF promossa in base alle previsioni dell'Accordo Quadro stipulato in data 25 luglio 2007 (cfr. paragrafo B.1.6).

### G.2 MOTIVAZIONI DELL'OPERAZIONE E RELATIVE MODALITÀ DI FINANZIAMENTO DELL'OPERAZIONE

#### MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA

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, detengano 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 fornendo sinergie a FIMIT; (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 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.

#### MODALITÀ DI FINANZIAMENTO DELL'OFFERTA

Al fine di coprire l'Esborso Massimo, pari ad Euro 322.592.988,92, l'Offerente utilizzerà in parte risorse disponibili per massimi 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 2006 (il "**Contratto di Finanziamento**"). Le risorse utilizzabili dall'Offerente risultano pertanto, superiori all'ammontare dell'Esborso Massimo; e ciò in quanto il Corrispettivo che verrà riconosciuto agli aderenti all'Offerta è stato ridotto, rispetto al valore di Euro 1.213 alla Data di Annuncio, di Euro 11,42 (pari all'ammontare dei proventi posti in distribuzione - con data stacco il 13 agosto 2007 e data di pagamento il 16 agosto 2007 - in favore dei partecipanti al Fondo per ciascuna Quota da essi detenuta a seguito delle deliberazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione di FIMIT in data 8 agosto 2007).

In base al Contratto di Finanziamento, l'Offerente si è impegnato a costituire in pegno in favore di Lehman Brothers, in qualità di finanziatore, tutte le Quote che saranno portate in adesione all'Offerta. Il diritto di voto relativo alle Quote costituite in pegno spetterà all'Offerente restando inteso che: (i) in relazione all'adozione di decisioni concernenti materie di particolare significatività tale diritto di voto verrà esercitato dall'Offerente con il previo consenso di Lehman Brothers e (ii) nei casi in cui si verifichi un evento (quale ad esempio, la violazione da parte dell'Offerente degli impegni da essa assunti ovvero delle dichiarazioni e garanzie da essa rese, nell'ambito del Contratto di Finanziamento) tale da determinare, ai sensi del Contratto di Finanziamento, previa una formale comunicazione da parte di Lehman Brothers, il recesso, la decadenza del beneficio del termine del prestatore ovvero la risoluzione del contratto stesso, il diritto di voto relativo alle Quote del Fondo costituite in pegno verrà esercitato dall'Offerente secondo le istruzioni all'uopo impartite da Lehman Brothers.

Eccezion fatta per quanto sopra descritto, 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.

Inoltre, in conformità a quanto previsto dal Contratto di Finanziamento i Soci dell'Offerente hanno, tra gli altri impegni, costituito in pegno, in favore di Lehman Brothers, le azioni da essi detenute nel capitale dell'Offerente. Il diritto di voto relativo a tali azioni costituite in pegno spetterà ai Soci restando salvo il verificarsi di un evento tale da determinare, ai sensi del Contratto di Finanziamento, il recesso del finanziatore, la decadenza del beneficio del termine del prestatore ovvero la risoluzione del contratto stesso, nel qual caso il diritto di voto spetterà al finanziatore.

**G.3 PROGRAMMI ELABORATI DALL'OFFERENTE RELATIVAMENTE AL FONDO***Programmi relativi alla gestione delle attività*

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.

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'inevitabile 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 dei Soci dell'Offerente.

**G.4 RICOSTITUZIONE DEL FLOTTANTE**

L'Offerente – qualora venisse a detenere, per effetto delle adesioni all'Offerta e di eventuali acquisti effettuati al di fuori della medesima, entro il Periodo di Adesione, un numero di quote del Fondo tale da limitare la liquidità degli scambi al punto da compromettere il regolare andamento delle negoziazioni – non intende ripristinare il flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle medesime. In tal caso, Borsa Italiana potrebbe procedere alla sospensione e/o alla revoca dalla quotazione delle quote del Fondo, ai sensi dell'art. 2.5.1 del Regolamento dei Mercati Organizzati e Gestiti da Borsa Italiana.

**G.5 ESERCIZIO DEL DIRITTO DI ACQUISTO**

Nel caso di specie, non trova applicazione la previsione di cui all'art. 111 TUF.

## **H. EVENTUALI ACCORDI TRA L'OFFERENTE, FIMIT O SUOI AZIONISTI O AMMINISTRATORI**

### **H.1 ACCORDI TRA L'OFFERENTE, GLI AZIONISTI DELLA SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO O I MEMBRI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA MEDESIMA**

Alla Data di Pubblicazione, non vi sono rapporti o accordi di altro genere tra l'Offerente, FIMIT, i suoi soci, o membri del Consiglio di Amministrazione di FIMIT che abbiano rilevanza in relazione all'Offerta, fermo restando quanto rappresentato all'Avvertenza A.5.

### **H.2 OPERAZIONI FINANZIARIE E/O COMMERCIALI ESEGUITE NEGLI ULTIMI DODICI MESI FRA L'OFFERENTE, FIMIT E IL FONDO**

Non sono state eseguite tra l'Offerente, FIMIT e il Fondo operazioni finanziarie e/o commerciali che possano avere o abbiano avuto effetti significativi sull'attività del Fondo o di FIMIT.

### **H.3 ACCORDI TRA L'OFFERENTE, FIMIT E I POSSESSORI DI QUOTE DEL FONDO CONCERNENTI L'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI VOTO E IL TRASFERIMENTO DI QUOTE**

Non vi sono accordi tra l'Offerente, FIMIT e gli altri possessori di quote del Fondo in merito all'esercizio del diritto di voto spettante alle Quote ovvero al trasferimento delle medesime.

Per quanto riguarda il contenuto del patto parasociale che disciplina i rapporti tra i soci dell'Offerente, si rimanda a quanto indicato al Paragrafo B.1.6.

## I. COMPENSI AGLI INTERMEDIARI

L'Offerente riconoscerà all'Intermediario Incaricato del Coordinamento, a titolo di commissione per la raccolta delle adesioni all'Offerta, comprensiva di ogni e qualsiasi compenso di intermediazione e subordinatamente al perfezionamento dell'Offerta, una commissione di successo variabile nelle seguenti misure:

- 0,05% del controvalore delle Quote acquistate dall'Offerente alla chiusura dell'Offerta qualora l'Offerente venisse a detenere, ad esito della medesima, un numero di quote emesse superiore al 51% ma inferiore al 70,0%;
- 0,075% del controvalore delle Quote acquistate dall'Offerente alla chiusura dell'Offerta qualora l'Offerente venisse a detenere, ad esito della medesima, un numero di quote emesse superiore al 70,0%.

A titolo di commissione per le attività connesse al coordinamento della raccolta delle Schede di Adesione, l'Offerente riconoscerà a ciascun Intermediario Incaricato del Coordinamento un importo pari ad Euro 120.000.

L'Offerente riconoscerà inoltre agli Intermediari Incaricati, a titolo di commissione per la raccolta delle adesioni all'Offerta, comprensiva di ogni e qualsiasi compenso di intermediazione:

- a) subordinatamente al perfezionamento dell'Offerta, una commissione pari allo 0,25% del controvalore delle Quote acquistate dall'Offerente alla chiusura dell'Offerta con un massimo di Euro 10.000,00 per ciascun aderente presso il medesimo Intermediario Depositario, direttamente per il loro tramite e/o indirettamente per il tramite di Intermediari Depositari. Qualora un singolo aderente porti in adesione Quote, presso il medesimo Intermediario Depositario, il cui controvalore generi una commissione superiore al massimo di Euro 10.000,00 come su indicato, il controvalore delle Quote che eccede tale soglia non sarà tenuto in conto per il calcolo della commissione per la raccolta delle adesioni all'Offerta;
- b) un diritto fisso pari ad Euro 5 per ciascuna Scheda di Adesione regolarmente presentata all'Offerta, da corrispondersi anche nel caso in cui l'Offerta non sia efficace.

Gli Intermediari Incaricati riconosceranno a loro volta agli Intermediari Depositari il 50% della commissione di cui alla precedente lettera a) relativa al controvalore delle Quote acquistate per il tramite di questi ultimi, nonché l'intero diritto fisso relativo alle Schede di Adesione dagli stessi consegnate.

I menzionati compensi risultano essere in linea con i prezzi di mercato.

## **L. IPOTESI DI RIPARTO**

Trattandosi di un'offerta sulla totalità delle Quote che (i) non siano possedute dall'Offerente, o (ii) non debbano essere detenute da FIMIT per effetto degli impegni assunti dalla medesima nei confronti Banca d'Italia in sede di approvazione del Regolamento, non è prevista alcuna forma di riparto.

## **M. MODALITÀ DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO DEL DOCUMENTO DI OFFERTA**

Il Documento di Offerta e la Scheda di Adesione vengono posti a disposizione del pubblico presso la sede dell'Offerente (via Del Lauro 9, Milano), presso la sede dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento (e precisamente in Roma, Via Giovanni Paisiello n. 5), presso gli Intermediari Incaricati e presso Borsa Italiana (Piazza degli Affari 6, Milano).

I suddetti documenti vengono altresì messi a disposizione sul sito *internet* dell'Offerente [www.opachrysalis.it](http://www.opachrysalis.it).

Un avviso contenente la notizia del rilascio del provvedimento concernente la pubblicazione del Documento di Offerta da parte della Consob sarà pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" e/o sul quotidiano "la Repubblica" e messo a disposizione sul sito *internet* dell'Offerente [www.opachrysalis.it](http://www.opachrysalis.it).

[QUESTA PAGINA È STATA INTENZIONALMENTE LASCIATA BIANCA]

## N. APPENDICI

### 1. COMUNICATO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI FIMIT, AI SENSI DELL'ART. 103, COMMA 3, TUF

"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 CHRYSALIS 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](http://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 acceso 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 "comprendorio 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	EMOLUMENTI PER LA CARICA NELLA SGR (IMPORTI IN EURO)
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](http://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:

<b>Periodo di competenza</b>	<b>Data di stacco dei proventi</b>	<b>Importo (Euro)</b>
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 titulo*, 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. Dichiara, 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 verifici 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\*



## 2. ESTRATTO DEI PATTI PARASOCIALI

### *“Estratto dei patti parasociali sottoscritti in data 8 agosto 2007*

#### 1. SOGGETTI ADERENTI AL PATTO PARASOCIALE

Di seguito è riportata la descrizione del patto parasociale (il **“Patto Parasociale”**) sottoscritto in data 8 agosto 2007 dalle seguenti società, Scalescene Limited (società appartenente al gruppo Lehman Brothers), Feidos S.p.A., Sansedoni S.p.A., Silvano Toti S.p.A., ed Immobiliare Lombarda S.p.A., (congiuntamente le **“Parti”**) le quali detengono complessivamente il 100% del capitale sociale di Chrysalis S.p.A. pari ad Euro 200.000, di cui Euro 120.000 sottoscritto e versato, secondo la seguente ripartizione:

<b>Socio</b>	<b>Numero Azioni</b>	<b>Valore Nominale (€)</b>	<b>Partecipazione %</b>
Scalescene Limited	36.000	36.000,00	30%
Feidos S.p.A.	36.000	36.000,00	30%
Sansedoni S.p.A.	12.000	12.000,00	10%
Toti S.p.A.	12.000	12.000,00	10%
Immobiliare Lombarda S.p.A.	24.000	24.000,00	20%

La società Chrysalis S.p.A (la **“Società”**) ha annunciato in data 26 luglio 2007 l'intenzione di dar corso ad un'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria ai sensi dell'art. 102 del D.Lgs. 58/98 (l'**“Offerta”**) sul 100% delle quote (le **“Quote”**) del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso ad apporto pubblico denominato **“Beta Immobiliare”**(il **“Fondo”**), istituito e gestito da FIMIT S.G.R.p.A. (la **“SGR”**).

Le Parti, pertanto, hanno sottoscritto il Patto Parasociale che disciplina i loro reciproci rapporti quali soci della Società con particolare riferimento alla *governance* della stessa e al trasferimento delle partecipazioni da esse detenute nel capitale della Società e delle Quote del Fondo da parte della Società.

Si precisa che l'efficacia del Patto Parasociale è sospensivamente condizionata al successo dell'Offerta; tale condizione si intende pertanto avverata solo nel caso in cui Chrysalis S.p.A., all'esito positivo dell'Offerta, proceda al ritiro ed al pagamento di qualsiasi percentuale di quote del Fondo consegnate nell'ambito dell'Offerta dai destinatari della stessa.

#### 2. CONTENUTO DEI PATTI PARASOCIALI

##### 2.1 FUNZIONAMENTO ORGANI SOCIALI DELLA SOCIETÀ

Per tutta la durata del Patto Parasociale:

(i) la Società sarà amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da otto membri, salvo diversa determinazione dell'assemblea. I consiglieri dello stesso verranno nominati su designazione delle Parti essendo previsto che due consiglieri ciascuno vengano indicati da Scalescene Limited, Feidos S.p.A., ed Immobiliare Lombarda S.p.A., un consigliere ciascuno da Sansedoni S.p.A. e Toti S.p.A. Il Presidente del Consiglio di Amministrazione sarà uno dei consiglieri designati da Feidos S.p.A.. Il Consiglio di Amministrazione potrà deliberare su tutte le materie diverse dalle *“materie straordinarie”* (secondo quanto descritto al successivo paragrafo 2.2) a maggioranza semplice degli amministratori presenti alla riunione.

(ii) Il Collegio Sindacale della Società sarà costituito da tre membri effettivi e due supplenti nominati dalle Parti di comune accordo scelti tra professionisti indipendenti di comprovata competenza ed elevata reputazione. Laddove non fosse raggiunto un accordo sulla relativa nomina, il Collegio sarà composto da cinque membri effettivi di cui tre designati uno ciascuno da Scalescene Limited, da Feidos S.p.A e da Immobiliare Lombarda S.p.A., uno congiuntamente tra Sansedoni S.p.A. e Toti S.p.A., mentre il quinto con funzioni di Presidente dai quattro sindaci effettivi sopra designati.

##### 2.2 QUORUM COSTITUTIVI E DELIBERATIVI

Le Parti hanno convenuto che il Consiglio di Amministrazione della Società potrà assumere delibere sulle *“materie straordinarie”*, solamente con la presenza e con il voto favorevole di almeno sette degli amministratori in carica. Si considerano *“materie straordinarie”* una serie di materie tra le quali quelle maggiormente significative sono le seguenti: (i) l'acquisto, la vendita e la concessione di qualsiasi diritto inerente

alle Quote del Fondo; (ii) l'assunzione o la concessione di finanziamenti ovvero l'assunzione di obbligazioni, di importi superiori a determinate soglie; (iii) la nomina del soggetto delegato ad esprimere il voto di competenza della Società, nelle assemblee dei quotisti del Fondo ed il conferimento delle istruzioni di voto da impartire al menzionato soggetto delegato; (iv) l'assunzione di qualsiasi iniziativa negoziale o di altro genere nei confronti della SGR; (v) l'approvazione o modifiche al business plan della Società; (vi) l'effettuazione di investimenti di importi superiori a determinate soglie.

Il Patto Parasociale prevede inoltre che, l'Assemblea dei soci della Società possa procedere all'assunzione di deliberazioni in merito a talune materie, aventi carattere prevalentemente straordinario, solo con la presenza e il voto favorevole di tanti azionisti che rappresentino almeno l'85% del capitale sociale. Per tutte le restanti decisioni verranno adottati i quorum previsti dal codice civile.

### **2.3 Cessione delle Quote e delle Azioni**

Il Patto Parasociale contiene una serie di previsioni atte a disciplinare i termini e le condizioni di cessione delle azioni della Società e/o delle Quote del Fondo detenute dalla Società in favore di terzi.

#### *Accordo relativo al trasferimento di partecipazioni*

Per due anni dalla data di efficacia del Patto Parasociale, le Parti si sono impegnate reciprocamente a non disporre delle proprie partecipazioni nel capitale della Società salvo che in taluni casi espressamente previsti quali, ad esempio, i trasferimenti in favore di proprie società affiliate o di altre Parti (secondo quanto di seguito descritto al successivo paragrafo) ovvero in presenza del consenso scritto di tutte le Parti.

Nel caso in cui una Parte intenda cedere ad un'altra Parte tutta o parte della propria partecipazione nel capitale della Società, ciascuna delle altre Parti avrà diritto di prelazione per l'acquisto della stessa, a parità di condizioni tra loro, proporzionalmente alla partecipazione da ciascuna di esse detenuta nel capitale della Società.

Qualsiasi trasferimento di azioni della Società o di diritti sulle medesime che una Parte intenda effettuare è soggetto all'esercizio del diritto di prelazione e/o di acquisto da parte delle altre Parti, secondo determinati termini e modalità.

Nel caso in cui una Parte intenda procedere ad un trasferimento di una partecipazione nel capitale della Società in favore di un terzo potenziale acquirente e, le altre Parti non abbiano esercitato, ove previsto, il diritto di prelazione e/o di acquisto, ciascuna di esse avrà diritto di vendere in tutto o in parte le proprie azioni detenute nel capitale del Società, al menzionato terzo potenziale acquirente, agli stessi termini e condizioni convenute tra la Parte cedente ed il terzo.

Si rileva inoltre, che le Parti hanno concesso la facoltà a Feidos S.p.A. di cedere, in deroga alle limitazioni sui trasferimenti di partecipazioni sopra sinteticamente rappresentate, parte della relativa partecipazione nel capitale sociale della Società (non superiore al 20% dell'intero capitale sociale) a due soggetti già individuati (un fondo di investimento ed una sicav).

### **2.4 Asset management del Fondo**

Nell'ambito del Patto Parasociale è altresì previsto che, nel caso in cui la SGR intenda esternalizzare i servizi di asset management del Fondo, le Parti si adopereranno, per quanto nelle loro possibilità, per proporre alla SGR che tali servizi vengano affidati ad un soggetto qualificato da esse individuato."

## O. DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE METTE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E LUOGHI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI

I seguenti documenti sono a disposizione degli interessati presso la sede dell'Offerente in Milano Via Del Lauro 9, presso la sede dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento (e precisamente in Roma, Via Giovanni Paisiello n. 5), presso gli Intermediari Incaricati e Borsa Italiana (Piazza degli Affari 6, Milano).

a. Documenti relativi all'Offerente:

L'Offerente, in quanto società di recente costituzione, come precisato sub Paragrafo B.1.2, non ha presentato alla Data di Pubblicazione alcun bilancio.

b. Documenti relativi al Fondo:

- Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2006, corredato dalla relazione degli amministratori e dalla relazione di certificazione da parte di Reconta Ernst & Young S.p.A..
- Rendiconto del Fondo al 30 giugno 2007, corredato dalla relazione degli amministratori e dalla relazione di certificazione da parte di Reconta Ernst & Young S.p.A..
- Regolamento del Fondo.
- Fairness opinion dell'advisor finanziario di FIMIT rilasciata da Rothschild S.p.A. in ordine alla congruità finanziaria del Corrispettivo.

I suddetti documenti vengono altresì messi a disposizione sul sito *internet* di FIMIT [www.fimit.it](http://www.fimit.it), del Fondo [www.fondobeta.it](http://www.fondobeta.it), su cui sono altresì disponibili gli avvisi concernenti l'Offerta e copia del prospetto utilizzato nell'ambito del Collocamento.

## DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

La responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel presente Documento di Offerta appartiene all'Offerente.

L'Offerente dichiara che, per quanto a sua conoscenza, i dati contenuti nel Documento di Offerta rispondono alla realtà e non vi sono omissioni che possano alterarne la portata.

### **CHRYSALIS S.p.A.**

Dott. Gianfranco Paparella

Dott.ssa Alessandra Patera

(Presidente Consiglio di Amministrazione)

(Amministratore Delegato)

[QUESTA PAGINA È STATA INTENZIONALMENTE LASCIATA BIANCA]



Chrysalis S.p.A.  
Via Del Lauro, 9  
20121 Milano

[info@opachrysalis.it](mailto:info@opachrysalis.it)  
[www.opachrysalis.it](http://www.opachrysalis.it)