AVVISO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE DEL

PROSPETTO INFORMATIVO

Fondi Immobiliari Italiani
Società di Gestione del Risparmio S.p.A.
(Società di Gestione del Risparmio)

INPDAP – Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica
(Ente Apportante)

RELATIVO ALLA OFFERTA PUBBLICA DI VENDITA E QUOTAZIONE UFFICIALE DI QUOTE DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

BETA IMMOBILIARE - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

Prospetto Informativo depositato presso la CONSOB in data 30 SETTEMBRE 2005 a seguito di nulla osta comunicato con nota n. 5064193 del 28 SETTEMBRE 2005 cosi' come modificato ed integrato dal supplemento depositato presso la CONSOB in pari data (il "Prospetto Informativo"). Il prospetto informativo, contenente le informazioni sull'investimento, è a disposizione presso la società di gestione del risparmio, borsa italiana s.p.a., e gli intermediari incaricati del collocamento – il cui elenco è reso noto al successivo paragrafo II.1 – la Banca Depositaria, e ciascuna filiale di quest'ultima presso i capoluoghi di regione, che sono tenuti a consegnarne copia gratuita a chi ne faccia richiesta. L'adempimento di pubblicazione del prospetto informativo non comporta alcun giudizio della CONSOB sull'opportunità dell'investimento proposto e sul merito dei dati e delle notizie allo stesso relativi.

Coordinatore Globale e Responsabile del Collocamento
MCC S.p.A. - Capitalia Gruppo Bancario

Specialista
Capitalia S.p.A.

Banca Depositaria
Banca di Roma S.p.A.

I AVVERTENZE PER L'INVESTITORE

Si invitano gli investitori a tenere in debita considerazione le seguenti informazioni ai fini di una adeguata valutazione dell'investimento.

Fattori di Rischio relativi al fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso "Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso" ("Fondo")

L'investimento descritto nel prospetto informativo (il "Prospetto Informativo") è adatto ad investitori che intendano diversificare il loro portafoglio in un'ottica di lungo periodo

Il rischio relativo all'investimento in quote di fondi ad apporto pubblico consiste, come per qualsiasi altro fondo comune immobiliare chiuso, nel possibile decremento del valore della quota determinato dalle variazioni del valore dei beni e delle attività finanziarie in cui è investito il Patrimonio del Fondo (come definito nella Parte I, Sezione (A), Paragrafo 3.1 del Prospetto Informativo) ovvero in eventuali variazioni negative dei flussi di reddito dello stesso determinate anche dal decremento dei ricavi generati da canoni di locazione o indennità ovvero dall'incremento dei costi a carico del Fondo. Pertanto l'investimento nel Fondo non offre alcuna garanzia di rendimento né di restituzione del capitale investito all'atto dell'acquisto delle Quote (come definite nel successivo paragrafo II.B) nell'ambito dell'Offerta Globale (come definita nel successivo paragrafo II.B).
Al riguardo si sottolinea che il Patrimonio del Fondo è investito in misura preponderante in beni immobili e che tali impieghi presentano elementi di rischio connessi ai seguenti fattori:

Andamento del mercato immobiliare
Il mercato immobiliare e il mercato di riferimento per le attività del Fondo e può essere influenzato da fattori contingenti e prospettici, anche di natura settoriale, in ragione della tipologia degli immobili e della loro localizzazione geografica, quali ad esempio l'andamento dell'economia e dell'occupazione. Tale mercato è suscettibile altresì di essere condizionato da ulteriori fattori, quali la dinamica dei tassi di interesse sui mercati finanziari, la crescita demografica attesa e gli investimenti in infrastrutture. A tali fattori si aggiungono, con specifico riferimento ai singoli Immobili (come definiti nella Parte I, Sezione (B), Paragrafo 5 del Prospetto Informativo) presenti nel Patrimonio del Fondo, rischi connessi: (i) al possibile verificarsi di eventi naturali e/o accidentali e/o emulativi che siano suscettibili di produrre conseguenze sulla struttura e/o sulla consistenza degli Immobili stessi; (ii) al loro stato di conservazione; e (iii) alla variazione del loro valore e/o della loro redditività (dovuta, ad esempio, ad accadimenti naturali, alla modifica delle politiche di assetto del territorio e dei piani urbanistici ed a vicende incidenti sui contratti di locazione). In aggiunta, il mercato immobiliare può essere condizionato da modifiche normative di natura civilistica, amministrativa ovvero fiscale. Inoltre, il mercato immobiliare italiano negli ultimi anni ha subito una crescita significativa. Non vi è alcuna garanzia che tale trend di crescita possa mantenersi ovvero ripetersi nel corso della durata del Fondo.
Il verificarsi di alcuno dei rischi sopra descritti potrebbe avere conseguenze negative sia sulla redditività generata dagli Immobili sia sul valore dei medesimi, e quindi sul loro prezzo di cessione.

Non agevole liquidazione dei beni immobili
Lo smobilizzo dei beni immobili detenuti dal Fondo richiede, in generale, tempi medio-lunghi. Eventuali difficoltà nel tempestivo smobilizzo del patrimonio potrebbero ritardare il rimborso delle Quote oltre la durata del Fondo, come eventualmente prorogata nei limiti di quanto previsto dal regolamento di gestione del Fondo (il "**Regolamento**"), comportando per Fimit SGR S.p.A. (di seguito la "**SGR**" o "**Fimit**") la necessità di ricorrere al Periodo di Grazia (come definito nella Parte I, Sezione (D), Paragrafo 12 del Prospetto Informativo e nel paragrafo 2.2(c) del Regolamento). Esse potrebbero, inoltre, riflettersi negativamente sul prezzo di vendita del bene e, conseguentemente, sul valore delle Quote.

Orizzonte temporale di lungo termine dell'investimento e non agevole liquidazione delle Quote
Nel valutare un investimento nelle Quote, l'investitore deve tenere in considerazione che tale investimento è di lungo periodo, derivandone l'assunzione di tutti i rischi propri di tali tipologie di investimenti, tra i quali anche la possibile variabilità nel tempo dei fattori economico-finanziari presi a riferimento al momento dell'acquisto delle Quote. **Nel Fondo, così come in tutti i fondi comuni di investimento di tipo chiuso, fatta eccezione per i rimborsi parziali pro-quota, non è possibile ottenere la liquidazione della Quota fino alla scadenza del termine di durata del Fondo stesso**. Ne consegue che l'unico modo per l'investitore di ottenere un pronto smobilizzo dei capitali investiti consiste nella vendita delle Quote sul mercato di quotazione. Non si può peraltro escludere che il prezzo di vendita sul mercato di quotazione possa risentire di eventi congiunturali nazionali ed internazionali sfavorevoli non necessariamente correlati alla performance economica del Fondo. Si segnala inoltre che il prezzo al quale le Quote potranno essere trattate sul mercato di quotazione potrà divergere, anche in misura significativa, dal valore unitario implicito nella stima del valore del Fondo derivante dalla valutazione dello stesso periodicamente effettuata dagli esperti indipendenti.

Rischi connessi all'immobilizzazione della liquidità destinata all'acquisto delle Quote
L'adesione all'Offerta Pubblica (come definita al successivo Paragrafo II.B) implica l'assunzione dell'impegno ad effettuare il relativo pagamento ad avvenuta chiusura del Periodo di Offerta (come definito nel successivo paragrafo II.G) e, quindi, comporta la necessità di mantenere la disponibilità delle somme occorrenti fino alla Data di Pagamento del Prezzo di Offerta (come definito nel successivo paragrafo II.F). Ciò può comportare il rischio di mancata utilizzazione delle suddette somme in impieghi alternativi, laddove l'Offerta Globale (come definita nel successivo paragrafo II.B) sia revocata od annullata ovvero nell'ipotesi in cui l'investitore che abbia aderito all'Offerta Globale non sia risultato assegnatario in sede di eventuale riparto, in tutto o in parte, delle Quote richieste.

Rischi specifici connessi agli investimenti del Fondo
Il paragrafo seguente evidenzia i rischi specifici legati agli investimenti del Fondo distinguendo le fattispecie che potrebbero avere un impatto: (i) prevalentemente sul valore degli Immobili e, quindi, sul corrispettivo che verrà realizzato in sede di dismissione, (ii) prevalentemente sulla redditività corrente del Fondo, e (iii) più in generale sulla gestione del Patrimonio del Fondo.

Rischi che incidono sul valore degli Immobili

Determinazione del valore degli Immobili
Un collegio di esperti indipendenti composto dai Signori Ing. Antonio De Maria, Ing. Roberto Granatelli e Arch. Mario Occhiuto ("'**Esperto Indipendente**") ha redatto la relazione di stima degli Immobili al 30 giugno 2005 e nel redigere tale valutazione, si è attenuto alle disposizioni dettate dalla Banca d'Italia, nonché a metodologie, principi valutativi ed assunzioni di generale accettazione.
In considerazione del fatto che il valore degli Immobili valutati può aver subito variazioni successivamente alla data dell'ultima valutazione o che possono essersi verificati cambiamenti nella situazione di mercato tali da modificare il valore loro attribuito o che, ancora, le effettive modalità di cessione degli Immobili potrebbero risultare diverse da quelle ipotizzate dall'Esperto Indipendente, non è possibile escludere che il prezzo che sarebbe effettivamente possibile realizzare dalla cessione dei beni valutati diverga da quello indicato nella relazione di stima.

Rischi connessi alla tipologia degli Immobili che compongono il Patrimonio del Fondo
Il Patrimonio del Fondo è prevalentemente composto da Immobili appartenenti alla medesima tipologia (destinazione prevalente ad uso ufficio, sulla base dello stato locativo ovvero occupazionale alla data del 30 giugno 2005) ubicati principalmente nella città di Roma e locati prevalentemente a enti appartenenti alla Pubblica Amministrazione. Come solitamente previsto per immobili siti nel comune di Roma, la maggior parte degli Immobili è inoltre interessata da atti d'obbligo implicanti vincoli di destinazione a parcheggio di parti di tali Immobili, ad area verde e di destinazione d'uso degli stessi. A tale riguardo, si segnala che eventuali mutamenti di destinazione d'uso degli Immobili interessati da tali situazioni dovranno essere previamente concordati con le competenti Autorità comunali, con possibilità di corresponsione a carico del Fondo di oneri concessori e di urbanizzazione. La scarsa diversificazione della tipologia degli Immobili, della loro collocazione geografica e natura dei locatari, potrebbe avere conseguenze negative sul valore del Patrimonio del Fondo al verificarsi di eventi e/o circostanze sfavorevoli nell'ambito del mercato immobiliare di riferimento (ovvero nello specifico segmento degli immobili ad uso ufficio) e/o dell'ubicazione degli Immobili.

Rischi connessi a destinazioni urbanistiche speciali di taluni Immobili
Al 30 giugno 2005, 3 Immobili (Spoleto, Viale Trento e Trieste, 136, Codogno (LO), Via dei Canestrai,1 e Siena, Largo Salvo d'Acquisto, 1) erano destinati ad uso prevalente "caserma/scuola di polizia" (c.d. uso speciale). Tali Immobili rappresentano circa il 4,6 % del valore complessivo del patrimonio immobiliare del Fondo. In particolare, l'Immobile sito in Spoleto, Viale Trento e Trieste, 136, con destinazione d'uso "scuola di polizia" rappresentava, al 30 giugno 2005, il 12% circa del patrimonio immobiliare del Fondo. Si segnala che l'eventuale destinazione di tali Immobili ad usi diversi da quello sopra indicato, quali quello commerciale o per uffici, è subordinato a procedure o prescrizioni particolari e, in taluni casi, ad una modifica da parte delle amministrazioni locali competenti della disciplina di zona e degli standard del relativo piano regolatore generale. Non vi è certezza che tali modifiche di destinazione possano essere ottenute. Si segnala inoltre che la circostanza che detti Immobili abbiano tale destinazione d'uso prevalente potrebbe comportare il rischio che il Fondo debba sopportare rilevanti oneri di urbanizzazione e di realizzazione di nuove opere connesse alla nuova destinazione d'uso per la riconversione degli stessi laddove gli attuali locatari rilasciassero l'Immobile e si rendesse necessario provvedere alla reperimento di diversi locatari.
Il valore di tali Immobili, e quindi il valore del Fondo e quello delle Quote, potrebbe essere negativamente influenzato dalle difficoltà tecniche e amministrative che si dovessero verificare per la conversione della destinazione d'uso di detti Immobili, nonché dalla necessità di affrontare gli oneri ad essa connessi. La SGR potrebbe altresì incontrare difficoltà nel reperire potenziali acquirenti, anche in sede di liquidazione del patrimonio immobiliare del Fondo, qualora non risultasse possibile, o risultasse particolarmente complesso o oneroso, procedere alla riconversione di tali Immobili ad uso diverso da quello attuale.
Inoltre, tale destinazione d'uso potrebbe rendere più difficoltoso il reperimento di nuovi locatari.

Rischi connessi alla situazione dell'Immobile sito in Roma, Via Campo Farnia, 94-100
si segnala che l'Immobile sito in roma, via Campo Farnia, 94-100, rappresentante il 2,2% circa del valore del patrimonio immobiliare del Fondo alla data del 30 giugno 2005, risulta occupato abusivamente da un gruppo di cittadini dalla fine del mese di marzo 2005. Si segnala che alla data del Prospetto Informativo non è possibile stabilire con certezza quali saranno i tempi necessari affinché il Fondo riprenda la materiale disponibilità dell'immobile. Tale situazione di occupazione potrebbe quindi protrarsi nel tempo, impedendo alla SGR la messa a redito dell'Immobile stesso ed ostacolandone la dismissione ovvero imponendone la vendita al di sotto dell'attuale valore di carico dell'Immobile, con una conseguente minusvalenza per il Fondo. A seguito di detta occupazione potrebbe essere inoltre necessario effettuare interventi di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria al fine di rimediare ad eventuali danni subiti dall'Immobile. Di conseguenza, il valore di tale Immobile, e quindi il valore del Fondo e quello delle Quote, potrebbe essere negativamente influenzato dalla situazione sopra descritta. Altresì, stante la situazione di emergenza abitativa della zona in cui si trova l'Immobile, vi è il rischio che lo stesso possa essere oggetto di un provvedimento di requisizione da parte delle competenti autorità locali, per ragioni di ordine pubblico e di emergenza sanitaria. Si segnala tuttavia che la SGR ha avviato trattative con le competenti autorità comunali a fine di ricercare una soluzione concordata con le stesse. Tutto ciò premesso, in data 26 settembre 2005 la SGR ha stipulato un contratto di locazione di natura transitoria con un soggetto privato relativamente all'Immobile in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con decorrenza dal 1° ottobre 2005 per la durata di un anno e con canone complessivo di euro 450.000, oltre IVA. Al conduttore è stato concesso anche un diritto di opzione di acquisto dell'Immobile ad un prezzo di euro 5.200.000, oltre IVA, da esercitarsi entro e non oltre il 30 settembre 2006.

Rischi connessi all'esercizio, da parte del principale conduttore privato dell'immobile sito in Roma, Via del Giorgione, 106 del diritto di recesso anticipato

Con comunicazione datata 25 marzo 2005, l'unico conduttore dell'Immobile sito in Roma, Via del Giorgione, 106, ha esercitato il diritto di recesso allo stesso accordato dal contratto di locazione. Il recesso avrà efficacia alla data del 30 settembre 2005. I canoni corrisposti da tale locatario rappresentano circa il 12% dei ricavi da locazione ovvero da indennità di occupazione alla data del 30 giugno 2005. In particolare, il rilascio dell'Immobile da parte di tale conduttore si potrebbe concretizzare in minori ricavi per canoni da locazione, per un importo su base annua pari a 2,5 milioni di euro. Si segnala che alla data del Prospetto Informativo non è possibile stabilire con certezza quali saranno i tempi necessari affinché l'Immobile in oggetto venga nuovamente locato per intero. La SGR ha prudenzialmente stimato in 12 mesi il periodo necessario a locare nuovamente i beni. Sulla base di tale stima, a seguito del recesso in argomento, la redditività lorda da canoni/indennità d'occupazione degli Immobili del Fondo, si potrebbe ridurre dal 8,7% al 7,7% per un anno di gestione (tale simulazione è stata effettuata sulla base di dati presenti nel rendiconto al 30 giugno 2005). Si segnala tuttavia che alla data del Prospetto Informativo sono in corso negoziazioni fra la SGR ed altri soggetti interessati alla locazione dell'Immobile in argomento, ivi compreso il locatario che ha esercitato il recesso, a seguito delle quali si potrebbe procedere alla stipulazione di un nuovo contratto di locazione a condizioni economiche almeno equivalenti rispetto a quelle attualmente vigenti.

Rischi che incidono sulla redditività corrente del Fondo

Rischi connessi alla responsabilità ambientale
Sulla base della normativa ambientale e di sicurezza vigente ed applicabile agli immobili, a fronte di non conformità accertate, o potenziali, il Fondo, quale proprietario degli stessi, potrebbe essere obbligato ad eseguire attività di regolarizzazione, bonifica o messa in sicurezza i cui costi e responsabilità potrebbero riflettersi negativamente sul valore degli investimenti del Fondo medesimo. A tal riguardo si segnala che la SGR ha avviato le opportune indagini per l'individuazione degli Immobili che necessitino dello svolgimento di tali attività di regolarizzazione, bonifica o messa in sicurezza.
Peraltro, nell'atto di Apporto, non sono stati assunti da INPDAP dichiarazioni e garanzie e obblighi di indennizzo con riferimento alla conformità degli Immobili alla normativa urbanistica e alle normative vigenti in materia di sicurezza e manutenzione degli impianti, prevenzione infortuni, normativa antincendio ed ogni altra normativa inderogabile comunque inerente la sicurezza degli Immobili e/o delle persone che vi accedono, essendosi degli eventuali oneri conseguenti tenuto conto nella determinazione del valore degli Immobili in sede di Apporto.

Prevenzione incendi e sicurezza
Sulla base della normativa in materia di prevenzione incendi e sicurezza degli impianti vigente ed applicabile agli Immobili, a fronte di non conformità accertate, o potenziali, il Fondo, quale proprietario degli Immobili, potrebbe essere tenuto ad eseguire le necessarie attività di regolarizzazione e messa in sicurezza i cui costi e responsabilità potrebbero condizionare in modo negativo la redditività del Fondo.

Rischi connessi ad eventuali incrementi dell'ICI
L'importo dovuto a titolo di ICI in relazione agli Immobili potrebbe subire un aumento in conseguenza della facoltà riconosciuta ai Comuni, ai sensi dell'art. 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 (Finanziaria 2005), di incrementare le rendite catastali. L'incremento dell'ICI potrebbe derivare anche a seguito: (i) di nuovi accatastamenti che dovranno essere effettuati al termine dei lavori di riqualificazione edilizia cui attualmente alcuni Immobili sono sottoposti, se ed in quanto detti interventi comportino delle trasformazioni degli edifici, o di loro parti, tali da imporre operazioni di riaccatastamento, (ii) della presentazione di richieste di condono edilizio, (iii) dell'aggiornamento e rettifica della documentazione catastale al fine di allinearla allo stato di fatto dell'Immobile. Eventuali incrementi dell'ICI potrebbero condizionare in modo negativo la redditività del Fondo.

Rischi connessi alla tipologia prevalente di locatario
Al 30 giugno 2005, i crediti del Fondo ammontavano a circa 15,7 milioni di euro, di cui circa 14,6 milioni di euro di crediti erano verso locatari per canoni ovvero indennità di occupazione e per oneri accessori, al netto del fondo di svalutazione crediti. I Crediti verso Locatari comprendono circa 3,4 milioni di euro relativi a fatture emesse ma relative a canoni di competenza del secondo semestre 2005. La massima parte di tale importo (circa il 90%) è riferibile ad enti appartenenti alla Pubblica Amministrazione a cui era riconducibile il 65,6% circa dei ricavi da locazione ovvero da indennità di occupazione al 30 giugno 2005. Tale dato si spiega, da un lato, con il consueto ritardo da parte della Pubblica Amministrazione nei pagamenti, dall'altro, con i complessi iter burocratici ancora in corso per la voltura a favore del Fondo dei contratti di locazione in essere ovvero dello stato di occupazione resasi necessaria a seguito dell'Apporto (come definito nella Parte II, Sezione (B), Paragrafo 3.2 del Prospetto Informativo). Sussiste dunque il rischio per il Fondo che la massima parte dei ricavi derivanti dalla gestione del patrimonio immobiliare del Fondo non sia incassata regolarmente.
Infine, la natura pubblica degli enti a cui sono locati alcuni degli Immobili o che occupano gli stessi, unita alla circostanza che tali enti svolgono negli Immobili predetti proprie attività istituzionali, potrebbe pregiudicare, condizionare o ritardare l'esercizio da parte del Fondo dei diritti che allo stesso competono in qualità di proprietario e locatore/concedente degli Immobili (ad esempio, avvio di procedure di sfratto per morosità).

Rischi connessi all'indennità di occupazione e alla facoltà di recesso
Circa il 21% dei ricavi da locazione ovvero da indennità di occupazione di fatto al 30 giugno 2005 era costituito da indennità di occupazione che vengono corrisposte al Fondo da enti appartenenti alla Pubblica Amministrazione. In presenza di indennità di occupazione, l'occupante può lasciare l'immobile occupato in qualsiasi momento, non essendo soggetto ad alcun vincolo di durata rispetto alla propria permanenza nell'immobile. Sussiste dunque il rischio che una parte consistente degli Immobili venga liberata senza preavviso dai locatari attuali e che i flussi di cassa ascrivibili a tali situazioni vengano meno, con un conseguente impatto negativo sulla componente di rendimento del Fondo derivante da tali rapporti. Si segnala inoltre che alcuni contratti di locazione con privati, prevedono la possibilità di recesso anticipato del locatario. In particolare, il mono conduttore dell'Immobile sito in Roma, Via del Giorgione, 106, ha esercitato tale facoltà con comunicazione del 24 marzo 2005, con efficacia a partire dal 30 settembre 2005 (a questo proposito si veda quanto indicato nel precedente paragrafo intitolato "Rischi connessi all'esercizio, da parte del principale conduttore privato dell'immobile sito in Roma, Via del Giorgione, 106 della facoltà di recesso anticipato").
In particolare, tale circostanza riguarda contratti di locazione con privati che rappresentavano il 14,7% circa dei ricavi da locazione ovvero da indennità di occupazione al 30 giugno 2005. Infine, si segnala che in forza di specifica previsione contrattuale i locatari appartenenti alla Pubblica Amministrazione godono di un diritto di recesso, esercitabile in qualsiasi momento durante la vita del rapporto, salvo preavviso.
Inoltre, in caso di risoluzione, recesso o cessazione dei contratti di locazione per qualsiasi causa ovvero di liberazione degli Immobili in indennità di occupazione, non vi è certezza che possano essere stipulati nuovi contratti di locazione nel breve periodo a condizioni economiche identiche o migliori.

Rischi connessi alla concentrazione dei ricavi in capo ad un numero ristretto di locatari
Alla data del 30 giugno 2005, circa il 43% dei ricavi da locazione ovvero da situazioni in indennità di occupazione erano riferibili a 3 locatari, dei quali due appartenenti alla Pubblica Amministrazione (Spoleto, Via Trento e Trieste, 136 e Roma, Via Cavour, 6) e uno privato (Roma, Via del Giorgione, 106) che rappresenta il principale locatario privato del Fondo. Più in particolare, il principale locatario privato del Fondo rappresentava circa il 12% dei ricavi da locazione ovvero da indennità di occupazione alla data del 30 giugno 2005. Tale locatario ha esercitato la facoltà, allo stesso contrattualmente attribuita, di recedere anticipatamente rispetto alla durata del rapporto contrattuale, con comunicazione del 25 marzo 2005. Il recesso prenderà efficacia a partire dal 30 settembre 2005. Nonostante la SGR abbia avviato un'attività di indagine per la ricerca di nuovi locatari per l'Immobile predetto, non vi è certezza che possano essere stipulati nuovi contratti di locazione nel breve periodo a condizioni economiche identiche o migliori rispetto a quelle previste nel contratto in essere con il locatario recedente. Inoltre, l'Immobile potrebbe avere bisogno di lavori di manutenzione a seguito dell'avvenuto rilascio dello stesso, per la cui esecuzione la SGR potrebbe ritardare la stipula di nuovi contratti di locazione.
Con riferimento ai predetti locatari pubblici, si segnala che in forza di specifica previsione contrattuale gli stessi godono di un diritto di recesso, esercitabile in qualsiasi momento durante la vita del rapporto.

Ripetibilità dei risultati economici conseguiti in pregresse operazioni di vendita
Nel corso dell'anno 2004, sono state realizzate 6 vendite aventi ad oggetto nella loro interezza Immobili Apportati (come definiti nella Parte I, Sezione (B), Paragrafo 5 del Prospetto Informativo) (c.d. vendite in blocco) per un prezzo 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 (c.d. vendite frazionate) per un prezzo complessivo di circa 7 milioni di euro rispetto ad un valore di Apporto di 4,7 milioni di euro. 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. Si segnala che i risultati economici conseguiti dalle vendite sopra sintetizzate non sono indicativi dei risultati che potranno essere conseguiti in futuro in relazione alle vendite di altri Immobili facenti parte del Fondo, i quali dipendono da una serie di eventi futuri del tutto indipendenti dal controllo della SGR. Pertanto, non vi è alcuna garanzia che tali risultati potranno ripetersi in futuro.

Rischi connessi ai costi e alle spese del Fondo
Il rendimento del Fondo potrà essere influenzato negativamente dai costi e dalle spese sostenuti dal medesimo, tra cui possono assumere rilevanza significativa quelli relativi ad interventi di manutenzione straordinaria, volti alla riqualificazione degli Immobili, alla rimozione di sostanze nocive ovvero ad adeguamenti normativi, nonché l'eventuale corresponsione di oneri concessori connessi a mutamenti di destinazione d'uso. Saranno infatti a carico del Fondo tutti i costi e le spese indicate nella Parte I, Sezione C, Paragrafo 7.2 del Prospetto Informativo. A tal riguardo, si segnala che nel corso del 2004 e del primo semestre dell'esercizio 2005, sono stati conferiti incarichi (in tali casi di durata pluriennale) a società specializzate per interventi di manutenzione straordinaria per 9.728.563 euro. Alla data del 30 giugno 2005, a fronte di tali incarichi sono stati eseguiti lavori per un importo equivalente a euro 6.851.696. Il Consiglio di Amministrazione della SGR, in data 21 dicembre 2004, ha altresì approvato il budget di spesa per il Fondo relativamente all'anno 2005 prevedendo interventi di manutenzione straordinaria per circa 12,6 milioni di euro. Si segnala tuttavia che potrebbero verificarsi circostanze straordinarie, allo stato non prevedibili, inerenti gli Immobili che potrebbero indurre la SGR a modificare il budget di spesa per l'anno in corso ovvero a modificare gli importi per gli incarichi già conferiti, con un aggravio di spese a carico del Fondo.

Indebitamento del Fondo e garanzie costituite sugli Immobili

La SGR potrà avvalersi delle opportunità offerte dalla normativa relativa ai Fondi Immobiliari in materia di indebitamento finanziario. Ove il rendimento delle attività del Fondo sia superiore al costo dei debiti finanziari contratti dal Fondo, il ricorso all'indebitamento finanziario consente di incrementare il rendimento dei mezzi propri del Fondo e quindi il ritorno sull'investimento dei Partecipanti. Peraltro, gli oneri connessi al servizio/remunerazione dei debiti finanziari contratti dal Fondo costituiscono un costo in grado di erodere gli utili ed i proventi remunerati dal Fondo e, conseguentemente, distribuibili agli acquirenti e sottoscrittori delle quote del Fondo (i "**Partecipanti**"). In particolare, in caso di contrazione della redditività delle attività del Fondo ad un livello inferiore al costo dei debiti finanziari ad esse relativi, il ricorso all'indebitamento avrebbe un effetto di accentuazione delle perdite eventualmente contabilizzate dal Fondo.
Il ricorso all'indebitamento finanziario esercita un analogo effetto amplificativo dell'impatto sul valore del Fondo e delle relative Quote derivante da una variazione del valore delle attività dello stesso. Qualora il Fondo sia indebitato, un eventuale incremento del valore delle attività si riflette in un aumento più che proporzionale del valore del Fondo e, conseguentemente, delle Quote. Specularmente, un'eventuale contrazione del valore delle attività determina una riduzione più che proporzionale del valore del Fondo e delle relative Quote.

Rischi generici connessi alla gestione degli investimenti del Fondo

Conflitti di interessi e rapporti con parti correlate

Le fattispecie in relazione alle quali si può configurare una situazione di conflitto di interessi sono descritte nella Parte I, Sezione F, Paragrafo 28 del Prospetto Informativo, cui si rimanda.

Rischi connessi alla mancata individuazione di opportunità di investimento.
Al 30 giugno 2005, il Patrimonio del Fondo era composto da Immobili e diritti reali immobiliari per euro 232.314.131, mentre la voce "Posizione Netta di Liquidità" ammontava a euro 94.094.083. Non vi è alcuna assicurazione che in futuro la SGR individui opportunità di investimento adeguate alle politiche di gestione del Fondo e ai suoi obiettivi o che risulti, all'esito di procedure competitive, assegnataria di complessi immobiliari. Sussiste dunque il rischio che una parte, anche consistente, del Patrimonio del Fondo rimanga non investita in beni immobili, diritti reali immobiliari ovvero in partecipazioni in società immobiliari. Si segnala tuttavia che laddove la SGR non individui opportunità di investimento coerenti con gli obiettivi di investimento del Fondo, la stessa valuterà se procedere al rimborso parziale delle Quote ovvero alla distribuzione di proventi nei limiti di quanto consentito dal Regolamento e dalla normativa di settore (cfr. Parte I, Sezione B, Paragrafo 5.5 e Sezione D, paragrafo 14 del Prospetto Informativo).

Dichiarazioni circa gli obiettivi di rendimento
Il Prospetto Informativo contiene alcune dichiarazioni di carattere previsionale circa gli obiettivi prefissati dalla SGR ed il settore in cui il patrimonio del Fondo è investito. La formulazione di tali dichiarazioni previsionali si basa su numerose ipotesi (tra cui il mantenimento degli impegni contrattuali assunti dai locatari degli Immobili ovvero delle indennità di occupazione, la possibilità di mantenere e migliorare l'attuale Tasso di Occupazione dei medesimi durante l'intera durata del Fondo, la possibilità di conseguire, in sede di cessione degli Immobili, i valori di realizzo ipotizzati, l'evoluzione delle condizioni del mercato immobiliare e dei capitali, l'andamento dei tassi di interesse, la politica fiscale, il costo delle opere di ristrutturazione e manutenzione, ecc.) il cui effettivo avveramento è incerto e, in molti casi, assolutamente indipendente dalla volontà della SGR. **Pertanto, sebbene la SGR ritenga che le ipotesi utilizzate per la formulazione di tali dichiarazioni previsionali siano ragionevoli, non c'è alcuna garanzia che le medesime trovino effettivo riscontro durante la durata del Fondo. Di conseguenza, i risultati effettivamente ottenuti dalla SGR nella gestione del medesimo potranno discostarsi anche in misura significativa dalle previsioni formulate nel Prospetto Informativo.**

La partecipazione al Fondo è disciplinata dal Regolamento allegato quale Appendice E al Prospetto Informativo.

II Descrizione dell'operazione

II.A Soggetti che intendono sollecitare ed intermediari incaricati del collocamento
L'Offerta Globale è coordinata e diretta da MCC S.p.A. - Capitalia Gruppo Bancario ("**MCC**"), soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Capitalia S.p.A., in veste di coordinatore dell'Offerta Globale (il "**Coordinatore Globale**").
Le Quote oggetto dell'Offerta Pubblica (come di seguito definita) saranno collocate per il tramite di MCC, in veste di responsabile del collocamento (il "**Responsabile del Collocamento**"), mediante raccolta delle adesioni anche per il tramite dei seguenti intermediari autorizzati (i "**Collocatori**"):
- Banca di Roma S.p.A.;
- Banco di Sicilia S.p.A.;
- Fineco Bank S.p.A. (collocatore anche per via telematica per il tramite di FINECO THE NEW BANK);
- Bipop Carire S.p.A.

II.B Quantitativo offerto
L'operazione oggetto del Prospetto Informativo consiste in un'offerta globale di vendita di n. 161.085 quote del Fondo (rispettivamente l'"**Offerta Globale**" e le "**Quote**") del valore unitario nominale di euro 1.000, equivalenti al 60% del totale delle quote del Fondo emesse dalla SGR a fronte dell'Apporto. Ai sensi del paragrafo 8.1(b) del Regolamento, la SGR si è impegnata ad acquisire in proprio e a mantenere per tutta la durata del Fondo un minimo di n. 1.343 Quote (pari allo 0,5% del totale del valore del Fondo).

L'Offerta Globale è suddivisa in:

(i) un'offerta pubblica di vendita rivolta al pubblico indistinto in Italia per un minimo di n. 120.813 Quote corrispondenti ad almeno il 75% delle Quote oggetto dell'Offerta Globale (l'"**Offerta Pubblica**"), cui non possono aderire gli Investitori Professionali (come definiti nella Parte II, Sezione A, Paragrafo 1.1 del Prospetto Informativo);

(ii) un contestuale collocamento istituzionale (il "**Collocamento Istituzionale**") riservato agli Investitori Professionali (come di seguito definiti) in Italia, nell'ambito del quale FIMIT acquisterà n. 2.686 Quote (pari allo 1% del valore del Fondo), anche ai sensi di quanto previsto dal paragrafo 8.1(b) del Regolamento.

L'Offerta Pubblica è composta da:

(a) una *tranche* riservata al pubblico indistinto. Delle Quote effettivamente assegnate al pubblico indistinto:

(i) una quota non superiore al 25% sarà destinata al soddisfacimento delle adesioni pervenute dal pubblico indistinto per quantitativi pari al Lotto Minimo Maggiorato (come di seguito definito) o suoi multipli;
(ii) una quota non superiore al 25% sarà destinata al soddisfacimento delle adesioni pervenute dal pubblico indistinto per quantitativi pari al Lotto Massimo (come di seguito definito) o suoi multipli;

(b) una *tranche* riservata ai Dipendenti (come di seguito definiti) della SGR di massimo n. 1.200 Quote.

Per "dipendenti" della SGR si intendono i dipendenti, gli amministratori muniti di deleghe di FIMIT ed il *fund manager* del Fondo (i "**Dipendenti**").

II.C Destinatari dell'Offerta Pubblica
L'Offerta Pubblica, parte dell'Offerta Globale, è destinata al pubblico indistinto in Italia.
Non possono aderire all'Offerta Pubblica gli Investitori Professionali che potranno invece aderire al Collocamento Istituzionale.

II.D Date di inizio e di conclusione del periodo di adesione
L'Offerta Pubblica avrà inizio alle ore 8.30 del 5 ottobre 2005 e terminerà alle ore 13.00 del 19 ottobre 2005. I Collocatori che raccolgono le domande di adesione fuori sede ovvero mediante tecniche di comunicazione a distanza (*on line*) provvederanno alla raccolta di tali adesioni esclusivamente dalle ore 8.30 del 5 ottobre 2005 alle ore 13.00 del 12 ottobre 2005.
La SGR, d'intesa con il Coordinatore dell'Offerta Globale, si riserva la facoltà di: (i) prorogare il Periodo di Offerta, dandone immediata comunicazione alla CONSOB, a Borsa Italiana ed al pubblico mediante avviso integrativo da pubblicarsi sui quotidiani "Il Sole 24Ore" e "MF – Milano Finanza" entro l'ultimo giorno del Periodo di Offerta, indicando nello stesso avviso la durata del periodo di offerta per l'adesione effettuata fuori sede ovvero mediante tecniche di comunicazione a distanza, e (ii) disporre la chiusura anticipata dell'Offerta Globale qualora le adesioni raccolte nell'ambito della medesima siano pari o superiori all'ammontare complessivo delle Quote oggetto dell'Offerta Globale stessa. La chiusura anticipata dell'Offerta non potrà essere effettuata prima del terzo giorno dall'inizio del Periodo di Offerta e sarà immediatamente comunicata a CONSOB, a Borsa Italiana e al pubblico mediante pubblicazione di un avviso integrativo sui quotidiani "Il Sole 24Ore" e "MF – Milano Finanza". La chiusura anticipata avrà effetto dal giorno successivo alla pubblicazione del suddetto avviso e riguarderà anche le adesioni effettuate fuori sede ovvero mediante tecniche di comunicazione a distanza.

II.E Casi in cui è prevista la revoca della sollecitazione; modalità di comunicazione al pubblico
Qualora tra la data di pubblicazione del Prospetto Informativo e il giorno antecedente l'inizio dell'Offerta Pubblica dovessero verificarsi circostanze straordinarie, così come previste nella prassi nazionale ed internazionale, quali, *inter alia*, eventi eccezionali comportanti gravi mutamenti della situazione politica, finanziaria, economica, normativa o di mercato, ovvero gravi mutamenti che riguardino o incidano sugli Immobili, sul Patrimonio del Fondo o sulla situazione finanziaria, patrimoniale o economica della SGR, che siano tali, secondo il ragionevole giudizio del Coordinatore dell'Offerta Globale, sentita la SGR, da pregiudicare il buon esito dell'Offerta Globale o da renderne sconsigliabile l'effettuazione, ovvero qualora non si dovesse addivenire alla stipula del contratto di collocamento relativo all'Off