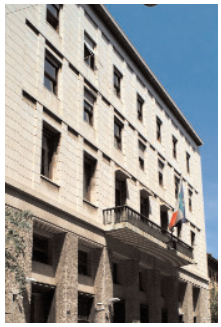
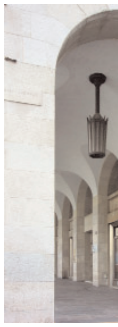
Pirelli & C. Real Estate
Società di Gestione del Risparmio S.p.A.
(Società di Gestione del Risparmio)

Aida S.r.l.
Ganimede Due S.r.l.
Kappa S.r.l.
Tiglio I S.r.l.
Tiglio II S.r.l.
(Offerenti)

PROSPETTO INFORMATIVO

Offerta pubblica di vendita e quotazione di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso "BERENICE - FONDO UFFICI - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", istituito, ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e dei relativi regolamenti attuativi, prevalentemente mediante apporto di beni immobili di proprietà di Aida S.r.l., Ganimede Due S.r.l., Kappa S.r.l., Tiglio I S.r.l. e Tiglio II S.r.l.

Coordinatori Globali
Banca Caboto S.p.A. (Gruppo Intesa)
MCC S.p.A. - Capitalia Gruppo Bancario

Responsabili del Collocamento
Banca Caboto S.p.A. (Gruppo Intesa)
MCC S.p.A. - Capitalia Gruppo Bancario

Specialista
Banca Caboto S.p.A. (Gruppo Intesa)

Advisor
Morgan Stanley & Co. Limited

Banca Depositaria
Banca Intesa S.p.A.

Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. ha nominato
ai sensi dell'art. 12 *bis* del D.M. 1999 n. 228

Intermediario Finanziario
MCC S.p.A. - Capitalia Gruppo Bancario

Esperti Indipendenti
CB Richard Ellis Professional Services S.p.A.

L'offerta di cui al presente Prospetto Informativo è valida per il periodo dal 29 giugno 2005 al 26 luglio 2005, ferma restando la possibilità di ridurre o prorogare tale periodo con le modalità indicate nel Prospetto Informativo. I Collocatori che raccolgono le domande di adesione fuori sede ovvero mediante tecniche di collocamento a distanza (*on line*) provvederanno alla raccolta di tali adesioni esclusivamente per il periodo dal 29 giugno 2005 al 19 luglio 2005, ferma restando la possibilità di ridurre o prorogare tale periodo con le modalità indicate nel Prospetto Informativo.
Prospetto Informativo depositato presso la Consob in data 23 giugno 2005 a seguito di nulla osta comunicato con nota n. 5045089 del 22 giugno 2005.
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.

Il presente Prospetto Informativo si compone della "Parte I" – Caratteristiche del Fondo, modalità di partecipazione e soggetti partecipanti all'operazione –, della "Parte II" – Informazioni specifiche sulla sollecitazione e sulla quotazione, composizione del patrimonio, dati storici di andamento e costi del Fondo – e del "Modulo di adesione".

Ogni eventuale fatto nuovo, tale da influenzare la valutazione delle quote, che si verifichi tra la data di deposito del presente Prospetto Informativo e la data di inizio delle negoziazioni, formerà oggetto di un apposito supplemento allegato al Prospetto Informativo stesso.

Il Regolamento di gestione del Fondo è reso disponibile gratuitamente agli investitori che ne facciano richiesta.

INDICE

PARTE I – CARATTERISTICHE DEL FONDO, MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE

A. INFORMAZIONI GENERALI 9

1. La Società di Gestione e il Gruppo di appartenenza 9

2. Soggetti che partecipano all'operazione 9

3. Il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso 11

3.1 Natura giuridica e funzione economica 11

3.2 Informazioni sull'offerta di vendita e sulla quotazione delle Quote 12

3.3 Caratteristiche principali del Fondo 14

4. Rischi generali connessi alla partecipazione al Fondo 17

B. INFORMAZIONI SULL'INVESTIMENTO 19

5. Politica di gestione, limiti e divieti nell'attività di investimento 19

5.1 La gestione del portafoglio immobiliare 19

5.2 La gestione delle risorse finanziarie 20

5.3 La gestione dell'indebitamento 20

5.4 Attività in *outsourcing* 21

5.5 Destinazione dei proventi 21

5.6 Limiti e divieti derivanti da disposizioni di legge e regolamentari 22

5.7 Ulteriori limiti e divieti 22

6. Valore complessivo del Patrimonio del Fondo 23

6.1 Criteri di valutazione delle attività del Fondo - Valore complessivo . . . 23

6.2 Valutazione degli Esperti Indipendenti 23

6.3 Valutazione dell'Intermediario Finanziario sulla compatibilità e redditività dei beni apportati rispetto alla politica d'investimento del Fondo 24

6.4 Procedure di stima del Patrimonio del Fondo 24

6.5 Scritture contabili del Fondo 24

C. INFORMAZIONI ECONOMICHE (ONERI, AGEVOLAZIONI, REGIME FISCALE) 25

7. Oneri a carico dei Partecipanti e del Fondo 25

7.1 Oneri a carico dei Partecipanti 25

7.2 Oneri a carico del Fondo 25

8. Agevolazioni finanziarie 32

9. Regime fiscale 32

9.1 Regime fiscale del Fondo 32

9.2 Regime fiscale dei partecipanti al Fondo 34

9.3 Regime fiscale degli apporti al Fondo ai fini delle imposte dirette ed indirette 34

D. INFORMAZIONI SULLE MODALITÀ DI ACQUISTO, RIMBORSO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE DEL FONDO 36

10. PARTECIPAZIONE AL FONDO 36
10.1 Modalità di partecipazione al Fondo 36
10.2 Caratteristiche delle Quote 36
10.3 Natura del diritto rappresentato dalla Quota 36

11. MODALITÀ DI ACQUISTO DELLE QUOTE 36
11.1 Modalità di adesione all'Offerta Pubblica 36
11.2 Criteri di Riparto 38
11.3 Modalità e termini di comunicazione dei risultati e delle verifiche relative all'Offerta Globale 40
11.4 Conferma dell'avvenuto investimento, modalità di pagamento e consegna delle Quote 40

12. MODALITÀ E TERMINI DI RIMBORSO DELLE QUOTE 40

13. OPERAZIONI DI ADESIONE MEDIANTE TECNICHE DI COMUNICAZIONE A DISTANZA AI FINI DELL'ACQUISTO DELLE QUOTE 41

14. MODALITÀ DI EFFETTUAZIONE DELLE OPERAZIONI DI RIAPERTURA DELLE SOTTOSCRIZIONI, DI EMISSIONI DI NUOVE QUOTE E DI RIMBORSO ANTICIPATO DELLE QUOTE 42
14.1 Riapertura delle sottoscrizioni ed emissione di nuove quote 42
14.2 Rimborso Anticipato delle Quote 42

E. INFORMAZIONI AGGIUNTIVE 43

15. VALORIZZAZIONE DELL'INVESTIMENTO 43

16. QUOTAZIONE DEL FONDO 43
16.1 Richiesta di ammissione alla quotazione 43
16.2 Dismissione dell'investimento 43
16.3 Obblighi informativi connessi alla quotazione 44

17. INFORMAZIONI AI PARTECIPANTI 44

18. ULTERIORI INFORMAZIONI DISPONIBILI 45

19. RECAPITO, ANCHE TELEFONICO, CUI INOLTRARE ESPOSTI, RICHIESTE DI CHIARIMENTI, INFORMAZIONI O DI INVIO DELLA DOCUMENTAZIONE A DISPOSIZIONE 45

F. INFORMAZIONI SU SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'OPERAZIONE, CONFLITTI DI INTERESSE E RAPPORTI CON PARTI CORRELATE 46

20. SGR 46
20.1 Denominazione e forma giuridica 46
20.2 Sede sociale ed amministrativa 46
20.3 Durata della Società 46
20.4 Ammontare e struttura del capitale sociale 46
20.5 Azionisti che detengono partecipazioni superiori o uguali al 5% del capitale sociale della SGR 46
20.6 Persone fisiche o giuridiche che esercitano un controllo sulla SGR . . . 47
20.7 Consiglio di Amministrazione 47
20.8 Comitato Investimenti 47
20.9 Collegio Sindacale 48
20.10 Qualifica ed esperienza professionale dei componenti il Consiglio di Amministrazione 48

20.11 Qualifica ed esperienza professionale dei componenti il Comitato Investimenti 50
20.12 Altri fondi comuni di investimento gestiti dalla SGR 50
20.13 Funzioni aziendali affidate in *outsourcing* 51
20.14 Adesione al protocollo di autonomia promosso dalle associazioni di categoria 55
21. Deleghe di gestione dei beni del Fondo 55
22. Gli Offerenti 55
22.1 Aida 55
22.2 Ganimede Due 57
22.3 Kappa 59
22.4 Tiglio I 61
22.5 Tiglio II 64
23. Soggetti che procedono al collocamento 66
23.1 Denominazione e forma giuridica 66
24. Banca Depositaria 67
24.1 Denominazione e forma giuridica 67
24.2 Sede sociale ed amministrativa e sede presso la quale sono esercitate le funzioni di Banca Depositaria 67
25. Società incaricata della revisione contabile 67
25.1 Denominazione e forma giuridica 67
25.2 Conferimento e durata dell'incarico 67
25.3 Rilievi o rifiuti di attestazione 67
26. Esperti Indipendenti 67
26.1 Dati Identificativi 67
27. Intermediario Finanziario 68
27.1 Dati Identificativi 68
28. Specialista 68
28.1 Dati Identificativi 68
29. Conflitti di interessi e rapporti con parti correlate 68
29.1 Rapporti tra gli Offerenti, la SGR e i loro gruppi di appartenenza 68
29.2 Rapporti tra gli Offerenti, la SGR e i loro gruppi di appartenenza con MCC ed il Gruppo Bancario Capitalia 73
29.3 Rapporti tra gli Offerenti, la SGR ed i loro gruppi di appartenenza con Banca Caboto e il Gruppo Intesa 77
29.4 Rapporti tra gli Offerenti, la SGR e i loro gruppi di appartenenza con CB Richard Ellis Professional Services S.p.A. ed il suo gruppo di appartenenza 78
29.5 Presidi atti a gestire situazioni di conflitto di interessi 78

G. DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ 80

PARTE II – INFORMAZIONI SPECIFICHE SULL'OFFERTA PUBBLICA DI VENDITA E SULLA QUOTAZIONE, COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO, DATI STORICI DI ANDAMENTO E COSTI DEL FONDO

A. INFORMAZIONI SULL'OFFERTA PUBBLICA E SULLA QUOTAZIONE 83
1. Informazioni specifiche sull'offerta pubblica di vendita delle Quote 83
1.1 Ammontare e struttura dell'Offerta 83
1.2 Titolarità e disponibilità delle Quote oggetto dell'Offerta Pubblica 84

1.3 Delibere e autorizzazioni in base alle quali le Quote sono state o saranno offerte, con indicazione degli estremi 84
1.4 Destinatari dell'Offerta Pubblica 84
1.5 Mercati dell'Offerta 84
1.6 Periodo dell'Offerta Pubblica 85
1.7 Prezzo di Offerta 86
1.8 Collocamento 87
1.9 Eventuali accordi di riacquisto delle Quote 88
1.10 Stabilizzazione 88
1.11 Over Allotment e Opzione Greenshoe 88
1.12 Limiti temporanei all'alienabilità delle Quote 88
1.13 Informazioni sulla quotazione 88
1.14 Informazioni sulle emissioni successive di Quote e sui rimborsi anticipati 88

B. INFORMAZIONI SUL FONDO 89
2. Composizione del patrimonio del Fondo e indirizzi gestionali 89
2.1 La sottoscrizione delle Quote 89
2.2 Il Patrimonio Immobiliare del Fondo 95
2.3 Redditività del Fondo 106
2.4 Investimenti e disinvestimenti effettuati 115
2.5 Partecipazioni possedute dal Fondo 115
2.6 Rischi specifici connessi agli investimenti del Fondo 115
2.7 Contenzioso rilevante ai fini dell'attività del Fondo 118
2.8 Le caratteristiche dei segmenti del mercato immobiliare in cui opera il Fondo 118
2.9 Documentazione a disposizione del pubblico 120
3. Conflitti di interessi e rapporti con parti correlate 120
4. Informazioni sulle decisioni assunte dagli organi del Fondo 120

C. INFORMAZIONI ECONOMICHE (DATI STORICI E COSTI SOSTENUTI) . . . 121
5. Dati storici sull'andamento del Fondo 121
6. Costi del Fondo 121

D. APPENDICI 123

PROSPETTO INFORMATIVO

relativo all'offerta pubblica di vendita e quotazione di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso "BERENICE – FONDO UFFICI – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso".

PARTE I

CARATTERISTICHE DEL FONDO, MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE

L'Offerta di cui al presente Prospetto Informativo è valida per il periodo dal 29 giugno 2005 al 26 luglio 2005 (il "Periodo di Offerta").

Prospetto Informativo depositato presso la CONSOB in data 23 giugno 2005 a seguito di nulla osta comunicato con nota n. 5045089 del 22 giugno 2005.

A. INFORMAZIONI GENERALI

1. LA SOCIETÀ DI GESTIONE E IL GRUPPO DI APPARTENENZA

"Berenice - Fondo Uffici - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (il "**Fondo**") è gestito da Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (la "**SGR**"), società controllata di diritto da Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e facente parte del gruppo controllato da Pirelli & C. S.p.A. (il "**Gruppo Pirelli**").

2. SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'OPERAZIONE

La tabella che segue riassume i soggetti che partecipano all'operazione ed i rispettivi ruoli.

Tabella n. 1 – Soggetti partecipanti all'operazione e rispettivi ruoli

Enti Apportanti e Offerenti	Aida S.r.l.
	Ganimede Due S.r.l.
	Kappa S.r.l.
	Tiglio I S.r.l.
	Tiglio II S.r.l.
Emittente	Berenice – Fondo Uffici – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso
SGR	Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A.
Esperti Indipendenti	CB Richard Ellis Professional Services S.p.A.
Intermediario Finanziario	MCC S.p.A. - Capitalia Gruppo Bancario
Banca Depositaria	Banca Intesa S.p.A.
Coordinatori dell'Offerta Globale	Banca Caboto S.p.A. (Gruppo Intesa)
	MCC S.p.A. - Capitalia Gruppo Bancario
Responsabili del Collocamento	Banca Caboto S.p.A.
	MCC S.p.A. - Capitalia Gruppo Bancario
Specialista	Banca Caboto S.p.A.
Società di Revisione	Deloitte & Touche S.p.A.
Advisor	Morgan Stanley & Co. Limited

SGR

La SGR del Fondo è la società costituita in forma di *società per azioni* denominata "Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A.". Per ulteriori informazioni riguardanti la SGR si rinvia alla Parte I, Sezione F, Paragrafo 20 del presente Prospetto Informativo.

Enti Apportanti ed Offerenti

- Aida S.r.l. ("**Aida**");
- Ganimede Due S.r.l. ("**Ganimede Due**");
- Kappa S.r.l. ("**Kappa**");
- Tiglio I S.r.l. ("**Tiglio I**");
- Tiglio II S.r.l. ("**Tiglio II**" e, unitamente ad Aida, Ganimede Due, Kappa e Tiglio I gli "**Enti Apportanti**" o gli "**Offerenti**").

Per ulteriori informazioni relative agli Enti Apportanti si rinvia alla Parte I, Sezione F, Paragrafo 22 del presente Prospetto Informativo.

Banca Depositaria

Banca Intesa S.p.A. (la "**Banca Depositaria**") è stata incaricata dalla SGR di svolgere le funzioni di banca depositaria, che comprendono, tra l'altro, le attività di custodia degli strumenti finanziari e delle disponibilità liquide del Fondo, di accertamento della legittimità delle operazioni di emissione e rimborso delle Quote (come definite alla Parte I, Sezione A, Paragrafo 3.2), il calcolo del loro valore e la distribuzione dei proventi del Fondo.

Soggetti che procedono al collocamento

L'Offerta Globale (come definita nella Parte I, Sezione A, Paragrafo 3.2) è coordinata e diretta da Banca Caboto S.p.A. ("**Banca Caboto**"), soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Banca Intesa S.p.A., e da MCC S.p.A. - Capitalia Gruppo Bancario ("**MCC**"), soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Capitalia S.p.A., in veste di coordinatori dell'Offerta Globale (i "**Coordinatori dell'Offerta Globale**").

Le Quote oggetto dell'Offerta Pubblica (come definita nella Parte I, Sezione A, Paragrafo 3.2) saranno collocate per il tramite di Banca Caboto e MCC, in veste di responsabili del collocamento (i "**Responsabili del Collocamento**"). In particolare, l'Offerta Pubblica sarà suddivisa in due *Tranche:* la *Tranche* A, come di seguito definita, sarà collocata per il tramite di Banca Caboto, in veste di responsabile del collocamento (il "**Responsabile del Collocamento della *Tranche* A**"), mediante raccolta delle adesioni per il tramite delle banche appartenenti al Gruppo Intesa (i "**Collocatori della *Tranche* A**") e la *Tranche* B, come di seguito definita, sarà collocata per il tramite di MCC, in veste di responsabile del collocamento (il "**Responsabile del Collocamento della *Tranche* B**"), mediante raccolta delle adesioni per il tramite delle banche appartenenti al Gruppo Bancario Capitalia (i "**Collocatori della *Tranche* B**" e, unitamente ai Collocatori della Tranche A, i "**Collocatori**").

Società di Revisione

Ai sensi dall'art. 9 del D.Lgs. 24 febbraio n. 58 (il "**Testo Unico**"), alle società di gestione del risparmio si applicano le disposizioni di cui alla Parte IV, Titolo III, Capo II, Sezione VI del Testo Unico, ad eccezione degli artt. 157, 158 e 165.

La società incaricata della revisione contabile della SGR provvede anche a rilasciare un giudizio, ai sensi dell'art. 156 del Testo Unico, sui rendiconti di gestione del Fondo, sulle operazioni di liquidazione delle attività del medesimo e sul rendiconto finale di liquidazione.

La società incaricata della revisione contabile del Fondo è Deloitte & Touche S.p.A.. Per l'indicazione della data di conferimento e della durata dell'incarico si veda la Parte I, Sezione F, Paragrafo 25.

Esperti Indipendenti

La SGR ha nominato CB Richard Ellis Professional Services S.p.A. quali esperti indipendenti (gli "**Esperti Indipendenti**"), ai sensi dell'art. 12-*bis* del Decreto Ministeriale 24 maggio 1999, n. 228, come modificato dal Decreto Ministeriale 31 gennaio 2003, n. 47 (il "**Decreto n. 228**"), per lo svolgimento delle attività descritte nella Parte I, Sezione B, Paragrafo 6.2 e Sezione F, Paragrafo 26.

Intermediario Finanziario

La SGR ha nominato MCC quale intermediario finanziario (l'"**Intermediario Finanziario**") per la redazione della valutazione di cui all'art. 12-*bis* del Decreto n. 228, come meglio descritto nella successiva Parte I, Sezione B, Paragrafo 6.3.

Specialista

La SGR ha nominato Banca Caboto S.p.A. quale specialista (lo "**Specialista**") per lo svolgimento delle attività di cui al Titolo 2.3 del Regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana (il "**Regolamento di Borsa**").

Per ulteriori informazioni sui soggetti partecipanti all'operazione si veda la Parte I, Sezione F. I compensi spettanti a tali soggetti e a carico del Fondo sono illustrati nella Parte I, Sezione C, Paragrafo 7 del Prospetto Informativo.

3. IL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

3.1 NATURA GIURIDICA E FUNZIONE ECONOMICA

Il Fondo è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso gestito dalla SGR ed istituito mediante apporto di beni da parte di soggetti privati (cfr. Parte II, Sezione B, Paragrafo 2.1).

I fondi immobiliari costituiti mediante apporto di beni immobili da parte di soggetti diversi dagli enti pubblici (i "**Fondi Immobiliari ad Apporto Privato**") sono disciplinati dagli artt. 34 e seguenti del Testo Unico, nonché dalle disposizioni attuative del medesimo, fra cui il Decreto n. 228 ed il Provvedimento di Banca d'Italia del 14 aprile 2005. Assume altresì rilevanza il D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni nella Legge 24 novembre 2003, n. 326, nella parte in cui ha modificato l'art. 37 del Testo Unico.

I fondi immobiliari consentono agli acquirenti e ai sottoscrittori delle quote (i "**Partecipanti**") di investire nel settore immobiliare attraverso la partecipazione ad organismi di investimento collettivo gestiti da un soggetto qualificato. Più precisamente, i Partecipanti concorrono – in misura proporzionale al loro investimento, che può anche essere di importo limitato – ai risultati economici derivanti dalla gestione di un determinato patrimonio immobiliare, le cui dimensioni (spesso rilevanti) possono consentire una migliore diversificazione del rischio rispetto, ad esempio, all'acquisto di una specifica unità immobiliare.

A queste caratteristiche, comuni a tutti i fondi immobiliari, si abbinano quelle proprie dei fondi immobiliari ad apporto, che consentono ai partecipanti di valutare, prima di procedere all'acquisto delle quote, le caratteristiche del portafoglio immobiliare inizialmente detenuto dal fondo e la sua redditività. Tale caratteristica viene mantenuta anche nel caso del Fondo, in quanto il patrimonio iniziale del Fondo è prevalentemente costituito dagli immobili oggetto dell'Atto di Apporto (come definito nella Parte I, Sezione A, Paragrafo 3.3.3).

Dal punto di vista temporale, i fondi immobiliari costituiscono una forma di investimento a lungo termine: questo in considerazione sia della natura dei beni in cui è investito il patrimonio del fondo, sia del contenuto di alcune previsioni normative che ne regolano il funzionamento, come, ad esempio, quella che riconosce ai Partecipanti il diritto al rimborso delle quote solo al momento della liquidazione del fondo o alla scadenza della sua durata. Peraltro il Regolamento del Fondo prevede la possibilità di rimborsi parziali *pro quota* delle Quote, possibilità di cui la SGR intende avvalersi in occasione della cessione degli immobili posseduti dal Fondo. I rimborsi *pro quota*, ove effettuati, accelerano il processo del rimborso del capitale investito dai Partecipanti e riducono la durata media finanziaria dell'investimento.

L'attività della SGR sarà volta alla massimizzazione per i Partecipanti del ritorno sul capitale investito attraverso la valorizzazione del Patrimonio del Fondo, come di seguito definito, nonché la gestione delle risorse finanziarie rivenienti dai proventi della gestione e dell'Indebitamento Finanziario.

La valorizzazione del patrimonio del Fondo, inteso come l'insieme delle attività dello stesso (il "**Patrimonio del Fondo**"), verrà perseguita dalla SGR nell'interesse dei Partecipanti attraverso: (i) la gestione degli Immobili (come definiti alla Parte I, Sezione B, Paragrafo 5) che inizialmente ne fanno parte e (ii) la loro progressiva dismissione. La SGR potrà inoltre, ove se ne presenti l'occasione, reinvestire parte delle risorse generate dalle attività di gestione e realizzo del portafoglio immobiliare del Fondo per effettuare nuove acquisizioni di beni immobili la cui destinazione principale – in termini di valore del bene acquisito – sia ad uso terziario/uffici ovvero riconvertibile a tale uso e/o diritti reali immobiliari su beni immobili aventi tali caratteristiche e/o in partecipazioni in società immobiliari e in strumenti finanziari nei limiti stabiliti dal Regolamento.

Quanto alla distribuzione dei proventi eventualmente realizzati attraverso la gestione del Fondo e ai meccanismi di remunerazione della SGR, si rinvia rispettivamente alla Parte I, Sezione B, Paragrafo 5.5 e alla Parte I, Sezione C, Paragrafo 7.2.1.

3.2 Informazioni sull'offerta di vendita e sulla quotazione delle Quote

L'operazione oggetto del Prospetto Informativo consiste in un'offerta di vendita di massime n. 570.000 quote del Fondo (le "**Quote**") del valore unitario nominale di Euro 500,00 (cinquecento), equivalenti a circa il 95% del totale delle Quote emesse dal Fondo a fronte dell'Apporto (l'"**Offerta Globale**").

La SGR si è impegnata ad acquisire in proprio e a detenere per tutta la durata del Fondo un minimo di n. 30.003 Quote (pari a circa il 5% del totale delle Quote emesse a fronte dell'Apporto).

L'Offerta Globale è suddivisa in:

(i) un'offerta pubblica di vendita rivolta al pubblico indistinto in Italia per un minimo di n. 530.004 Quote corrispondenti ad almeno il 93% circa 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); e

(ii) un contestuale collocamento istituzionale (il "**Collocamento Istituzionale**") riservato agli Investitori Istituzionali (come definiti nella Parte II, Sezione A, Paragrafo 1.1) e svolto nel mercato nazionale e nei mercati internazionali, esclusi gli Stati Uniti d'America, il Canada, il Giappone e l'Australia.

L'Offerta Pubblica è a sua volta suddivisa in:

(a) un'offerta rivolta al pubblico indistinto in Italia per un minimo di n. 430.002 Quote corrispondenti ad almeno il 75,4% circa delle Quote oggetto dell'Offerta Globale, ("***Tranche* A**") coordinata e diretta da Banca Caboto, in qualità di Responsabile del Collocamento della *Tranche* A; e

(b) un'offerta rivolta al pubblico indistinto in Italia per un minimo di n. 100.002 Quote corrispondenti ad almeno il 17,5% circa delle Quote oggetto dell'Offerta Globale, ("***Tranche* B**") coordinata e diretta da MCC, in qualità di Responsabile del Collocamento della *Tranche* B.

La tabella che segue riporta le principali caratteristiche dell'Offerta Globale, illustrata in dettaglio nella Parte II, Sezione A.

Tabella n. 2 – Principali caratteristiche dell'Offerta Globale

N. Massimo di Quote emesse mediante apporto di beni (1)	600.003
N. Quote riservato all'acquisto della SGR	30.003
N. Massimo Quote oggetto dell'Offerta Globale	570.000
% su Quote emesse	95%
N. Minimo di Quote riservate all'Offerta Pubblica	530.004
% sul totale dell'Offerta Globale	93%
N. Minimo di Quote riservate alla *Tranche* A dell'Offerta Pubblica	430.002
N. Minimo di Quote riservate alla *Tranche* B dell'Offerta Pubblica	100.002
Lotto Minimo	6 Quote
Lotto Minimo Maggiorato	5 Lotti Minimi
Prezzo Massimo (in Euro)	520,00
Prezzo Minimo (2) **(in Euro)**	500,00
N. Massimo di Quote destinate al Collocamento Istituzionale	39.996
% sul totale dell'Offerta Globale	7%

(1) Tale numero comprende: (i) n. 44.240 Quote sottoscritte da Aida; (ii) n. 152.600 Quote sottoscritte da Ganimede Due; (iii) n. 19.040 Quote sottoscritte da Kappa; (iv) n. 167.208 Quote sottoscritte da Tiglio I; e (v) n. 216.915 Quote sottoscritte da Tiglio II.

(2) Il Prezzo Minimo non è vincolante: pertanto il Prezzo di Offerta, come definito nella Parte II, Sezione A, Paragrafo 1.7, potrà anche essere inferiore al Prezzo Minimo.

Con provvedimento n. 4054 del 15 giugno 2005, Borsa Italiana S.p.A. ("**Borsa Italiana**") ha disposto l'ammissione delle Quote alla quotazione sul Mercato Telematico Fondi, classe 2 ("**MTF**"), organizzato e gestito da Borsa Italiana.

La data di inizio delle negoziazioni sarà disposta da Borsa Italiana ai sensi dell'art. 2.4.3, comma 6 del Regolamento di Borsa, previa verifica della diffusione delle Quote tra il pubblico in misura ritenuta adeguata dalla stessa per soddisfare l'esigenza di un regolare funzionamento del mercato.

La tabella che segue riporta il calendario delle principali attività previste ai fini dell'Offerta Pubblica.

TABELLA N. 3 – CALENDARIO DELLE PRINCIPALI ATTIVITÀ PREVISTE AI FINI DELL'OFFERTA PUBBLICA

Inizio del periodo di adesione all'Offerta Pubblica	29 giugno 2005
Chiusura del periodo di adesione all'Offerta Pubblica per adesioni raccolte fuori sede o mediante tecniche di comunicazione a distanza (1)	19 luglio 2005
Chiusura del periodo di adesione all'Offerta Pubblica (1)	26 luglio 2005
Termine entro il quale i sottoscrittori fuori sede o mediante tecniche di collocamento a distanza possono esercitare il diritto di recesso (1)	26 luglio 2005
Comunicazione del Prezzo di Offerta (1)	Entro il 28 luglio 2005
Comunicazione del risultato dell'Offerta (1)	29 luglio 2005
Comunicazione assegnazione delle Quote (1) (2)	29 luglio 2005
Data di pagamento delle Quote (1)	29 luglio 2005
Previsione inizio delle negoziazioni (1) (3)	29 luglio 2005

(1) Salvo chiusura anticipata o proroga dell'Offerta Pubblica, nel qual caso con l'avviso di chiusura anticipata o proroga dell'Offerta Pubblica si comunicheranno le nuove date.
(2) A partire da tale data gli aderenti all'Offerta Pubblica possono rivolgersi ai Collocatori per informarsi circa l'avvenuta assegnazione delle Quote.
(3) Previa autorizzazione di Borsa Italiana, soggetta alla verifica della sufficiente diffusione dei titoli.

3.3 CARATTERISTICHE PRINCIPALI DEL FONDO

3.3.1 Denominazione del Fondo

Il Fondo di cui al presente Prospetto Informativo è denominato "Berenice - Fondo Uffici - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso".

3.3.2 Istituzione del Fondo

Il Fondo è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR in data 28 febbraio 2005.

Il regolamento del Fondo (il "**Regolamento**" o il "**Regolamento del Fondo**") è stato approvato da Banca d'Italia in data 13 maggio 2005 ed è disponibile gratuitamente agli investitori che ne facciano richiesta.

Il Regolamento consente al Fondo di assumere prestiti nella misura massima prevista dalla normativa vigente, ossia il 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e il 20% del valore degli altri beni facenti parte del Patrimonio del Fondo (cfr. Parte I, Sezione B, Paragrafo 5 e Parte II, Sezione B, Paragrafo 2.1.2).

Il Fondo può effettuare, ai sensi dell'art. 12-*bis*, comma 4, del Decreto n. 228, operazioni con soci della SGR o con i soggetti facenti parte del Gruppo Pirelli. Quanto alla descrizione dei rapporti in merito ai quali può ravvisarsi una situazione di conflitto di interesse e dei rapporti con parti correlate cfr. Parte I, Sezione F, Paragrafo 29 e Parte II, Sezione B, Paragrafo 3.

3.3.3 L'Atto di Apporto

L'atto di apporto degli immobili al Fondo (l'"**Atto di Apporto**"), è stato stipulato in data 16 maggio 2005 (la "**Data di Apporto**").

L'efficacia dell'Atto di Apporto è sospensivamente condizionata all'integrale collocamento delle Quote offerte nell'ambito dell'Offerta Globale ad un prezzo unitario non inferiore al loro Prezzo Minimo (come definito alla Parte II, Sezione A, Paragrafo 1.7).

3.3.4 Durata del Fondo e liquidazione anticipata

La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata ai sensi del Paragrafo 14.2 del Regolamento, in sette anni a decorrere dalla Data di Efficacia dell'Apporto (come definita alla Parte II, Sezione B, Paragrafo 2.1), con scadenza alla data di chiusura del primo rendiconto semestrale successivo alla scadenza del settimo anno dalla suddetta Data di Efficacia dell'Apporto e, quindi, al 31 dicembre 2012.

La SGR ha la facoltà di richiedere a Banca d'Italia la concessione del c.d. "periodo di grazia", ossia una proroga del termine di durata del Fondo per un periodo massimo non superiore a tre anni (e quindi fino al 31 dicembre 2015), ovvero nel più ampio termine eventualmente previsto dalla normativa *pro tempore* vigente, al fine di condurre a termine le operazioni di rimborso e per il completamento dello smobilizzo al meglio degli investimenti, ove lo stesso non sia completato entro il termine di durata del Fondo (il "**Periodo di Grazia**").

A partire dal quinto anniversario della Data di Efficacia dell'Apporto, la SGR, con delibera del Consiglio di Amministrazione (cfr. Parte I, Sezione F, Paragrafo 20.7) e previo parere del Comitato Consultivo (come definito alla Parte I, Sezione A, Paragrafo 3.3.6), può decidere la liquidazione anticipata del Fondo, quando ciò sia nell'interesse dei Partecipanti anche in relazione ad una congiuntura di mercato favorevole per la liquidazione del patrimonio immobiliare del Fondo, ovvero quando si verifichino circostanze tali da ostacolare il conseguimento degli scopi del Fondo con pregiudizio per i Partecipanti (quali la riduzione del Patrimonio del Fondo al di sotto di un importo tale da non consentire un'efficiente prestazione dei servizi amministrativi e di gestione).

Il Fondo può essere altresì posto in liquidazione in caso di scioglimento della SGR e di sua mancata sostituzione ai sensi del Paragrafo 4.9 del Regolamento, nonché nei casi in cui l'Assemblea dei Partecipanti (come definita nella Parte I, Sezione A, Paragrafo 3.3.6), deliberi a favore della sostituzione della SGR e non sia possibile addivenire alla sua sostituzione con una nuova società di gestione.

3.3.5 Valore del Fondo e dell'Apporto, numero delle Quote e relativo valore nominale

Per le informazioni sul Valore del Fondo e dell'Apporto, sul numero delle Quote e sul loro valore nominale, si veda la Parte II, Sezione A, Paragrafo 2 del Prospetto Informativo.

3.3.6 La *Corporate Governance* del Fondo

Il Regolamento prevede una struttura di *corporate governance* che – nel rispetto delle vigenti previsioni di legge, fra cui l'art. 37 del Testo Unico, come modificato – intende favorire il coinvolgimento dei Partecipanti nel processo decisionale della SGR con riguardo alle decisioni di maggiore rilevanza inerenti alla gestione del Fondo, e assicurare visibilità e trasparenza sulle attività gestionali di maggior rilievo aventi ad oggetto il Fondo medesimo. A tal fine è prevista l'istituzione di un'assemblea dei Partecipanti (l'"**Assemblea dei Partecipanti**") e di un comitato consultivo (il "**Comitato Consultivo**"), organi dotati di poteri di controllo e supervisione dell'attività gestionale della SGR, nonché la nomina di un presidente dell'Assemblea dei Partecipanti (il "**Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti**").

Il grafico che segue riassume la composizione e le principali attribuzioni di tali organi.

ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI

- Riunisce i titolari delle Quote del Fondo.
- È convocata dal Consiglio di Amministrazione della SGR ogni qualvolta debba deliberare su una materia di propria competenza e quando richiesto da tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 10% delle Quote.
- L'avviso di convocazione viene pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore", sul sito *internet* della SGR e, ove istituito, del Fondo, almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'adunanza. Entro il medesimo termine vengono poste a disposizione del pubblico presso la sede della SGR e di Borsa Italiana, nonché pubblicate sul sito *internet* della SGR, relazioni illustrative sulle proposte concernenti le materie poste all'ordine del giorno.
- Delibera sulle proposte di modifica del Regolamento relative alla durata, allo scopo ed alle caratteristiche del Fondo, ivi incluse quelle relative alla disciplina dell'Assemblea dei Partecipanti e del Comitato Consultivo, alle spese e alle commissioni, sulla sostituzione della SGR e sulle modifiche delle politiche di gestione.
- Delibera in merito alla sostituzione, nella gestione del Fondo, della SGR con una nuova società di gestione del risparmio, nelle ipotesi di cui al paragrafo 4.9 del Regolamento.
- L'Assemblea è regolarmente costituita con la presenza di tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 30% delle Quote del Fondo. I *quorum* deliberativi sono disciplinati dalla legge e dal Paragrafo 4.5.4 del Regolamento.

Nomina

PRESIDENTE DELL'ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI

- Provvede agli adempimenti formali necessari alla convocazione dell'Assemblea dei Partecipanti, presiede l'Assemblea dei Partecipanti e cura la pubblicità delle relative deliberazioni.
- Rimane in carica 3 anni ed è rieleggibile.
- Il suo ruolo è disciplinato dal Paragrafo 4.6 del Regolamento.

Nomina

COMITATO CONSULTIVO

- 5 membri designati con le modalità previste dal Paragrafo 4.4.1 del Regolamento.
- Restano in carica 3 anni e sono rieleggibili.
- Il Consiglio di Amministrazione della SGR deve richiedere il parere preventivo non vincolante del Comitato Consultivo in merito a:
  - operazioni (di investimento, disinvestimento o altri atti) in conflitto di interessi, anche potenziale, tra il Fondo e la SGR, suoi soci o società del gruppo cui gli stessi fanno capo, ovvero loro amministratori, direttori generali o sindaci;
  - proposte di investimento e/o dismissione di uno o più beni del Fondo, il cui valore sia pari o superiore ad Euro 15 milioni ovvero proposte di investimento in immobili al di fuori dell'Italia;
  - proposte di investimento delle disponibilità del Fondo in interventi di risanamento, ristrutturazione, riconversione, restauro, ultimazione o nuova costruzione di beni immobili, a condizione che tali interventi comportino una spesa a carico del Fondo per un ammontare complessivo superiore ad Euro 3 milioni, nei termini ed alle condizioni di cui al Paragrafo 2.5(b) del Regolamento;
  - proposte di liquidazione anticipata del Fondo;
  - proposte di modifica al Regolamento nel caso previsto dal Paragrafo 16(a)(ii) del medesimo.
- Nel caso in cui l'Assemblea dei Partecipanti deliberi di sostituire la SGR, ai sensi del Paragrafo 4.9 del Regolamento, il Comitato Consultivo avrà il compito di selezionare la nuova società di gestione del risparmio.
- Nel caso in cui il Consiglio di Amministrazione della SGR si discosti dal parere del Comitato Consultivo deve comunicare le ragioni del proprio dissenso e darne conto in maniera circostanziata nel rendiconto semestrale sulla gestione del Fondo.
- Un membro del Comitato Consultivo, dallo stesso indicato, avrà la facoltà di partecipare, in qualità di uditore, alle riunioni del Consiglio di Amministrazione della SGR convocate per discutere su materie di interesse del Fondo.
- I *quorum* costitutivi e deliberativi sono disciplinati dal Paragrafo 4.4.2 del Regolamento.

È inoltre prevista la presenza nel Consiglio di Amministrazione della SGR di amministratori indipendenti – ossia in possesso dei requisiti previsti dal Codice di Autodisciplina redatto dal Comitato della *Corporate Governance* delle società quotate di Borsa Italiana – e di un Comitato Investimenti al quale partecipano esperti indipendenti con rilevante esperienza nel settore immobiliare (cfr. Parte I, Sezione F, Paragrafo 20.7 e 20.8).

La procedura applicabile in caso di sostituzione della SGR nella gestione del Fondo, con altra società di gestione del risparmio, è prevista dal Paragrafo 4.9 del Regolamento. Tale disposizione disciplina, tra l'altro, le conseguenze della sostituzione, sia per quanto concerne l'eventuale riconoscimento di specifiche indennità alla SGR sostituita nel caso in cui la sostituzione avvenga per fatti diversi da colpa grave della medesima o comprovato giustificato motivo oggettivo, sia le modalità di subentro da parte della nuova società di gestione del risparmio nelle obbligazioni assunte da quella sostituita.

4. RISCHI GENERALI CONNESSI ALLA PARTECIPAZIONE AL FONDO

L'investimento descritto nel presente 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 Immobiliari ad Apporto Privato 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, nonché nella possibile riduzione della redditività del Fondo determinata dal decremento dei ricavi generati da canoni di locazione o dall'incremento dei costi a carico del Fondo. Pertanto l'investimento in Quote del Fondo non offre alcuna garanzia di rendimento né di restituzione del capitale investito all'atto dell'acquisto delle Quote nell'ambito dell'Offerta Globale.

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, fra l'altro, ai seguenti fattori:

Andamento del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare è 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 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 (dovuti, ad esempio, ad accadimenti naturali ovvero alla modifica delle politiche di assetto del territorio e dei piani urbanistici ovvero a vicende incidenti sui contratti di locazione). In aggiunta, il mercato immobiliare può essere condizionato da modifiche normative, sia di natura civilistica, sia di natura amministrativa, sia – ancora – di natura fiscale.

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 liquidabilità 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, comportando per la SGR la necessità di ricorrere al Periodo di Grazia. 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 prendere in considerazione 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. **In un Fondo Immobiliare ad Apporto Privato, come il Fondo, 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 del Patrimonio del Fondo periodicamente effettuata dagli Esperti Indipendenti.

Rischi connessi all'immobilizzazione della liquidità destinata all'acquisto delle Quote ed alla struttura condizionata dell'Apporto

L'adesione all'Offerta Pubblica implica l'assunzione dell'impegno ad effettuare il relativo pagamento ad avvenuta chiusura del Periodo di Offerta e, quindi, comporta la necessità di mantenere la disponibilità delle somme occorrenti fino alla Data di Pagamento del Prezzo di Offerta (come definita nella Parte I, Sezione D, Paragrafo 11.4). Ciò può comportare il rischio di mancata utilizzazione delle suddette somme in impieghi alternativi, laddove l'Offerta Globale sia revocata od annullata o non si avveri la condizione sospensiva posta all'Atto di Apporto, consistente nell'integrale collocamento delle Quote offerte nell'ambito dell'Offerta Globale, ovvero ancora, per effetto del riparto, all'aderente non venga assegnato alcun Lotto Minimo (come definito nella Parte I, Sezione D, Paragrafo 11.1).

Per la descrizione dei rischi specifici connessi all'acquisto delle Quote ed alla partecipazione al Fondo, cfr. Parte II, Sezione B, Paragrafo 2.6.

La partecipazione al Fondo è disciplinata dal Regolamento disponibile gratuitamente agli investitori che ne facciano richiesta.

B. INFORMAZIONI SULL'INVESTIMENTO

5. POLITICA DI GESTIONE, LIMITI E DIVIETI NELL'ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO

Il Fondo si configura come un fondo immobiliare la cui costituzione avviene prevalentemente mediante il conferimento di 54 immobili (gli "**Immobili**") ad opera degli Enti Apportanti.

Attraverso la partecipazione al Fondo, i Partecipanti avranno accesso ed esposizione ai ritorni e rendimenti generati dall'attività gestionale della SGR. Tale attività verterà prevalentemente, come più dettagliatamente descritto nel seguito: (i) sulla gestione del patrimonio immobiliare inizialmente apportato e/o successivamente acquisito dal Fondo, (ii) sulla gestione dell'indebitamento accollato al Fondo in fase di apporto degli Immobili o successivamente contratto, e, in via derivata, (iii) sull'impiego delle risorse finanziarie e dei proventi derivanti dalla suddetta attività gestionale.

L'attività gestionale pianificata dalla SGR, primariamente indirizzata alla massimizzazione del ritorno sul capitale investito del Fondo, si articolerà sull'intera durata del Fondo, prevista in sette anni a partire dalla Data di Efficacia dell'Apporto; pertanto è questo l'orizzonte di investimento che i singoli investitori devono considerare al fine del possibile conseguimento degli obiettivi di rendimento perseguiti dal Fondo (cfr. Parte II, Sezione B, Paragrafo 2.3). **Si segnala che il raggiungimento degli obiettivi di rendimento del Fondo dipende da una serie di eventi futuri del tutto indipendenti dal controllo della SGR e che, pertanto, i risultati effettivamente ottenuti potranno discostarsi dagli obiettivi di rendimento anche in misura significativa. Inoltre l'investimento nel Fondo espone l'investitore ai rischi dettagliatamente descritti nella Parte I, Sezione A, Paragrafo 4 e nella Parte II, Sezione B, Paragrafo 2.6.**

Ai fini dello svolgimento della propria attività gestionale la SGR si avvale del supporto di soggetti terzi con i quali stipula contratti di *outsourcing* relativi sia ad attività di gestione immobiliare *(global advisory*, *asset management*, *property management*, *project management*, *facility management* ed agenzia) che di gestione amministrativa (servizi amministrativi, servizi informatici e di consulenza informatica); i costi di tali attività sono, a seconda dei casi, a carico del Fondo o della SGR (cfr. Parte I, Sezione F, Paragrafo 20.13).

5.1 LA GESTIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

La gestione del portafoglio immobiliare si articola principalmente nei seguenti tre ambiti di attività:

(a) la valorizzazione e massimizzazione della redditività degli Immobili mediante:

- la concessione in locazione degli Immobili volta a: (i) mettere a reddito gli spazi non locati, (ii) rinnovare i contratti in scadenza, sfruttando i margini migliorativi consentiti dalle condizioni di mercato e, ove possibile, (iii) rivedere e negoziare, anche anticipatamente rispetto alla loro scadenza naturale, i contratti di locazione in essere che consentono margini migliorativi;
- interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e di ristrutturazione per migliorare le condizioni di utilizzo degli Immobili, incrementarne il valore e favorirne la liquidabilità (anche grazie alla possibile conseguente rinegoziazione dei contratti di locazione in essere e/o alla messa a reddito degli spazi non locati).

(b) il realizzo e la dismissione degli Immobili e di quelli eventualmente acquisiti in una fase successiva della vita del Fondo. La politica di dismissione è finalizzata alla pro-

gressiva monetizzazione del portafoglio immobiliare del Fondo funzionale alla distribuzione di proventi ai Partecipanti, al progressivo rimborso parziale delle Quote ed, infine, alla liquidazione finale del Fondo. L'attività di disinvestimento è destinata a privilegiare, di volta in volta, gli Immobili: (i) per i quali sia stata raggiunta, a valle della valorizzazione svolta dalla SGR, la massima redditività attesa, e/o (ii) ubicati nei mercati immobiliari che, in virtù della propria dinamica congiunturale e settoriale, presentino le migliori condizioni di realizzo;

(c) il perseguimento, da parte del Fondo, di opportunità di acquisizione ed investimento immobiliare mediante l'impiego delle risorse finanziarie derivanti dalla gestione del suo patrimonio. Tale attività sarà distribuita durante l'intera durata del Fondo ed avrà comunque un carattere marginale rispetto a quella di realizzo del portafoglio immobiliare iniziale avendo per oggetto immobili, diritti reali immobiliari o partecipazioni il cui valore complessivo non potrà superare il 20% del valore attribuito agli Immobili in fase di Apporto.

La selezione delle opportunità di investimento sarà orientata a considerare immobili con una destinazione d'uso coerente con le caratteristiche del Fondo, un'elevata redditività corrente e/o prospettica, un elevato potenziale di rivalutazione, un profilo complessivo di rendimento coerente con gli obiettivi del Fondo e una ubicazione in mercati/aree in grado di favorirne una facile liquidabilità. Gli investimenti saranno effettuati per almeno il 75% in Italia ed, eventualmente, per la parte residua, in paesi europei o appartenenti all'OCSE (cfr. Paragrafo 2.5 del Regolamento).

Si segnala peraltro che l'attività di investimento del Fondo potrà avere ad oggetto diritti reali immobiliari nonché partecipazioni, di maggioranza o di minoranza, in società immobiliari quotate e non, a condizione che il patrimonio di tali società sia costituito da diritti reali immobiliari e/o da immobili a prevalente destinazione d'uso terziario/uffici. In ogni caso le partecipazioni di minoranza in società immobiliari non potranno rappresentare più del 10% del totale delle attività del Fondo.

Gli specifici fattori di rischio relativi alle caratteristiche degli Immobili sono descritti nella Parte II, Sezione B, Paragrafo 2.6.

5.2 La gestione delle risorse finanziarie

Per quanto riguarda le risorse finanziarie generate dalla gestione del Fondo, è intenzione della SGR privilegiare la loro attribuzione ai Partecipanti, mediante sia la distribuzione dei proventi sia il rimborso parziale delle Quote, ogni qualvolta non vengano individuate adeguate opportunità per un loro reimpiego. Nel periodo che precede la distribuzione dei proventi ai Partecipanti o i rimborsi *pro quota*, la liquidità e le risorse finanziarie del Fondo potranno essere investite esclusivamente in operazioni finanziarie di breve termine ed in strumenti del mercato monetario che garantiscano un rendimento certo ed una rapida liquidabilità ed il cui *rating*, come stimato da almeno una agenzia internazionale, non sia inferiore ad *investment grade*.

Il Patrimonio del Fondo non potrà essere investito in strumenti finanziari connessi allo smobilizzo di crediti ipotecari in sofferenza (c.d. *non performing loans*), il cui profilo di rischio si discosti da quello specifico delle attività immobiliari oggetto del Fondo. L'investimento in strumenti finanziari derivati potrà avvenire solo con finalità di copertura. Il Patrimonio del Fondo potrà essere investito in strumenti finanziari di altri organismi di investimento collettivo del risparmio a carattere immobiliare purché non promossi o gestiti dalla SGR, suoi soci o da altre società di gestione dei rispettivi gruppi di appartenenza.

5.3 La gestione dell'indebitamento

Per quanto riguarda la gestione dell'Indebitamento Finanziario del Fondo, la SGR intende avvalersi delle opportunità offerte dalla normativa relativa ai Fondi Immobiliari ad

Apporto Privato che prevede la possibilità di contrarre prestiti fino ad un massimo pari al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari ed al 20% del valore delle altre attività. A tal fine la SGR ed il Fondo hanno sottoscritto con le banche finanziatrici una serie di accordi che prevedono l'accollo al Fondo del debito finanziario relativo agli Immobili e la messa a disposizione del Fondo di linee di credito specificamente dedicate al finanziamento: (i) delle opere di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione e riqualificazione degli immobili, e (ii) dei fabbisogni derivanti dalla dinamica del capitale circolante (cfr. Parte II, Sezione B, Paragrafo 2.1.2).

La scelta di fare ricorso all'indebitamento finanziario è coerente con gli obiettivi del Fondo di massimizzazione del ritorno sull'investimento effettuato dai Partecipanti. Infatti il ricorso all'indebitamento finanziario è potenzialmente atto a migliorare, a parità di redditività delle attività patrimoniali e nell'ipotesi che tale redditività sia superiore al costo dell'indebitamento finanziario, il ritorno sui mezzi propri del Fondo e, quindi, sul capitale investito dai Partecipanti.

L'attività di gestione delle fonti di finanziamento verterà su:

(a) le politiche di copertura del rischio di oscillazione dei tassi di interesse e la selezione degli strumenti da utilizzare a tale fine;

(b) la gestione del piano di rimborso di tale debito.

Relativamente al primo punto è intenzione della SGR mettere in atto politiche di copertura del rischio di oscillazione dei tassi di interesse facendo ricorso a strutture e strumenti idonei selezionati tra quelli messi a disposizione dai mercati finanziari.

Per quanto riguarda il secondo punto, la SGR ritiene che il processo ed i meccanismi contrattualmente previsti per il rimborso delle suddette diverse componenti di indebitamento del Fondo siano coerenti con la dinamica dei flussi finanziari previsti per il Fondo, nonché con il piano di dismissione del relativo portafoglio immobiliare (cfr. Parte II, Sezione B, Paragrafo 2.1.2).

Si segnala inoltre che la SGR potrà anche perseguire il reperimento e l'accensione di nuovi finanziamenti in favore del Fondo volti a finanziare la politica di investimento ed acquisizione immobiliare che il Fondo intende perseguire.

5.4 Attività in *outsourcing*

La SGR ritiene di avvalersi della facoltà di conferire mandati a soggetti terzi aventi ad oggetto attività di carattere accessorio o strumentale, ritenendo che tale decisione consenta un'efficiente gestione del Patrimonio del Fondo. La SGR pertanto stipula una serie di contratti di *outsourcing* i cui oneri sono, in taluni casi, a carico del Fondo e, in altri casi, a carico della medesima SGR. Tali contratti prevedono e garantiscono alla SGR ed agli organi di vigilanza il diritto di effettuare controlli – anche tramite l'accesso agli uffici degli *outsourcer* – alle registrazioni ed agli archivi dai medesimi custoditi, al fine di verificare la qualità dei servizi prestati, nonché il rispetto delle procedure concordate (cfr. Parte I, Sezione F, Paragrafo 20.13).

5.5 Destinazione dei proventi

I Proventi Distribuibili (come di seguito definiti in questo Paragrafo) eventualmente realizzati nella gestione del Fondo fino alla scadenza dello stesso, o alla sua liquidazione anticipata, saranno distribuiti dalla SGR in misura non inferiore all'80% con cadenza semestrale, secondo i criteri, le procedure ed i limiti indicati all'art. 3 del Regolamento. Il Consiglio

di Amministrazione della SGR, con decisione motivata, può peraltro deliberare di procedere ad una distribuzione in misura minore, ovvero di non distribuire alcun provento.

Sono considerati "**Proventi di Gestione del Fondo**" gli utili derivanti dalla gestione del patrimonio del Fondo risultanti dall'ultimo rendiconto ovvero dall'ultima relazione della gestione del Fondo e determinati ai sensi del Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005.

Sono considerati "**Proventi Distribuibili**" i proventi di gestione del Fondo calcolati:

(i) al netto delle plusvalenze non realizzate (le "**Plusvalenze Non Realizzate**") nel periodo di riferimento e incrementati in misura pari alle minusvalenze non realizzate (le "**Minusvalenze Non Realizzate**") nel medesimo periodo, queste ultime a condizione che il valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e degli altri beni detenuti dal Fondo singolarmente considerati sia eguale o superiore al valore di apporto e/o acquisizione dei medesimi;

(ii) aggiungendo le Plusvalenze Non Realizzate nei semestri precedenti ma che abbiano trovato realizzazione nel semestre di riferimento (o nel minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi); e

(iii) senza tenere conto delle plusvalenze o delle minusvalenze non realizzate relative agli strumenti derivati detenuti dal Fondo a fini di copertura dei rischi, anche derivanti dall'assunzione di prestiti e dalla variazione del tasso di inflazione.

Hanno diritto a percepire i proventi della gestione del Fondo, in proporzione alle Quote possedute, i Partecipanti che risultino essere titolari delle Quote al momento del pagamento di detti proventi.

I proventi di gestione del Fondo, distribuiti e non riscossi entro dieci giorni dalla data della loro distribuzione, vengono versati a cura della Banca Depositaria in un deposito intestato alla SGR (cfr. Paragrafo 3.6 del Regolamento). Tali somme non saranno produttive di interessi per gli aventi diritto ai proventi.

Ove non esercitati, i diritti di riscossione dei Proventi di Gestione del Fondo si prescrivono nei termini di legge, a decorrere dalla data di pagamento dei proventi stessi, in favore:

(i) del Fondo, qualora il termine di prescrizione scada anteriormente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo medesimo; ovvero

(ii) della SGR, qualora il termine di prescrizione scada successivamente alla pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo.

5.6 Limiti e divieti derivanti da disposizioni di legge e regolamentari

Il Fondo è soggetto, nell'attività di investimento, ai limiti e divieti stabiliti dalla normativa vigente e dalle prescrizioni di Banca d'Italia.

5.7 Ulteriori limiti e divieti

In aggiunta ai limiti di cui al precedente Paragrafo 5.6, la SGR, nella scelta degli investimenti, si atterrà agli ulteriori limiti e divieti contenuti nell'art. 2 del Regolamento.

Le informazioni sulla politica gestionale concretamente posta in essere sono contenute nella relazione degli amministratori all'interno del rendiconto semestrale del Fondo.

6. VALORE COMPLESSIVO DEL PATRIMONIO DEL FONDO

6.1 CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE ATTIVITÀ DEL FONDO - VALORE COMPLESSIVO

I criteri di valutazione delle attività del Fondo sono coerenti con i criteri stabiliti nelle istruzioni emanate da Banca d'Italia.

I criteri adottati dagli Esperti Indipendenti per la valutazione degli Immobili in sede di Apporto sono riportati nella relativa relazione. In particolare, le valutazioni sono state eseguite adottando i principi fissati dal "*RICS Appraisal and Valuation Manual*" edito dal Royal Institution of Chartered Surveyors nel settembre 1995 e successivamente modificato nel novembre 1997.

Il valore di mercato attribuito agli Immobili dagli Esperti Indipendenti con perizia al 30 aprile 2005 (il "**Valore di Mercato**") è costituito dalla somma del Valore di Mercato dei singoli Immobili, non considerando la loro appartenenza ad un portafoglio specifico e gli eventuali costi di cessione, quali, a titolo esemplificativo, costi legali, imposte, commissioni di agenzia, ed assumendo che il valore attribuito venga corrisposto, quale prezzo, in un'unica soluzione alla data di redazione della perizia. Si evidenzia inoltre che il Valore di Mercato stimato dagli Esperti Indipendenti presuppone: (i) che il *trend* di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di cessione dell'immobile siano identiche a quelle prevalenti alla data della valutazione, e (ii) che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

Il valore di conferimento attribuito agli Immobili all'atto dell'Apporto (il "**Valore di Conferimento**") riflette l'applicazione di uno sconto complessivo del 12,8% rispetto al Valore di Mercato, dovuto al trasferimento in blocco degli Immobili al Fondo. In particolare, tale sconto rappresenta la media dei diversi sconti, rispetto al loro Valore di Mercato, applicato al momento del trasferimento dei singoli Immobili da parte degli Enti Apportanti. La differenza degli sconti applicati trova giustificazione nel diverso profilo di rischio degli Immobili e nella conseguente necessità, nell'ambito del processo negoziale tra SGR ed Enti Apportanti, di definire, per ciascun Immobile, valori di trasferimento che consentano il conseguimento di un rendimento coerente con il suddetto profilo di rischio e con i più generali obiettivi di rendimento programmati per il Fondo.

Si sottolinea che il Valore di Conferimento assume rilevanza ai fini della determinazione del Valore del Fondo al momento dell'efficacia dell'Apporto in quanto esprime il valore al quale gli Immobili sono conferiti al Fondo. Il Valore di Mercato diviene invece significativo: (i) ai fini della determinazione del Valore del Fondo nel corso dell'intera durata dello stesso, in quanto gli indirizzi gestionali del Fondo prevedono l'individuazione ed il perseguimento, per ciascun Immobile, di strategie di monetizzazione volte a massimizzare il valore di realizzo (cfr. Parte I, Sezione B, Paragrafo 5.1), o (ii) in caso di trasferimento di un singolo Immobile.

Copia della documentazione relativa ai criteri di valutazione potrà essere richiesta dai Partecipanti alla SGR.

I criteri di valutazione delle attività del Fondo sono riportati nella nota integrativa del rendiconto del Fondo. Nelle apposite schede informative della nota integrativa del rendiconto del Fondo sono fornite indicazioni dettagliate sui beni immobili, i diritti reali immobiliari e le partecipazioni in società immobiliari non quotate facenti parte del Patrimonio del Fondo.

6.2 VALUTAZIONE DEGLI ESPERTI INDIPENDENTI

Gli Immobili sono stati oggetto di una relazione di stima redatta dagli Esperti Indipendenti, ai sensi dell'art. 12-*bis* del Decreto n. 228. Tale relazione, riferita al 30 aprile

2005 (la "**Data di Perizia**"), contiene i dati e le notizie richieste dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari. Copia della relazione predisposta dagli Esperti Indipendenti è a disposizione del pubblico presso la sede della SGR, della Banca Depositaria (ivi comprese le filiali situate nei capoluoghi di regione) e di Borsa Italiana, nonché sul sito *internet* della SGR e, ove istituito, del Fondo. L'avvenuta messa a disposizione della relazione sarà comunicata al pubblico mediante avviso sul quotidiano "Il Sole 24 Ore". Inoltre chi ne facesse richiesta potrà prendere visione della documentazione prodotta dagli Esperti Indipendenti a supporto della suddetta relazione di stima presso la sede della SGR.

6.3 Valutazione dell'Intermediario Finanziario sulla compatibilità e redditività dei beni apportati rispetto alla politica d'investimento del Fondo

I Fondi Immobiliari ad Apporto Privato devono acquisire, ove i beni oggetto dell'apporto non siano negoziati in mercati regolamentati, oltre alla relazione degli Esperti Indipendenti, la valutazione di un intermediario finanziario, ai sensi dell'art. 12-*bis* del Decreto n. 228, circa la compatibilità e la redditività dei conferimenti rispetto alla politica di gestione in relazione all'attività di sollecitazione all'investimento svolta dal fondo medesimo. La SGR ha pertanto attribuito a MCC l'incarico di Intermediario Finanziario, il quale ha espresso alla SGR, nei termini del mandato conferito dalla stessa SGR, l'opinione che i beni immobili oggetto di conferimento al Fondo abbiano caratteristiche tali da essere compatibili con la sua politica di gestione, e che le proiezioni di redditività relative agli stessi beni elaborate dalla SGR e riportate nel presente Prospetto Informativo siano state elaborate con la dovuta attenzione e diligenza.

6.4 Procedure di stima del Patrimonio del Fondo

Ai sensi dell'art. 10 del Regolamento, il Consiglio di Amministrazione della SGR procederà alla valutazione del Fondo entro sessanta giorni dalla fine di ogni semestre.

Gli Esperti Indipendenti, a norma delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, nonché del Paragrafo 5.2 del Regolamento, sono tenuti a presentare al Consiglio di Amministrazione della SGR, entro il ventesimo giorno che segue la scadenza di ciascun semestre di anno solare, una relazione di stima del valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni di controllo che compongono il patrimonio del Fondo. Inoltre, gli Esperti Indipendenti predisporranno giudizi di congruità del valore di ogni bene del patrimonio del Fondo che la SGR intenda vendere o acquistare nel corso della gestione del Fondo (cfr. Paragrafo 5.2 del Regolamento). Per ulteriori informazioni cfr. art. 10 del Regolamento.

6.5 Scritture contabili del Fondo

In aggiunta alle scritture contabili previste per le imprese commerciali dal codice civile, la SGR deve redigere:

(i) il libro giornale del Fondo, nel quale sono annotate, giorno per giorno, le operazioni di emissione e di rimborso delle Quote di partecipazione, nonché ogni altra operazione relativa alla gestione del Fondo;

(ii) il rendiconto della gestione del Fondo, redatto entro sessanta giorni dalla fine di ogni semestre o del minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi;

(iii) la relazione semestrale relativa alla gestione del Fondo, entro trenta giorni dalla fine dei primi sei mesi dell'esercizio. La relazione non è richiesta nel caso in cui si proceda, in relazione alla distribuzione dei proventi, alla redazione del rendiconto con cadenza almeno semestrale.

C. INFORMAZIONI ECONOMICHE (ONERI, AGEVOLAZIONI, REGIME FISCALE)

7. ONERI A CARICO DEI PARTECIPANTI E DEL FONDO

7.1 Oneri a carico dei Partecipanti

Non sono previste commissioni per l'acquisto delle Quote a carico degli aderenti all'Offerta Globale.

Sono a carico dei singoli Partecipanti gli oneri e le spese relativi ai mezzi di pagamento utilizzati per il versamento degli importi, dovuti per l'acquisto delle Quote e per l'incasso relativo al rimborso di Quote e alla distribuzione dei proventi.

Sono a carico dei singoli Partecipanti le imposte di bollo, le spese postali e gli altri oneri di spedizione per la corrispondenza, secondo le modalità previste dal Regolamento, così come le imposte, tasse e oneri che dovessero derivare dall'acquisto e dal possesso delle Quote.

7.2 Oneri a carico del Fondo

I costi relativi alla costituzione del Fondo ed all'Apporto sono sostenuti dagli Enti Apportanti.

La tabella che segue riassume le spese poste a carico del Fondo nel corso della sua normale attività, la cui natura verrà descritta in dettaglio nei paragrafi successivi.

Tabella n. 4 – Costi a carico del Fondo

Componente di costo	Natura della spesa	Ammontare
Commissione della SGR	Commissione di Gestione (c.d. commissione fissa)	0,75% su base annuale, calcolata semestralmente, del Valore Complessivo delle Attività del Fondo (come definito nella Parte I, Sezione C, Paragrafo 7.2.1).
	Commissione di *Performance* (c.d. commissione variabile)	Commissione di *Performance* Annuale pari al 10% dell'eventuale Rendimento in Eccesso (come definito nella Parte I, Sezione C, Paragrafo 7.2.1). Commissione di *Performance* Finale pari al 15% dell'eventuale Rendimento Complessivo in Eccesso (come definito nella Parte I, Sezione C, Paragrafo 7.2.1).

Componente di costo	Natura della spesa	Ammontare
ONERI INERENTI ALLA GESTIONE DEL PATRIMONIO DEL FONDO	Servizi di *property management* (1)	(i) Commissione annua pari al 3% dei canoni di locazione effettivamente incassati relativi agli immobili del Fondo (2); (ii) commissioni pari all'8% delle spese di manutenzione straordinaria con esclusione delle spese ripetibili (3).
	Servizi di *project management* (1)	Commissione pari all'8% del costo di costruzione.
	Servizi di portierato (1)	Commissione pari al 15% del costo di portierato.
	Servizi di agenzia (1)	Per servizi di locazione: (a) ove il contratto venga stipulato con i soggetti che già occupano l'Immobile (4): (i) una commissione fissa pari al 5% calcolata sulla media del canone dei primi sei anni di locazione, oltre a (ii) una commissione variabile tra il 3,5% e il 7% (in funzione del numero di anni di anticipo della rinegoziazione, che comunque non potrà essere superiore a 6 anni) calcolata sull'eventuale incremento del canone di locazione previsto dal nuovo contratto rispetto a quello precedente; (b) ove il contratto venga stipulato con un nuovo conduttore (5) una commissione pari al 10% del canone annuo calcolato sulla media dei primi sei anni di locazione. Per servizi di vendita: una commissione calcolata sul prezzo effettivo di vendita pari a: (a) in caso di vendita non frazionata (i) 1,5% sul prezzo effettivo fino a Euro 30 milioni, (ii) 1,0% sulla parte di prezzo effettivo che eccede gli Euro 30 milioni; (b) in caso di vendita frazionata, 3% del prezzo effettivo.
COMPENSO BANCA DEPOSITARIA	Commissione per lo svolgimento dei controlli previsti dalla normativa *pro tempore* vigente e per la custodia e l'amministrazione degli strumenti finanziari.	0,027% su base annua, calcolata sul Valore Medio del Fondo di Periodo (come definito nella Parte I, Sezione C, Paragrafo 7.2.1).
COMPENSO ESPERTI INDIPENDENTI	Compenso per la valutazione degli Immobili e le attività connesse o associate.	Alla data del Prospetto Informativo, la SGR ritiene ragionevole stimare un costo annuo di circa Euro 1.500 per singolo immobile oggetto di valutazione.

Componente di costo	Natura della spesa	Ammontare
COMPENSO SOCIETÀ DI REVISIONE	Compenso per l'attività di revisione contabile prevista dal Testo Unico.	Euro 24.000 annui (ossia Euro 12.000, in relazione a ciascun rendiconto del Fondo).
ALTRE SPESE	Oneri relativi alla manutenzione degli Immobili, la loro amministrazione e i premi assicurativi.	Definito di volta in volta ([6]).
	Oneri relativi al funzionamento degli organi sociali.	Definito di volta in volta.
	Costi di transazione per operazioni concluse con successo.	Definito di volta in volta.
	Commissione di strutturazione dell'Indebitamento Finanziario.	0,40% delle linee di finanziamento attivate.
	Imposta sostitutiva relativa all'Indebitamento Finanziario a medio – lungo termine del Fondo ([7]).	0,25% dell'Indebitamento Finanziario.
	Oneri finanziari relativi all'Indebitamento Finanziario del Fondo.	Euribor 1 mese maggiorato degli spread indicati alla Parte II, Sezione B, Paragrafo 2.1.2.
	Spese di pubblicazione dei documenti del Fondo destinati al pubblico.	Definito di volta in volta.

(1) Per una descrizione più dettagliata di tali servizi cfr. Parte I, Sezione F, Paragrafo 20.13.

(2) Nessuna commissione è dovuta sulle somme eventualmente corrisposte al Fondo a fronte degli impegni descritti alla Parte II, Sezione B, Paragrafo 2.3.

(3) Gli incarichi per opere di manutenzione straordinaria che eccedano gli ammontari indicati nella Parte I, Sezione A, Paragrafo 3.3.6, saranno approvati, di volta in volta, dal Comitato Consultivo.

(4) Tale servizio è fornito da Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A. nell'ambito del servizio di *property management*.

(5) Tale servizio è fornito da Pirelli & C. Agency S.p.A..

(6) Gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria degli Immobili sono, salvo patto contrario, a carico dei conduttori.

(7) L'imposta sostitutiva relativa all'Indebitamento Finanziario trasferito al Fondo in sede di Apporto, inizialmente sostenuta dagli Enti Apportati, verrà riaddebitata dai medesimi al Fondo successivamente alla redazione del primo rendiconto contabile del Fondo.

7.2.1 Commissione della SGR

Ai sensi del Paragrafo 9.1.1 del Regolamento, il compenso spettante alla SGR è composto da una commissione fissa (la "**Commissione di Gestione**") e da una commissione variabile (la "**Commissione di *Performance***").

Commissione di Gestione

La Commissione di Gestione è pari allo 0,75% su base annua del Valore Complessivo delle Attività del Fondo ed è calcolata semestralmente. Per "**Valore Complessivo delle Attività**" del Fondo si intende:

(a) alla Data di Efficacia dell'Apporto, la somma del valore al quale gli Immobili e le altre attività sono stati apportati al Fondo;

(b) successivamente alla Data di Efficacia dell'Apporto, la somma del valore dei singoli beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo (con esclusione dell'eventuale credito IVA maturato in sede di Apporto) quale risulta dal rendiconto semestrale, al netto delle Plusvalenze Non Realizzate (cfr. Parte I, Sezione B, Paragrafo 5.5) rispetto al valore iniziale di Apporto o al valore di successiva acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività detenute dal Fondo, quale risultante dall'ultimo rendiconto semestrale approvato.

La Commissione di Gestione viene corrisposta alla SGR mensilmente ed in via posticipata, nella misura di 1/6 dell'intero importo semestrale e con valuta primo giorno lavorativo di ciascun mese. L'importo della Commissione di Gestione di competenza del periodo intercorrente fra la Data di Efficacia dell'Apporto e l'apertura del primo rendiconto semestrale successivo sarà determinata *pro rata temporis* rispetto ad un semestre.

Commissione di Performance

La Commissione di *Performance* riconosciuta alla SGR è composta, in parte, da una commissione corrisposta, ove ve ne siano i presupposti, con cadenza annuale (la "**Commissione di *Performance* Annuale**") e, in parte, da una commissione corrisposta, ove ve ne siano i presupposti, al momento della liquidazione del Fondo (la "**Commissione di *Performance* Finale**").

Commissione di Performance Annuale

La Commissione di *Performance* Annuale è pari al 10% del Rendimento in Eccesso.

Per "**Rendimento in Eccesso**" si intende la differenza tra:

(a) i proventi di competenza dell'esercizio di riferimento distribuiti o di cui la SGR abbia deliberato la distribuzione, e

(b) l'ammontare calcolato applicando nell'esercizio di riferimento un rendimento del 4,75% annuale al Valore Medio del Fondo di Periodo,

al netto del Differenziale (come di seguito definito), ove negativo.

Nel caso in cui in un esercizio non siano completamente distribuiti i proventi di competenza dell'esercizio, tali proventi verranno considerati nel calcolo del Rendimento in Eccesso nell'esercizio nel quale saranno oggetto di distribuzione o deliberazione.

Per "**Differenziale**" si intende la differenza tra la somma dei proventi effettivamente distribuiti o di cui la SGR abbia deliberato la distribuzione nel corso degli esercizi precedenti a quello di riferimento e l'ammontare necessario a garantire il rendimento di cui alla precedente lettera (b) nel corso degli esercizi precedenti a quello di riferimento. La SGR avrà diritto alla Commissione di *Performance* Annuale solo qualora il Rendimento in Eccesso risultante compensi integralmente il Differenziale, anche cumulato.

Per "**Valore Medio del Fondo di Periodo**" si intende la media aritmetica del Valore di Riferimento del Fondo come risultante all'inizio e al termine dell'esercizio annuale di riferimento.

Per "**Valore di Riferimento del Fondo**" si intende la somma del valore di mercato dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività, quale risultante dal rendiconto relativo all'ultimo semestre di ciascun esercizio al netto dell'even-

tuale indebitamento e delle altre passività, nonché delle Plusvalenze non Realizzate rispetto al Valore di Conferimento o al valore di acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività.

La Commissione di *Performance* Annuale relativa alla frazione di esercizio iniziale e/o finale terrà conto dell'eventuale durata inferiore a 12 mesi dell'esercizio iniziale e/o finale del Fondo.

Commissione di Performance Finale

La Commissione di *Performance* Finale sarà calcolata, al momento della liquidazione del Fondo, come segue:

(a) si calcola la somma (il cui risultato è definito il "**Risultato Complessivo del Fondo**"):

(i) dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato;

(ii) dei Proventi Distribuibili eventualmente distribuiti ai sensi del paragrafo 3.2 del Regolamento e dei rimborsi parziali delle Quote eventualmente effettuati ai sensi del Paragrafo 8.4 del Regolamento; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 7%, che esprime l'obiettivo di tasso interno di rendimento del Fondo, dalla data di distribuzione di ciascuna di tali somme alla data di liquidazione del Fondo;

(b) si calcola il valore iniziale del Fondo di cui al Paragrafo 2.1 del Regolamento capitalizzato secondo il regime di capitalizzazione composta su base annua ad un tasso pari al 7% nel periodo intercorrente fra la Data di Efficacia dell'Apporto e la data di liquidazione del Fondo;

(c) si calcola la differenza tra il Risultato Complessivo del Fondo ed il valore iniziale del Fondo capitalizzato ai sensi del precedente punto (b) (il "**Rendimento Complessivo in Eccesso**").

La SGR percepirà un ammontare pari al 15% dell'eventuale Rendimento Complessivo in Eccesso. Il rendiconto periodico del Fondo prevedrà un accantonamento volto a considerare l'eventuale componente di competenza di ciascun esercizio della Commissione di *Performance* Finale eventualmente dovuta alla SGR.

La tabella che segue fornisce una esemplificazione – da intendersi in via puramente esplicativa e su dati meramente ipotetici, e quindi in nessun modo indicativa di future *performance* del Fondo – delle modalità di calcolo e prelievo della Commissione di *Performance* Annuale e Finale.

TABELLA N. 5 – MODALITÀ DI CALCOLO E PRELIEVO DELLA COMMISSIONE DI *PERFORMANCE* ANNUALE E FINALE

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8
Mesi di esercizio	6	12	12	12	12	12	12	6
Valore di Riferimento del Fondo di inizio periodo	1.000	1.010	1.040	1.079	1.095	1.095	1.095	1.095
Valore di Riferimento del Fondo di fine periodo (al lordo delle commissioni di *performance* del periodo)	1.010	1.040	1.080	1.100	1.100	1.100	1.100	1.250
Valore Medio del Fondo di Periodo	**1.005**	**1.025**	**1.060**	**1.090**	**1.098**	**1.098**	**1.098**	**1.173**
Proventi al lordo della commissione di *Performance* Annuale	**10,0**	**40,0**	**80,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**250,0**
Proventi necessari a garantire un rendimento del 4,75% annuo nell'esercizio	23,9 (1)	48,7	50,4	51,8	52,1	52,1	52,1	27,8 (1)
Rendimento in eccesso dell'anno (al lordo del differenziale)	0,0	0,0	29,7	48,2	47,9	47,9	47,9	222,2
Differenziale dell'anno	13,9	8,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Differenziale (Cumulato)	0,0	13,9	22,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rendimento in Eccesso	0,0	0,0	7,1	48,2	47,9	47,9	47,9	222,2
Commissione di *Performance* Annuale (10% del rendimento in eccesso)	**0,0**	**0,0**	**0,7**	**4,8**	**4,8**	**4,8**	**4,8**	**22,2**
Proventi distribuiti al netto della Commissione di *Performance* Annuale	10,0	40,0	79,3	95,2	95,2	95,2	95,2	227,8
Rimborso del capitale alla liquidazione del Fondo								**1.000**
Proventi distribuiti al netto della commissione di *Performance* Annuale capitalizzati al 7,0% a metà dell'anno 8 (2)								**846**
Risultato Complessivo del Fondo								1.846
Valore Iniziale del Fondo capitalizzato al 7,0%								1.606
Rendimento Complessivo in Eccesso								240
Commissione Variabile Finale (15% del rendimento Complessivo in Eccesso)								**36,0**
Proventi distribuiti al netto della Commissione di *Performance* Annuale e della Commissione di *Performance* Finale	10,0	40,0	79,3	95,2	95,2	95,2	95,2	191,7

(1) Calcolata sulla frazione di esercizio dell'anno 1 ipotizzata pari a 6 mesi su 12.

(2) Si assume che l'attivo netto sia liquidato interamente alla conclusione del settimo anno di vita del Fondo.

(3) Si assume, per il calcolo della capitalizzazione, che i proventi siano distribuiti alla fine dell'anno a parte per l'anno 8 in cui si assume siano distribuiti a metà anno.

7.2.2 Oneri inerenti alla gestione del patrimonio del Fondo

La SGR, per conto del Fondo, stipula con alcune società facenti capo a Pirelli & C. S.p.A., contratti per la fornitura di servizi di *property management*, *project management*, *facility management* e agenzia, i cui contenuti sono descritti nella Parte I, Sezione F, Paragrafo 20.13. Tali contratti prevedono la corresponsione, da parte del Fondo, dei corrispettivi indicati nella tabella riportata al precedente Paragrafo 7.2 della presente Sezione C. Non è prevista alcuna forma di retrocessione alla SGR dei corrispettivi riconosciuti dal Fondo alle suddette società.

7.2.3 Compenso Annuo spettante alla Banca Depositaria

Per la sua attività, la Banca Depositaria percepirà una commissione annua pari allo 0,027% del Valore Medio del Fondo di Periodo, così suddivisa:

(a) una commissione per lo svolgimento dei controlli previsti dalla normativa *pro tempore* vigente (commissione esente da IVA) pari allo 0,024% su base annua, calcolata sul Valore Medio del Fondo di Periodo;

(b) una commissione per la custodia e l'amministrazione degli strumenti finanziari (commissione imponibile IVA) pari allo 0,003% su base annua, calcolata sul Valore Medio del Fondo di Periodo.

Le commissioni sopra indicate vengono corrisposte alla Banca Depositaria con cadenza mensile ed in via anticipata nella misura di 1/12 dell'intero importo annuale e con valuta primo giorno lavorativo di ciascun mese.

7.2.4 Compenso spettante agli Esperti Indipendenti

Il compenso spettante agli Esperti Indipendenti per la valutazione degli Immobili e le attività connesse o associate a tale valutazione è definito, previo accordo con gli Esperti Indipendenti stessi, dal Consiglio di Amministrazione della SGR. In relazione alle valutazioni degli immobili di volta in volta detenuti dal Fondo, da effettuarsi in occasione della predisposizione di ciascun rendiconto semestrale del Fondo, la SGR ritiene ragionevole stimare un costo annuo di circa Euro 1.500 per immobile, costo che sarà sostenuto dal Fondo medesimo.

7.2.5 Compenso spettante all'Intermediario Finanziario

La normativa vigente richiede che, nel caso di conferimenti, il Fondo debba acquisire la valutazione di un intermediario finanziario che accerti la compatibilità e la redditività dei conferimenti rispetto alla politica di gestione della SGR. Nel caso del Fondo: (i) tale costo, in relazione all'Apporto, è stato sostenuto dagli Enti Apportanti in proporzione al numero di Quote ricevute a fronte dell'Apporto, e (ii) non essendo previsti apporti successivi si ritiene che tale costo non si ripeta.

7.2.6 Compenso spettante alla Società di Revisione

Sono a carico del Fondo le spese di revisione dei rendiconti del Fondo, ivi compreso quello finale di liquidazione.

Il compenso spettante alla Società di Revisione per la revisione dei rendiconti del Fondo è pari ad Euro 24.000 annui (ossia Euro 12.000 per ogni rendiconto semestrale o relativo al minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi).

7.2.7 Altre spese

Sono a carico del Fondo, in generale, le spese relative alla manutenzione e/o valorizzazione degli Immobili detenuti dal medesimo (al netto degli oneri e delle spese posti a carico dei conduttori dalla legge o da previsioni contenute nei contratti di locazione), le spese inerenti la loro amministrazione, i premi assicurativi (al netto di quelli posti a carico dei conduttori di alcuni immobili), l'imposta comunale sugli immobili, le spese di pubblicazione dei documenti del Fondo destinati al pubblico e le spese inerenti al funzionamento degli organi sociali (Assemblea dei Partecipanti, Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti e Comitato Consultivo).

Sono inoltre a carico del Fondo i c.d. costi di transazione inerenti le operazioni concluse con successo, ossia le spese relative alle operazioni di acquisizione, dismissione o locazione (quali, *inter alia,* le spese per la procedura di *due diligence*, le provvigioni, le commissioni, gli onorari dei professionisti incaricati ecc.).

I costi relativi ad operazioni di acquisizione o dismissione che non abbiano avuto un esito positivo saranno sostenuti dalla SGR.

Sono altresì a carico del Fondo i costi di strutturazione e l'imposta sostitutiva relativa all'indebitamento del Fondo (inizialmente sostenuti dagli Enti Apportanti ed oggetto di riaddebito al Fondo successivamente alla redazione del primo rendiconto contabile del Fondo), le spese legali e giudiziarie sostenute nell'esclusivo interesse del Fondo, gli oneri fiscali di pertinenza del Fondo e il contributo di vigilanza.

8. AGEVOLAZIONI FINANZIARIE

Non sono previste agevolazioni finanziarie connesse alla partecipazione al Fondo.

9. REGIME FISCALE

Le informazioni fornite di seguito riassumono: (i) il regime fiscale del Fondo, (ii) il regime fiscale dei Partecipanti al Fondo, con specifico riferimento alla sottoscrizione e/o acquisto, alla detenzione ed alla cessione di quote di fondi immobiliari da parte di certe categorie di investitori, e (iii) il regime fiscale degli apporti al Fondo, ai sensi della legislazione tributaria italiana vigente e della prassi (cfr. in tal senso Circolare Ministeriale 8 agosto 2003 n. 47/E e Circolare Ministeriale 5 agosto 2004 n. 38/E) emanata alla data di pubblicazione del Prospetto Informativo. L'introduzione di eventuali modifiche normative, con eventuali effetti retroattivi, potrebbe rendere non più adeguata la descrizione di seguito fornita.

Si segnala, peraltro, che quanto segue non fornisce un'analisi esauriente di tutte le conseguenze fiscali della sottoscrizione e/o acquisto, della detenzione e della cessione delle Quote e non definisce il regime fiscale proprio di quote di fondi immobiliari detenute da una stabile organizzazione o da una base fissa attraverso la quale un investitore non residente svolge la propria attività in Italia.

Gli aderenti all'Offerta Globale sono tenuti a consultare i loro consulenti in merito al regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle Quote assegnate.

9.1 Regime fiscale del Fondo

9.1.1 Regime fiscale del Fondo ai fini delle imposte dirette

L'art. 6, D.L. 25 settembre 2001, n. 351 (il "**Decreto n. 351**"), convertito con modificazioni nella Legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modifiche, disciplina il regime fiscale del Fondo ai fini delle imposte dirette. In base all'art. 6 citato il Fondo non è soggetto alle imposte sui redditi (IRPEF ed IRES) e all'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).

Le ritenute sui redditi di capitale percepiti dal Fondo sono a titolo di imposta. Tuttavia, le ritenute alla fonte e le imposte sostitutive non si applicano sui seguenti redditi di capitale percepiti dal Fondo:

- interessi ed altri proventi delle obbligazioni e dei titoli similari soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 1° aprile 1996, n. 239 (il "**Decreto n. 239**");
- dividendi corrisposti dalle società;
- interessi ed altri proventi dei conti correnti, depositi, certificati di deposito e buoni fruttiferi;
- proventi da riporti, pronti contro termine su titoli e valute, mutui di titolo garantito;
- interessi ed altri proventi maturati sino al momento del rimborso anticipato di obbligazioni e titoli similari con scadenza non inferiore a 18 mesi emessi da soggetti non residenti in Italia;
- proventi derivanti dalla partecipazione ad organismi di investimento collettivo del risparmio in valori mobiliari di diritto estero, situati negli stati membri UE, conformi alle direttive comunitarie, le cui quote siano collocate nel territorio dello Stato;
- altri redditi di capitale di cui all'art. 26, 5° comma, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600 (il "**Decreto n. 600**").

9.1.2 Regime fiscale del Fondo ai fini dell'imposta sul valore aggiunto (IVA)

Ai sensi dell'art. 8, Decreto n. 351, la SGR è soggetto passivo IVA relativamente alle cessioni di beni e alle prestazioni di servizi attinenti alle attività del Fondo. La determinazione e la liquidazione dell'imposta sono effettuate separatamente rispetto all'imposta dovuta per l'attività della SGR, mentre il versamento viene effettuato cumulativamente per la SGR ed i fondi dalla stessa gestiti.

L'art. 8, citato, stabilisce inoltre che la SGR, nell'ambito della contabilità separata relativa a ciascun fondo, può detrarre, ai sensi e subordinatamente ai criteri dettati dall'art. 19 e seguenti, D.P.R. 26 ottobre 1976, n. 633 (il "**Decreto n. 633**") l'imposta pagata per gli acquisti di immobili nonché per la manutenzione degli stessi. Più in particolare con riferimento agli acquisti di beni immobili da parte del Fondo si rileva che l'applicazione – o meno – dell'IVA dipende: (i) in caso di acquisto, esclusivamente dalla natura del soggetto cedente, e (ii) in caso di apporto, anche dalla quantità e destinazione dei beni apportati (per maggiori dettagli in relazione al regime fiscale IVA degli apporti si veda il Paragrafo 9.3).

L'art. 8 citato infine prevede modalità agevolative per il recupero dell'eventuale eccedenza IVA vantata dalla SGR con riferimento al Fondo (nello specifico: (a) il rimborso, (b) l'utilizzo del credito in compensazione senza limiti di importo, e (c) la cessione a terzi del credito IVA risultante dalla dichiarazione annuale).

9.1.3 Regime fiscale del Fondo ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI)

La SGR provvede agli obblighi di dichiarazione e di versamento dell'ICI dovuta.

9.2 Regime fiscale dei partecipanti al Fondo

L'art. 7 del Decreto n. 351 così come modificato dall'art. 41-*bis* del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni nella Legge 24 novembre 2003, n. 326 (il "**Decreto n. 269**"), introduce, a decorrere dal 1° gennaio 2004, una ritenuta del 12,50% operata dalla SGR:

(i) sull'ammontare dei proventi riferibili a ciascuna Quota (cioè i proventi risultanti dai rendiconti periodici redatti in base al Provvedimento di Banca d'Italia del 14 aprile 2005 distribuiti in costanza di partecipazione al Fondo); nonché

(ii) sulla differenza tra il valore di riscatto o di liquidazione delle Quote ed il costo di sottoscrizione o di acquisto.

La ritenuta del 12,50% si applica:

– a "titolo d'acconto", nei confronti di: (i) imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale, (ii) società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate, (iii) società ed enti indicati nelle lettere a) e b) dell'art. 73 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (il "**Decreto n. 917**") e stabili organizzazioni nel territorio dello Stato delle società e degli enti di cui alla lettera d) del predetto articolo;

– a "titolo d'imposta", nei confronti di tutti gli altri soggetti (*inter alia*, persone fisiche non esercenti attività d'impresa commerciale, enti non commerciali, soggetti esenti o soggetti esclusi in base all'art. 74 del Decreto n. 917 dall'imposta sul reddito delle società e soggetti non residenti). Va tuttavia rilevato che i proventi percepiti da soggetti non residenti che, in conformità all'art. 6 del Decreto n. 239, autocertifichino di essere residenti in paesi che consentono un adeguato scambio di informazioni (c.d. Paesi "*white list*" inclusi nel D.M. 4 settembre 1996) non sono soggetti ad imposizione.

La ritenuta, invece, non si applica sui proventi percepiti dai fondi pensione di cui al D.Lgs. 21 aprile 1993, n. 124 e dagli OICR (*Organismi d'Investimento Collettivo del Risparmio*) istituiti in Italia e disciplinati dal Testo Unico.

L'imposta sulle successioni e donazioni, in base alla normativa vigente, è soppressa. I trasferimenti delle Quote di partecipazione al Fondo per donazione o altra liberalità tra vivi, effettuati a favore di soggetti diversi dal coniuge, dai parenti in linea retta e dagli altri parenti fino al quarto grado, sono soggetti alle imposte sui trasferimenti ordinariamente applicabili per le operazioni a titolo oneroso, se il valore della Quota spettante a ciascun beneficiario è superiore all'importo di Euro 180.759,91. In questa ipotesi si applicano, sulla parte di valore della Quota che supera il suddetto importo, le aliquote previste per il corrispondente atto di trasferimento a titolo oneroso.

9.3 Regime fiscale degli apporti al Fondo ai fini delle imposte dirette ed indirette

Ai fini delle imposte dirette, gli apporti al Fondo sono soggetti alle imposte ordinariamente applicabili ai soggetti apportanti.

L'art. 6, comma 3-*bis*, Decreto n. 351, ha altresì stabilito che le cessioni ed i conferimenti ai Fondi Immobiliari ad Apporto Privato rientrano nell'ambito di applicazione della generale norma antielusiva di cui all'art. 37-*bis* del Decreto n. 600 citato.

A tale riguardo, peraltro, come chiarito dalla Circolare n. 47/E dell'8 agosto 2003, l'apporto ad un fondo immobiliare, anche se seguito dalla successiva cessione a terzi delle quote derivanti dall'apporto ovvero attraverso la quotazione delle quote medesime presso i

mercati regolamentati italiani o esteri, non può considerarsi di per sé un'operazione elusiva, in quanto prodromica all'attuazione di una forma di gestione collettiva di un patrimonio costituito da immobili e partecipazioni in società immobiliari, nel rispetto dei principi del Testo Unico.

Il regime degli apporti ai fini IVA, invece, è stato innovato significativamente dall'art. 3-*quater*, D.L. 3 agosto 2004, n. 220 (convertito nella Legge 19 ottobre 2004, n. 257) che ha sostituito il comma 1-*bis* dell'art. 8 del Decreto n. 351. In particolare, l'art. 8, comma 1-*bis*, citato, stabilisce che gli apporti "costituiti da una pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto stesso" sono:

(i) ai fini IVA, compresi tra le operazioni di cui all'art. 2, comma 3, lett. *b*), Decreto n. 633 (vale a dire, le cessioni di azienda o rami d'azienda) e quindi esclusi dal campo di applicazione dell'imposta, e

(ii) ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, compresi tra gli atti previsti nell'art. 4, comma 1, lett. *a*) n. 3 della Tariffa Parte 1 allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, nell'art. 10, comma 2, D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 e nell'art. 4 della Tariffa ad esso allegata e quindi soggetti alle predette imposte in misura fissa (Euro 129,11 ciascuna).

Va tuttavia rilevato che allo stato attuale non esistono chiarimenti e/o interpretazioni ufficiali da parte dell'Amministrazione finanziaria in merito alla definizione di "pluralità di immobili" e di immobili "prevalentemente locati".

Il regime previsto dal nuovo comma 1-*bis* dell'art. 8 si applica con effetto retroattivo dal 1° gennaio 2004.

D. INFORMAZIONI SULLE MODALITÁ DI ACQUISTO, RIMBORSO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE DEL FONDO

10. PARTECIPAZIONE AL FONDO

10.1 Modalità di partecipazione al Fondo

La partecipazione al Fondo si realizza tramite l'adesione all'Offerta Globale ovvero, successivamente, tramite l'acquisto delle Quote sul mercato presso il quale le medesime saranno quotate o anche al di fuori di detto mercato nel rispetto della normativa applicabile.

10.2 Caratteristiche delle Quote

Il valore nominale di ciascuna Quota di partecipazione al Fondo è pari ad Euro 500,00.

Le Quote, tutte di uguale valore e con uguali diritti, non sono rappresentate da certificati essendo immesse in un sistema di gestione accentrata in regime di dematerializzazione, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 24 giugno 1998, n. 213 (il "**D.Lgs. n. 213**") e relativi regolamenti di attuazione.

L'esercizio dei diritti incorporati nelle Quote sottoscritte, acquistate o comunque detenute da ciascun investitore e gli atti dispositivi sulle stesse si realizzano, di conseguenza, soltanto per il tramite dell'intermediario autorizzato presso il quale l'investitore ha depositato le Quote.

10.3 Natura del diritto rappresentato dalla Quota

Ciascuna Quota rappresenta il diritto dei Partecipanti a concorrere proporzionalmente ai risultati economici ed agli eventuali incrementi di valore del Patrimonio del Fondo, a percepire gli eventuali proventi di gestione distribuiti dalla SGR, nonché ad ottenere, all'atto della liquidazione del Fondo, una somma di denaro pari alla frazione del Patrimonio del Fondo al momento della liquidazione rappresentata dalla Quota stessa.

Ciascuna Quota attribuisce il diritto ad intervenire ed a votare nell'Assemblea dei Partecipanti ai termini del Regolamento. Ogni Quota dà diritto ad un voto (cfr. Paragrafo 4.5 del Regolamento).

11. MODALITÀ DI ACQUISTO DELLE QUOTE

11.1 Modalità di adesione all'Offerta Pubblica

Le domande di adesione all'Offerta Pubblica dovranno essere presentate per quantitativi minimi di n. 6 Quote (il "**Lotto Minimo**"), o suoi multipli durante il Periodo di Offerta (cfr. Parte II, Sezione A, Paragrafo 1), ovvero per quantitativi pari a n. 5 Lotti Minimi (il "**Lotto Minimo Maggiorato**"), o suoi multipli. Il tutto fatti salvi i criteri di riparto di cui al successivo Paragrafo 11.2 della presente Sezione D del Prospetto Informativo.

L'adesione per quantitativi pari al Lotto Minimo o suoi multipli non esclude l'adesione per quantitativi pari al Lotto Minimo Maggiorato o suoi multipli, così come l'adesione per

quantitativi pari al Lotto Minimo Maggiorato o suoi multipli non esclude l'adesione per quantitativi pari al Lotto Minimo o suoi multipli, anche mediante l'utilizzo del medesimo modulo di adesione.

Le domande di adesione alla *Tranche* A e alla *Tranche* B dell'Offerta Pubblica dovranno essere effettuate mediante sottoscrizione del modulo di adesione, riportato nel Prospetto Informativo di cui costituisce parte integrante e necessaria, debitamente compilato e sottoscritto dal richiedente o da un suo mandatario speciale e presentato esclusivamente presso, rispettivamente, i Collocatori della *Tranche* A e i Collocatori della *Tranche* B. L'adesione alla *Tranche* A non esclude l'adesione alla *Tranche* B, così come l'adesione alla *Tranche* B non esclude l'adesione alla *Tranche* A.

Ciascun Collocatore ha l'obbligo di consegnare gratuitamente il Prospetto Informativo al richiedente prima dell'adesione.

Qualora l'aderente non intrattenga alcun rapporto di clientela con il Collocatore presso il quale viene presentata la domanda di adesione, potrebbe essergli richiesta l'apertura di un conto deposito titoli e di un conto corrente su cui versare un importo almeno pari al controvalore delle Quote richieste calcolato sulla base del Prezzo Massimo. Il pubblico indistinto potrà far pervenire ai Collocatori le domande di adesione all'Offerta Pubblica anche tramite soggetti autorizzati all'attività di gestione su base individuale di portafogli di investimento per conto terzi, ai sensi della normativa vigente, purché gli stessi sottoscrivano l'apposito modulo in nome e per conto del cliente investitore, e tramite soggetti autorizzati, ai sensi del Testo Unico, all'attività di ricezione e trasmissione ordini, secondo le condizioni e modalità indicate dalla normativa regolamentare attuativa del Testo Unico, i quali saranno responsabili di trasmettere le relative schede ai Collocatori.

Le società fiduciarie che prestano servizi di gestione di portafogli di investimento mediante intestazione fiduciaria, di cui all'art. 60, comma 4, del D.Lgs. 23 luglio 1996, n. 415, che potranno aderire esclusivamente all'Offerta Pubblica, dovranno compilare, per ciascun cliente, il relativo modulo di adesione indicando nell'apposito spazio il solo codice fiscale del cliente e lasciando in bianco il nome e cognome oppure la denominazione o ragione sociale dello stesso ed inserendo, nello spazio riservato all'intestazione delle Quote, la denominazione ed il codice fiscale della società fiduciaria.

I Collocatori autorizzati che intendono collocare fuori sede le Quote ai sensi dell'art. 30 del Testo Unico, provvederanno alla raccolta delle domande di adesione all'Offerta Pubblica sia direttamente presso i propri sportelli o uffici, sia avvalendosi di promotori finanziari di cui all'art. 31 del predetto Testo Unico.

Non saranno ricevibili, né valide, le domande di adesione all'Offerta Pubblica che perverranno ai Collocatori prima delle ore 9.00 del 29 giugno 2005 e successivamente alle ore 13.00 del 26 luglio 2005 (il "**Periodo di Offerta**") ferma restando la possibilità di chiusura anticipata o proroga del Periodo di Offerta. Non saranno ricevibili, né valide, le domande di adesione all'Offerta Pubblica raccolte fuori sede ovvero mediante modalità di comunicazione a distanza (*on line*) che perverranno ai Collocatori prima delle ore 9.00 del 29 giugno 2005 e successivamente alle ore 13.00 del 19 luglio 2005 ferma restando la possibilità di chiusura anticipata o proroga del Periodo di Offerta. Le domande di adesione sono irrevocabili e non possono essere soggette a condizioni. Si ricorda, peraltro, che, ai sensi dell'art. 30, comma 6, del Testo Unico, l'efficacia dei contratti di collocamento di strumenti finanziari conclusi fuori sede ovvero collocati a distanza è sospesa per la durata di sette giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione da parte dell'investitore. Entro detto termine l'investitore può comunicare il proprio recesso senza spese né corrispettivo al promotore finanziario o al soggetto abilitato.

Ciascun Responsabile del Collocamento si riserva di verificare la regolarità delle domande di adesione alla *Tranche* di Offerta Pubblica di rispettiva pertinenza, avuto riguardo alle modalità ed alle condizioni stabilite per la stessa. I Responsabili del Collocamento, congiuntamente, si impegnano a comunicare alla CONSOB, per quanto di competenza, l'esito di tale verifica, i risultati dell'Offerta Pubblica ed i risultati riepilogativi dell'Offerta Globale.

I Responsabili del Collocamento non assumono alcuna responsabilità nell'ipotesi di mancato inoltro da parte dei Collocatori – nei tempi e con le modalità previste – dei dati relativi all'adesione.

11.2 Criteri di Riparto

Un minimo di n. 530.004 Quote, pari ad almeno il 93% circa dell'ammontare complessivo dell'Offerta Globale, sarà riservato alle adesioni pervenute nell'ambito dell'Offerta Pubblica di cui un minimo di n. 430.002 Quote, pari al 75,4% circa dell'ammontare complessivo dell'Offerta Globale, sarà riservato alle adesioni pervenute nell'ambito della *Tranche* A dell'Offerta Pubblica e un minimo di n. 100.002 Quote, pari al 17,5% circa dell'ammontare complessivo dell'Offerta Globale, alle adesioni pervenute nell'ambito della *Tranche* B dell'Offerta Pubblica. Nel caso in cui le accettazioni pervenute nell'ambito di una delle *Tranche* dell'Offerta Pubblica fossero inferiori al numero minimo di Quote ad essa riservato, le Quote residue potranno confluire nella quota destinata all'altra *Tranche*, a condizione che le richieste pervenute nell'ambito di quest'ultima siano in grado di assorbire tali Quote.

La rimanente parte delle Quote oggetto dell'Offerta Globale sarà ripartita a discrezione dei Coordinatori dell'Offerta Globale, sentiti gli Enti Apportanti, la SGR e gli Advisor, tra i Collocatori della *Tranche* A, i Collocatori della *Tranche* B ed il Consorzio per il Collocamento Istituzionale, tenuto conto della quantità delle accettazioni pervenute, rispettivamente, ai Collocatori della *Tranche* A e ai Collocatori della *Tranche* B, e della qualità e quantità delle accettazioni pervenute al Consorzio per il Collocamento Istituzionale (come definito nella Parte II, Sezione A, Paragrafo 1.5), a condizione che la domanda generata nell'ambito dell'Offerta Globale sia in grado di assorbire tali Quote. Nel caso in cui le accettazioni complessivamente pervenute nell'ambito dell'Offerta Pubblica fossero inferiori al numero minimo complessivo delle Quote riservate alla medesima, le Quote residue potranno confluire nella quota destinata al Collocamento Istituzionale, a condizione che le richieste pervenute nell'ambito del Collocamento Istituzionale siano in grado di assorbire tali Quote. Inoltre, qualora le richieste pervenute nell'ambito del Collocamento Istituzionale risultassero inferiori al quantitativo massimo allo stesso riservato, le Quote residue potranno confluire nell'ambito della quota riservata all'Offerta Pubblica, a condizione che la domanda ivi raccolta risulti capiente. La ripartizione di tali Quote avverrà in maniera proporzionale alla dimensione della *Tranche* A e della *Tranche* B, fino a concorrenza dell'ammontare di domanda residua non soddisfatta per ciascuna *Tranche*.

Delle Quote effettivamente assegnate alla *Tranche* A e alla *Tranche* B, un numero non superiore al 30% calcolato nell'ambito di ciascuna *Tranche*, sarà destinato al soddisfacimento delle adesioni pervenute dal pubblico indistinto per quantitativi pari al Lotto Minimo Maggiorato o suoi multipli. Nel caso di accettazioni pervenute per quantitativi pari al Lotto Minimo Maggiorato o suoi multipli inferiori al quantitativo loro riservato, le Quote residue potranno confluire per il soddisfacimento delle adesioni pervenute dal pubblico indistinto nell'ambito di ciascuna *Tranche* per quantitativi pari al Lotto Minimo o suoi multipli. Nel caso di accettazioni pervenute per quantitativi pari al Lotto Minimo o suoi multipli inferiori al quantitativo loro riservato, le Quote residue potranno confluire per il soddisfacimento delle adesioni pervenute dal pubblico indistinto per quantitativi pari al Lotto Minimo Maggiorato o suoi multipli, nell'ambito di ciascuna *Tranche*, anche oltre il limite massimo sopra citato.

Nell'ambito della quota complessivamente destinata ai Collocatori della *Tranche* A e della quota complessivamente destinata ai Collocatori della *Tranche* B, i rispettivi Responsabili del Collocamento provvederanno ad effettuare direttamente il riparto, ai sensi dell'art. 13, comma 6, del Regolamento CONSOB n. 11971/99, applicando i criteri di riparto di seguito indicati, in grado di assicurare la parità di trattamento tra gli aderenti all'Offerta Pubblica.

A. Adesioni per quantitativi pari al Lotto Minimo

Qualora le adesioni pervenute ai Collocatori da parte del pubblico indistinto alla *Tranche* A e alla *Tranche* B durante il Periodo di Offerta per quantitativi pari al Lotto Minimo o suoi multipli risultino superiori alla quota ad esse destinata nell'ambito della rispettiva *Tranche*, a ciascun richiedente sarà assegnato un quantitativo di Quote pari al Lotto Minimo.

Nel caso in cui, nell'ambito di una delle *Tranche* dell'Offerta Pubblica, a seguito dell'assegnazione del Lotto Minimo residuino Quote, queste saranno assegnate secondo i seguenti criteri:

a) il Responsabile del Collocamento della *Tranche* procederà all'assegnazione delle Quote residue ai richiedenti in misura proporzionale al numero delle Quote richieste (e non soddisfatte) da ognuno di essi, purché per quantitativi pari al Lotto Minimo o a suoi multipli, dedotti i Lotti Minimi già assegnati. Tale assegnazione proporzionale sarà arrotondata per difetto;

b) qualora, per effetto degli arrotondamenti effettuati a seguito del riparto di cui alla lettera a) che precede, residuino ulteriori Lotti Minimi, questi saranno singolarmente assegnati dal Responsabile del Collocamento della *Tranche* ai richiedenti che abbiano partecipato al riparto proporzionale di cui alla precedente lettera a) mediante estrazione a sorte. L'estrazione a sorte verrà effettuata sulla base di una metodologia di estrazione tale da consentire la verificabilità delle procedure utilizzate e la loro rispondenza a criteri di correttezza e di parità di trattamento.

Qualora il quantitativo offerto risulti insufficiente all'assegnazione di un Lotto Minimo a ciascun richiedente, i Lotti Minimi saranno singolarmente attribuiti dal Responsabile del Collocamento della *Tranche* ai richiedenti mediante estrazione a sorte. L'estrazione a sorte verrà effettuata con le stesse modalità di cui sopra.

B. Adesioni per quantitativi pari al Lotto Minimo Maggiorato

Qualora le adesioni alla *Tranche* A e alla *Tranche* B pervenute ai Collocatori da parte del pubblico indistinto durante il Periodo di Offerta per quantitativi pari al Lotto Minimo Maggiorato o suoi multipli risultino superiori alla quota ad esse destinata nell'ambito della rispettiva *Tranche*, a ciascun richiedente sarà assegnato un quantitativo di Quote pari al Lotto Minimo Maggiorato, a seconda della *Tranche* a cui il richiedente ha aderito.

Nel caso in cui, nell'ambito di una delle *Tranche*, a seguito dell'assegnazione del Lotto Minimo Maggiorato residuino Quote, queste saranno assegnate secondo i seguenti criteri:

a) il Responsabile del Collocamento della *Tranche* procederà all'assegnazione delle Quote residue ai richiedenti in misura proporzionale al numero delle Quote richieste (e non soddisfatte) da ognuno di essi, purché per quantitativi pari al Lotto Minimo Maggiorato o a suoi multipli, dedotti i Lotti Minimi Maggiorati già assegnati. Tale assegnazione proporzionale sarà arrotondata per difetto;

b) qualora, per effetto degli arrotondamenti effettuati a seguito del riparto di cui alla lettera a) che precede, residuino ulteriori Lotti Minimi Maggiorati, questi saranno sin-

golarmente assegnati dal Responsabile del Collocamento della *Tranche* ai richiedenti che abbiano partecipato al riparto proporzionale di cui alla precedente lettera a) mediante estrazione a sorte. L'estrazione a sorte verrà effettuata sulla base di una metodologia di estrazione tale da consentire la verificabilità delle procedure utilizzate e la loro rispondenza a criteri di correttezza e di parità di trattamento.

Qualora il quantitativo offerto risulti insufficiente all'assegnazione di un Lotto Minimo Maggiorato a ciascun richiedente, i Lotti Minimi Maggiorati saranno singolarmente attribuiti dal Responsabile del Collocamento della *Tranche* ai richiedenti mediante estrazione a sorte. L'estrazione a sorte verrà effettuata con le stesse modalità di cui sopra.

11.3 Modalità e termini di comunicazione dei risultati e delle verifiche relative all'Offerta Globale

I risultati dell'Offerta Pubblica saranno resi noti dai Responsabili del Collocamento, congiuntamente e ciascuno con riferimento alla propria *Tranche*, mediante avviso sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e il "Corriere della Sera", entro cinque giorni successivi alla conclusione del Periodo di Offerta. Copia di tale avviso sarà trasmessa contestualmente alla CONSOB ed a Borsa Italiana.

Entro un mese dalla chiusura del Periodo di Offerta, i Responsabili del Collocamento comunicheranno alla CONSOB gli esiti delle verifiche sulla regolarità delle operazioni di collocamento e dell'eventuale riparto, nonché i risultati riepilogativi dell'Offerta Globale, ai sensi dei regolamenti vigenti.

11.4 Conferma dell'avvenuto investimento, modalità di pagamento e consegna delle Quote

Ciascun Collocatore provvederà a dare comunicazione ai richiedenti dell'avvenuto investimento, con l'indicazione dell'importo investito e delle Quote assegnate, immediatamente dopo l'avvenuta comunicazione del riparto da parte dei Responsabili del Collocamento in relazione alle singole *Tranche*. I richiedenti potranno in ogni caso rivolgersi, entro la Data di Pagamento (come di seguito definita), al Collocatore che ha ricevuto l'adesione per chiedere conferma del quantitativo loro assegnato.

Il pagamento del prezzo delle Quote assegnate dovrà essere effettuato il 29 luglio 2005 (la "**Data di Pagamento**") salvo chiusura anticipata o proroga dell'Offerta Globale, presso il Collocatore che ha ricevuto l'adesione senza aggravio di commissioni o spese a carico dell'aderente. Contestualmente le Quote saranno messe a disposizione degli aventi diritto, in forma dematerializzata, mediante contabilizzazione sui conti di deposito intrattenuti presso Monte Titoli S.p.A. direttamente dai Collocatori o tramite soggetti depositari aderenti al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A.. Le modalità di pagamento sono indicate nel modulo di adesione in appendice al Prospetto Informativo.

12. MODALITÀ E TERMINI DI RIMBORSO DELLE QUOTE

La quota dell'attivo netto del Fondo spettante ai Partecipanti sarà distribuita secondo i criteri e con le modalità pubblicate ai sensi dell'art. 15 del Regolamento con valuta in data non successiva al trentesimo giorno dalla chiusura delle operazioni contabili di liquidazione finale del Fondo, che dovrà essere completata entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo o dell'eventuale Periodo di Grazia.

A partire dal giorno successivo alla pubblicazione della delibera di liquidazione del Fondo con le modalità di seguito indicate, la SGR provvede, sotto il controllo del Collegio Sindacale, a liquidare l'attivo del Fondo nell'interesse dei Partecipanti, realizzando alle migliori condizioni possibili le attività che lo compongono, secondo un piano di smobilizzo predisposto dal Consiglio di Amministrazione e portato a conoscenza di Banca d'Italia. Terminate le operazioni di realizzo, il Consiglio di Amministrazione della SGR redige il rendiconto finale di liquidazione, accompagnato da una relazione degli amministratori, attenendosi ai criteri, per quanto applicabili, stabiliti per il rendiconto di cui al Paragrafo 13.1 del Regolamento ed indicando il piano di riparto in denaro ai Partecipanti, determinato sulla base del rapporto tra l'attivo netto del Fondo liquidato ed il numero delle Quote di pertinenza dei Partecipanti (cfr. paragrafo 14.4 del Regolamento) detratto l'importo riconosciuto alla SGR a titolo di remunerazione, quale Commissione di *Performance* Finale.

La delibera di liquidazione del Fondo è pubblicata sul quotidiano "Il Sole 24 Ore". Sullo stesso quotidiano è data pubblicità della data di inizio della procedura di liquidazione, dell'avvenuta redazione del rendiconto finale e dei tempi e delle modalità di esecuzione delle operazioni di rimborso.

Il Regolamento prevede la possibilità per la SGR di procedere a rimborsi parziali *pro quota*, in conformità alle disposizioni del paragrafo 8.3 del Regolamento medesimo (cfr. Parte I, Sezione D, Paragrafo 14).

Per maggiori dettagli sull'informativa resa dalla SGR ai Partecipanti si veda la Parte I, Sezione E, Paragrafo 18.

La SGR ha la facoltà di richiedere a Banca d'Italia la concessione del Periodo di Grazia al fine di condurre a termine le operazioni di rimborso e per il completamento dello smobilizzo al meglio degli investimenti, ove lo stesso non sia completato entro il termine di durata del Fondo (cfr. Parte I, Sezione A, Paragrafo 3.3.4).

13. OPERAZIONI DI ADESIONE MEDIANTE TECNICHE DI COMUNICAZIONE A DISTANZA AI FINI DELL'ACQUISTO DELLE QUOTE

I clienti dei Collocatori che offrono servizi di investimento per via telematica potranno aderire all'Offerta Pubblica mediante tecniche di collocamento a distanza (ossia utilizzo di strumenti elettronici via *internet*), in sostituzione del tradizionale metodo cartaceo nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti. A tal fine i Collocatori potranno attivare servizi *on line* che, previa identificazione dell'investitore e rilascio di una *password* o codice identificativo, consentano allo stesso di impartire richieste di acquisto via *internet* in condizioni di piena consapevolezza. La descrizione della procedura da seguire per l'adesione è riportata nei siti operativi dei Collocatori che offrono servizi d'investimento *on line*. In generale, tale procedura prevede che l'adesione potrà avvenire mediante accesso, attraverso l'utilizzo di una *password* individuale, ad un'apposita area situata all'interno dell'area riservata ai clienti, ove questi ultimi, sempre con modalità telematiche e previo utilizzo della *password* individuale, potranno fornire tutti i dati personali e finanziari richiesti per l'adesione in forma cartacea senza alcuna differenziazione. Una volta confermato l'inserimento di tali dati, il riepilogo degli stessi sarà visualizzato sullo schermo del cliente, il quale sarà tenuto a confermare nuovamente la loro correttezza. Solo al momento di questa seconda conferma tali dati assumeranno valore di domanda di adesione. Si precisa, peraltro, che tale modalità di adesione non modifica, né altera in alcun modo il rapporto tra i Collocatori per via telematica ed i Responsabili del Collocamento della rispettiva *Tranche*, rispetto ai rapporti tra Banca Caboto e MCC e gli altri Collocatori. I Collocatori che utilizzano il sistema *on line* si impegneranno ad effettuare le comunicazioni previste dalle disposizioni applicabili ai soggetti che operano *on line*, fermi restando tutti gli obblighi a carico dei Collocatori previ-

sti dal Regolamento CONSOB n. 11522/1998. I Collocatori che utilizzano il sistema *on line* garantiscono ai Responsabili del Collocamento della rispettiva *Tranche* l'adeguatezza delle loro procedure informatiche ai fini dell'adesione telematica dei loro clienti e la disponibilità del Prospetto Informativo presso il proprio sito *internet* per la consultazione e la stampa.

Le domande di adesione sono irrevocabili e non possono essere soggette a condizioni. Si ricorda, peraltro, che, ai sensi dell'art. 30, comma 6, del Testo Unico, l'efficacia dei contratti di collocamento di strumenti finanziari conclusi fuori sede ovvero collocati a distanza è sospesa per la durata di sette giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione da parte dell'investitore. Entro detto termine l'investitore può comunicare il proprio recesso senza spese né corrispettivo al promotore finanziario o al soggetto abilitato.

14. MODALITÀ DI EFFETTUAZIONE DELLE OPERAZIONI DI RIAPERTURA DELLE SOTTOSCRIZIONI, DI EMISSIONI DI NUOVE QUOTE E DI RIMBORSO ANTICIPATO DELLE QUOTE

14.1 Riapertura delle sottoscrizioni ed emissione di nuove quote

Il Regolamento del Fondo non prevede riaperture delle sottoscrizioni ovvero emissioni di quote successive alla prima.

14.2 Rimborso Anticipato delle Quote

La SGR potrà avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei Partecipanti, rimborsi parziali *pro quota*, in conformità alle disposizioni del Paragrafo 8.3 del Regolamento.

La SGR dovrà dare comunicazione a Banca d'Italia ed ai Partecipanti dei disinvestimenti effettuati attraverso pubblicazione di apposito avviso sul quotidiano "Il Sole 24 Ore", precisando le motivazioni alla base della decisione di rimborso, l'importo che intende rimborsare, l'importo rimborsato per ogni Quota e la procedura per ottenere detto rimborso (cfr. Parte I, Sezione E, Paragrafo 18, per maggiori informazioni sull'informativa ai Partecipanti).

Il rimborso sarà effettuato tramite la Banca Depositaria, su istruzioni della SGR entro e non oltre 15 giorni dalla data di ricezione della richiesta da parte della SGR medesima, tramite corresponsione del rimborso ai soggetti che risultino titolari del relativo diritto.

E. INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

15. VALORIZZAZIONE DELL'INVESTIMENTO

Il valore della singola Quota sarà calcolato una volta ogni semestre, secondo i criteri indicati nell'art. 11 del Regolamento.

Il valore unitario della Quota verrà pubblicato semestralmente, in concomitanza con la pubblicazione del rendiconto di gestione del Fondo, sul quotidiano "Il Sole 24 Ore".

La pubblicazione potrà essere effettuata successivamente rispetto alle scadenze previste, in presenza di eventi eccezionali ed imprevedibili. Ove ricorrano tali casi, la SGR informerà direttamente la CONSOB, Banca d'Italia e i Partecipanti per il tramite del quotidiano sopra indicato.

16. QUOTAZIONE DEL FONDO

16.1 Richiesta di ammissione alla quotazione

In conformità al disposto dell'art. 5 del Decreto n. 228 ed al Paragrafo 7.3 del Regolamento, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha richiesto a Borsa Italiana l'ammissione delle Quote alla negoziazione sul MTF.

Con provvedimento n. 4054 del 15 giugno 2005 Borsa Italiana ha disposto l'ammissione delle Quote alla quotazione sul MTF.

16.2 Dismissione dell'investimento

I Partecipanti che non vogliano attendere la scadenza del termine di durata del Fondo potranno dismettere le Quote sul MTF (successivamente all'inizio delle negoziazioni) o al di fuori di detto mercato nel rispetto della normativa applicabile. Si segnala peraltro che è verosimile che il prezzo al quale le Quote saranno trattate sul MTF diverga dal valore unitario implicito nella stima del Valore del Fondo derivante dalla valutazione del Patrimonio del Fondo periodicamente prodotta dagli Esperti Indipendenti.

La negoziazione delle Quote si svolge con l'intervento dello Specialista il quale, ai sensi dell'art. 2.3.11 del Regolamento di Borsa, ha l'impegno di sostenere la liquidità delle Quote sul mercato a partire dalla data di inizio delle negoziazioni, esponendo continuativamente proposte in acquisto e in vendita delle Quote stesse per un quantitativo minimo ed entro uno *spread* massimo fissato, secondo le modalità di cui all'art. 4.1.17 del Regolamento di Borsa. Si evidenzia altresì che, in caso di particolari condizioni di mercato, Borsa Italiana può, con provvedimento motivato, modificare gli impegni degli operatori specialisti ovvero esonerarli dagli stessi dandone comunicazione alla CONSOB.

Per le Quote del Fondo il ruolo di Specialista, ai sensi del Titolo 2.3 del Regolamento di Borsa, è svolto da Banca Caboto S.p.A..

16.3 Obblighi informativi connessi alla quotazione

Oltre agli obblighi informativi connessi alla pubblicazione dei documenti contabili del Fondo (cfr. Parte I, Sezione B, Paragrafo 6.5), a seguito della quotazione, la SGR informa il pubblico, mediante invio di un comunicato a Borsa Italiana e ad almeno due agenzie di stampa, dei fatti che accadono nella sfera di attività del Fondo, non di pubblico dominio e idonei, se resi pubblici, ad influenzare sensibilmente il prezzo delle Quote.

La SGR mette a disposizione del pubblico, presso la sede sociale e presso Borsa Italiana, la relazione semestrale ed il rendiconto del Fondo, entro il giorno successivo alla rispettiva approvazione.

La SGR fornisce al pubblico le informazioni necessarie affinché i Partecipanti possano esercitare i propri diritti mediante pubblicazione in tempo utile di un avviso in lingua italiana sul quotidiano "Il Sole 24 Ore".

La documentazione di cui sopra è messa a disposizione nel sito *internet* della SGR e, ove istituito, del Fondo.

Per quanto concerne gli obblighi informativi connessi all'Offerta Pubblica si rinvia alla Parte II, Sezione A.

Le informazioni specifiche relative all'ammissione alla negoziazione delle Quote sul MTF sono riportate nella Parte II, Sezione A, Paragrafo 3.

17. INFORMAZIONI AI PARTECIPANTI

In conformità alla normativa vigente, la SGR rende pubblica, anche per estratto ed entro quindici giorni dalla data della relativa pubblicazione, copia:

(a) delle relazioni di stima, redatte ai sensi del Regolamento e della normativa vigente;

(b) degli atti di conferimento, acquisto ovvero cessione di beni nonché della documentazione contenente i dati e le notizie relativi ai soggetti conferenti, acquirenti o cedenti ed al relativo gruppo di appartenenza;

(c) dei prestiti stipulati per il finanziamento delle operazioni di rimborso previste dal Paragrafo 8.3 del Regolamento;

(d) dell'indicazione del gruppo di appartenenza dell'intermediario incaricato di accertare la compatibilità e la redditività dei beni conferiti rispetto alla politica di gestione del Fondo, secondo quanto previsto dall'art. 12-*bis*, comma 3, lettera *b*) del Decreto Ministeriale n. 228/99.

La suddetta documentazione sarà resa pubblica con le modalità descritte nell'art. 17 del Regolamento, ossia mediante:

(i) messa a disposizione presso la sede della SGR e della Banca Depositaria, ivi comprese le filiali situate nei capoluoghi di Regione;

(ii) messa a disposizione nel sito *internet* della SGR e, ove istituito, del Fondo, con modalità che ne consentano l'acquisizione su supporto duraturo;

(iii) pubblicazione di un avviso, concernente l'avvenuta pubblicità di cui al precedente punto (ii), sul quotidiano "Il Sole 24 Ore";

(iv) trasmissione di un apposito comunicato a Borsa Italiana e ad almeno due agenzie di stampa. Il comunicato verrà contestualmente inviato a Banca d'Italia e a CONSOB.

Le informazioni oggetto di pubblicazione di cui al punto (a) sono altresì riportate nella Parte D (Altre Informazioni) della nota integrativa del rendiconto semestrale del Fondo.

I rendiconti della gestione del Fondo ed i relativi allegati sono tenuti a disposizione dei Partecipanti presso la sede della SGR. Essi sono messi a disposizione del pubblico entro e non oltre trenta giorni dalla loro redazione.

L'ultimo rendiconto della gestione del Fondo ed i relativi allegati sono inoltre tenuti a disposizione del pubblico nella sede della Banca Depositaria e in ciascuna filiale di quest'ultima nei capoluoghi di Regione.

A seguito di specifica richiesta, i Partecipanti avranno diritto di ottenere gratuitamente dalla SGR copia dell'ultimo rendiconto.

Ulteriori copie dell'ultimo rendiconto potranno essere fornite ai Partecipanti previo pagamento delle spese di stampa e di spedizione.

I predetti documenti saranno altresì pubblicati sul sito *internet* della SGR e, ove istituito, del Fondo.

18. ULTERIORI INFORMAZIONI DISPONIBILI

Nel caso in cui nel corso della durata del Fondo dovessero intervenire variazioni nella composizione dei soggetti che esercitano il controllo sulla SGR, così come definito dall'art. 2359 codice civile e dall'art. 23 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, tali variazioni saranno comunicate ai Partecipanti mediante pubblicazione sul quotidiano "Il Sole 24 Ore", con oneri a carico della SGR.

A seguito di richiesta scritta, i Partecipanti hanno diritto di ottenere copia della documentazione sopra indicata dalla SGR, a cura e spese di quest'ultima.

Inoltre, chiunque sia interessato potrà richiedere l'invio, a cura della SGR ed a proprie spese, anche a domicilio, dei seguenti ulteriori documenti: (i) il Regolamento, (ii) l'ultimo rendiconto redatto, (iii) le disposizioni generali emanate da Banca d'Italia in ordine ai limiti d'investimento e ai criteri di valutazione del Fondo.

Le richieste per l'invio della documentazione sopra citata dovranno essere formulate per iscritto dalla SGR a mezzo lettera raccomandata A.R. e verranno da questa evase entro 10 giorni lavorativi dalla ricezione della relativa richiesta.

Ove richiesto per iscritto, la SGR potrà inviare la documentazione informativa ai Partecipanti anche in formato elettronico, mediante tecniche di comunicazione a distanza, purché le caratteristiche di queste ultime siano con ciò compatibili e consentano al destinatario dei documenti di acquisirne la disponibilità su supporto duraturo.

19. RECAPITO, ANCHE TELEFONICO, CUI INOLTRARE ESPOSTI, RICHIESTE DI CHIARIMENTI, INFORMAZIONI O DI INVIO DELLA DOCUMENTAZIONE A DISPOSIZIONE

Eventuali ulteriori informazioni possono essere richieste dai Partecipanti telefonando direttamente alla SGR al n. 02-85354452, ovvero inviando un fax al n. 02-85356061.

I Partecipanti possono inoltre consultare il sito della SGR www.pirelliresgr.com e del Fondo www.fondo-berenice.com, nonché inoltrare le proprie richieste ai seguenti indirizzi di posta elettronica: sgr@pirellire.com.

F. INFORMAZIONI SU SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'OPERAZIONE, CONFLITTI DI INTERESSE E RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

20. SGR

20.1 Denominazione e forma giuridica

La SGR del Fondo è la società costituita in forma di *società per azioni* denominata "Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A.".

La SGR è iscritta nel Registro delle Imprese della Provincia di Milano tenuto presso la C.C.I.A.A. al n. 13465930157 e nel Repertorio Economico Amministrativo (REA) presso la C.C.I.A.A. di Milano al n. 1654303, codice e partita IVA n. 13465930157.

La SGR è stata autorizzata alla prestazione di servizi di gestione collettiva del risparmio con provvedimento di Banca d'Italia che ha iscritto la medesima nell'albo delle società di gestione del risparmio al n. 132, in applicazione delle norme di riferimento del Testo Unico.

La SGR è stata autorizzata ad istituire il Fondo con provvedimento n. 472488 di Banca d'Italia del 13 maggio 2005, a seguito di istanza presentata in data 28 febbraio 2005, in conformità alla normativa vigente.

20.2 Sede sociale ed amministrativa

La SGR ha sede sociale ed amministrativa in Milano, Via Gaetano Negri, n. 10.

20.3 Durata della Società

La durata della SGR è fissata sino al 31 dicembre 2050.

20.4 Ammontare e struttura del capitale sociale

Alla data del Prospetto Informativo, il capitale sociale della SGR, interamente versato, ammonta ad Euro 23.725.000 ed è suddiviso in 23.725.000 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1,00 cadauna.

20.5 Azionisti che detengono partecipazioni superiori o uguali al 5% del capitale sociale della SGR

Alla data del Prospetto Informativo, i seguenti azionisti detengono partecipazioni superiori o uguali al 5% del capitale sociale della SGR.

Tabella n. 6 – Soggetti che detengono una partecipazione superiore o uguale al 5% del capitale sociale della SGR

Azionista	Numero azioni	% del capitale sociale
Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	21.352.500	90
ReP Fondi S.r.l. (1)	2.372.500	10

(1) Società indirettamente controllata da Crossfingers S.r.l., il cui capitale è detenuto quanto al 50% da Giulio Malfatto, Amministratore Delegato della SGR e, quanto al restante 50%, da altra persona fisica.

20.6 Persone fisiche o giuridiche che esercitano un controllo sulla SGR

Alla data del Prospetto Informativo, la SGR è controllata di diritto da Pirelli & C. S.p.A., che detiene il 51,49% del capitale sociale di Pirelli & C. Real Estate S.p.A., che a propria volta detiene il 90% del capitale sociale della SGR.

20.7 Consiglio di Amministrazione

Lo Statuto della SGR prevede che il Consiglio di Amministrazione sia composto da un numero di Amministratori compreso tra 3 e 11.

Alla data del Prospetto, la SGR è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 5 membri. Il Consiglio di Amministrazione ha la responsabilità per la gestione sia della SGR sia del Fondo, in relazione al quale ha competenza esclusiva per:

- la definizione delle linee strategiche degli investimenti;
- l'approvazione del rendiconto di gestione e conseguente distribuzione dei proventi di gestione del Fondo;
- la deliberazione della liquidazione anticipata del Fondo, previo parere del Comitato Consultivo.

La tabella che segue indica la data ed il luogo di nascita, nonché la carica ricoperta, dei componenti il Consiglio di Amministrazione, in carica fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2005.

Tabella n. 7 – Componenti il Consiglio di Amministrazione della SGR

Carica	Nome e Cognome	Luogo e data di nascita
Presidente del Consiglio di Amministrazione	Carlo Alessandro Puri Negri	Genova, 11 luglio 1952
Amministratore Delegato	Giulio Malfatto	Livorno, 8 giugno 1955
Amministratore	Pier Antonio Ciampicali (1)	Firenze, 12 aprile 1935
Amministratore	Giulio Lanciotti (1)	Loreto (AN), 27 febbraio 1938
Amministratore	Vincenzo Sozzani	Novara, 2 giugno 1926

(1) Amministratore indipendente, ossia in possesso dei requisiti previsti dal Codice di Autodisciplina redatto dal Comitato della Corporate Governance delle società quotate di Borsa Italiana.

Gli Amministratori sono domiciliati per la carica presso la sede della SGR.

20.8 Comitato Investimenti

Ai fini della selezione delle opportunità di investimento di volta in volta individuate, la SGR si avvale di un Comitato Investimenti avente funzioni consultive, al quale partecipano esperti e professionisti indipendenti con rilevante esperienza nel settore immobiliare.

La tabella che segue indica la data ed il luogo di nascita dei membri del Comitato Investimenti, nominati dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 1° marzo 2004. I membri del Comitato Investimenti rimarranno in carica per un periodo di due anni dalla data della nomina.

TABELLA N. 8 – COMPONENTI IL COMITATO INVESTIMENTI

Carica	Nome e Cognome	Luogo e data di nascita
Membro Effettivo	Antonio De Santis	Lucito (CB), 15 luglio 1943
Membro Effettivo	Ulrich Pfeiffer	Biegen (Germania), 29 dicembre 1939
Membro Effettivo	Gualtiero Tamburini	Castelfranco Emilia (MO), 8 maggio 1945

20.9 COLLEGIO SINDACALE

La tabella che segue indica la data ed il luogo di nascita, nonché la carica ricoperta, dei componenti il Collegio Sindacale, in carica fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2005.

TABELLA N. 9 – COMPONENTI IL COLLEGIO SINDACALE DELLA SGR

Carica	Nome e Cognome	Luogo e data di nascita
Presidente	Roberto Bracchetti	Milano, 23 maggio 1939
Sindaco Effettivo	Carlo Massaud Hassan	Tripoli (Libia), 18 marzo 1954
Sindaco Effettivo	Paolo Francesco Lazzati	Milano, 16 maggio 1958
Sindaco Supplente	Elenio Bidoggia	Milano, 7 dicembre 1963
Sindaco Supplente	Antonio Calabrò	Napoli, 12 febbraio 1964

I Sindaci sono domiciliati per la carica presso la sede della SGR.

20.10 QUALIFICA ED ESPERIENZA PROFESSIONALE DEI COMPONENTI IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

La tabella che segue indica la qualifica e l'esperienza professionale dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

TABELLA N. 10 – QUALIFICA ED ESPERIENZA PROFESSIONALE DEI COMPONENTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Nome e Cognome	Qualifica ed esperienza professionale
CARLO ALESSANDRO PURI NEGRI	Dopo gli studi presso l'Università di Milano, ha iniziato la propria carriera nel settore della comunicazione per poi proseguire la sua formazione nei settori finanza, amministrazione ed immobiliare, sia in Italia sia all'estero. Nel 1989 è entrato a far parte del Consiglio di Amministrazione di Milano Centrale Immobiliare S.p.A., nel 1991 ne è divenuto Amministratore Delegato e dal 1992 ricopre la carica, oltre che di Amministratore Delegato, di Vice Presidente di Milano Centrale S.p.A., ora Pirelli & C. Real Estate S.p.A.. Ricopre inoltre le seguenti cariche principali: Presidente della Fratelli Puri Negri S.p.A., Amministratore Delegato di Gruppo di Partecipazioni Industriali S.p.A., Vice Presidente di CAM Finanziaria S.p.A., Vice Presidente di Pirelli & C. S.p.A., Amministratore di Olimpia S.p.A., Amministratore di Telecom Italia S.p.A., Amministratore di AON Italia S.p.A., Amministratore e membro del Comitato Esecutivo di Capitalia S.p.A., membro del *Real Estate International Advisory Board* istituito dall'Università di Harvard (Stati Uniti).

Nome e Cognome	Qualifica ed esperienza professionale
GIULIO MALFATTO	Laureato in ingegneria civile nel 1980, ha iniziato la propria esperienza lavorativa presso Vetromeccanica Italiana S.p.A. in qualità di progettista. Nel 1982 è entrato a far parte del gruppo S.C.I., presso il quale ha ricoperto diverse cariche, tra cui quelle di Direttore *Marketing* Strategico e Direttore Generale. Dal 1995 è entrato a far parte del gruppo Pirelli & C. Real Estate, presso il quale ha coordinato le principali operazioni di investimento ed acquisizioni societarie, nonché diretto il processo di razionalizzazione e sviluppo dei servizi specialistici, in qualità di Direttore Centrale dal 1999 al 2001 e di Direttore Generale Servizi e *Corporate Development* dal 2001 al 2003.
PIER ANTONIO CIAMPICALI	Laureato in scienze politiche presso l'Università degli Studi di Roma La Sapienza, dal 1960 al 1990 ha svolto la propria attività presso Banca d'Italia in qualità, tra l'altro, di rappresentante in molteplici commissioni e gruppi di esperti presso l'Unione Europea, l'O.C.S.E. e la B.R.I., nonché quale responsabile del Servizio Studi e del Servizio Organizzazione. Dal 1990 al 2000 ha rivestito la carica di Direttore Generale dell'Ufficio Italiano dei Cambi. È Socio d'Onore del Forex, membro dell'Osservatorio Nazionale sul riciclaggio, Amministratore di I.Net S.p.A. e di Aissoftware S.p.A..
GIULIO LANCIOTTI	Dal 1974 al 1992 è stato dirigente presso il Servizio di Vigilanza di Banca d'Italia, avendo svolto in precedenza la propria attività come economista presso il Servizio Studi dal 1968 al 1974. Dal gennaio 1993 all'ottobre 1995 ha ricoperto la carica di Direttore Esecutivo per l'Italia nel Fondo Monetario Internazionale. Dal gennaio 1998 al marzo 2003 ha ricoperto la carica di Direttore della sede di Milano della Banca d'Italia, dopo essere stato Direttore della sede di Napoli negli anni 1996/1997. È attualmente Vice Presidente di Clessidra SGR.
VINCENZO SOZZANI	Laureato in giurisprudenza, ha iniziato la propria carriera nel Gruppo Pirelli, dove nel 1956 viene nominato Dirigente Industriale. Dal 1962 al 1968 ha rivestito la carica di Direttore Generale della Banca di Credito di Milano e dal 1968 al 1973 è stato *Senior Vice President* e Direttore Generale della Banca Commerciale Italiana S.p.A. a New York. Nel 1973 viene nominato Direttore Generale di Banque Sudameris S.A. a Parigi. In Pirelli & C. a.p.a ha rivestito il ruolo di Amministratore accomandatario dal 1984 al 1999, nonché di Vice Presidente del Consiglio degli Accomandatari dal 1995 al 1999. Riveste attualmente le seguenti cariche: Amministratore di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e di Pirelli Société Generale S.A..

20.11 Qualifica ed esperienza professionale dei componenti il Comitato Investimenti

La tabella che segue indica la qualifica e l'esperienza professionale dei componenti il Comitato Investimenti.

Tabella n. 11 – Qualifica ed esperienza professionale dei componenti il Comitato Investimenti

Nome e Cognome	Qualifica ed esperienza professionale
Antonio De Santis	Laureato in ingegneria, ha sviluppato le proprie competenze professionali attraverso vari incarichi di dirigenza e reggenza di Uffici Tecnici Erariali. Dal 1994 ricopre la qualifica di dirigente generale del Ministero dell'Economia e delle Finanze e svolge la propria attività nell'Ambito dell'Agenzia del Territorio, ente pubblico competente in materia di cartografia, catasto, servizi immobiliari e osservatorio del mercato immobiliare. È altresì membro del Comitato Direttivo dell'Agenzia del Territorio, consigliere scientifico del Direttore dell'Agenzia del Territorio per la trattazione di problematiche di valenza strategica nel settore immobiliare e rappresenta l'Agenzia del Territorio nel Comitato dei catasti dell'Unione Europea. È autore di varie pubblicazioni in materia urbanistica e catastale ed è professore per il settore scientifico disciplinare in materia di Estimo presso la Scuola Superiore dell'Economia e delle Finanze.
Ulrich Pfeiffer	Laureato in economia e scienze politiche, ha sviluppato le proprie competenze professionali nel settore dello sviluppo urbano ed immobiliare. Dopo aver ricoperto varie cariche all'interno del Ministero Federale dei Trasporti e della Pianificazione Urbana, nel 1987 diviene consulente di Deutsche Bank per l'espansione nel settore dei mutui immobiliari nei mercati tedesco, inglese, francese, portoghese ed italiano. Nel 1988 fonda e dirige Empirica Gmbh, società di consulenza specializzata nel settore immobiliare, nella politica della casa e del territorio, di cui è *managing director.* Ha ricoperto incarichi di prestigio in commissioni pubbliche incaricate di monitorare ed incentivare lo sviluppo urbano ed è autore di varie pubblicazioni su temi di natura politica ed economica, sempre con particolare attenzione allo sviluppo urbano.
Gualtiero Tamburini	Laureato in economia con specializzazione in scienze statistiche, ha sviluppato esperienze di ricerca, di coordinamento e di ideazione di progetti e di consulenza nel settore delle costruzioni ed immobiliare. Nel 1983, diviene professore di Economia Industriale presso la facoltà di statistica dell'Università di Bologna, attività cui abbina, a partire dal 1994, quella di docente nei corsi di valutazione delle operazioni immobiliari presso la Scuola di Direzione Aziendale - Bocconi, Milano. A partire dal 1990 ricopre cariche significative in varie commissioni e nel 1996 diviene coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali presso il Ministero del Lavoro. Attualmente è professore di Economia applicata presso la Facoltà di Scienze Politiche dell'Università di Urbino e di Economia ed Estimo presso la Facoltà di Ingegneria dell'Università di Bologna. Inoltre è membro del Consiglio di Amministrazione di Nomisma e Responsabile Scientifico dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare.

20.12 Altri fondi comuni di investimento gestiti dalla SGR

Alla data del Prospetto Informativo la SGR gestisce altri quattro fondi comuni di investimento immobiliare:

(i) "Tecla - Fondo Uffici - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", fondo quotato sul MTF, collocato nel marzo 2004;

(ii) "Pirelli RE *Office Fund* - Cloe - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", riservato ad investitori qualificati, come definiti all'art. 1, comma 1, lettera *h)*, del Decreto Ministeriale 228/1999 (gli "**Investitori Qualificati**"), collocato nel giugno 2004;

(iii) "Olinda - Fondo *Shops* - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", fondo quotato sul MTF, collocato nel dicembre 2004;

(iv) "Clarice - *Light Industrial* - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", riservato ad Investitori Qualificati, collocato nel dicembre 2004.

Alla data del Prospetto Informativo, la SGR ha inoltre ricevuto da Investire Immobiliare SGR S.p.A. una delega di gestione relativa ad una porzione del portafoglio immobiliare di "FIP – Fondo Immobili Pubblici – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso", riservato ad Investitori Qualificati.

20.13 Funzioni aziendali affidate in *outsourcing*

La tabella che segue illustra le attività affidate in *outsourcing* dalla SGR i cui costi sono a carico del Fondo.

Tabella n. 12 – Attività in *outsourcing* i cui costi sono a carico del Fondo

Attività in *outsourcing*	Prestatore di Servizi	Durata	Facoltà di recesso
Property Management	Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A.	2 anni dalla Data di Efficacia dell'Apporto	La SGR può recedere dal contratto in ogni momento, con preavviso di 30 giorni, verso il pagamento di una somma pari alle commissioni maturate ai sensi del relativo contratto nei due trimestri solari precedenti.
Project Management	Pirelli & C. Real Estate Project Management S.p.A.	1 anno dalla Data di Efficacia dell'Apporto	La SGR può recedere dal contratto in ogni momento, con preavviso di 30 giorni, verso il pagamento di una somma pari al 10% dei compensi che Pirelli & C. Real Estate Project Management S.p.A. avrebbe percepito nel periodo intercorrente tra la data di esercizio del recesso e il completamento dei progetti.
Servizi di portierato	Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A.	3 anni dalla Data di Efficacia dell'Apporto	Le parti possono in ogni momento recedere dal contratto per giustificato motivo.
Agenzia	Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A. (1)	2 anni dalla Data di Efficacia dell'Apporto	La SGR può recedere dal contratto in ogni momento con preavviso di 30 giorni.
	Pirelli & C. Real Estate Agency S.p.A. (2)	1 anno dalla Data di Efficacia dell'Apporto	La SGR può recedere dal contratto in ogni momento, con preavviso di 30 giorni.

(1) Per servizi di locazione nei confronti di soggetti che già occupano gli Immobili.

(2) Per servizi di locazione nei confronti di nuovi conduttori e per servizi di vendita.

La tabella che segue illustra, viceversa, le attività affidate in *outsourcing* dalla SGR i cui costi sono a carico della SGR medesima.

TABELLA N. 13 – ATTIVITÀ IN *OUTSOURCING* I CUI COSTI SONO A CARICO DELLA SGR

Attività in *outsourcing*	Prestatore di Servizi	Durata	Facoltà di recesso
Asset Management	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	3 anni dalla Data di Efficacia dell'Apporto	La SGR può recedere dal contratto in ogni momento, con preavviso di 90 giorni, verso il pagamento di una somma pari alle commissioni maturate nei due trimestri precedenti.
Global Advisor	ReP Management S.r.l.	3 anni dalla Data di Efficacia dell'Apporto	La SGR può recedere dal contratto per giustificato motivo. Il *Global Advisor* può recedere dal contratto in ogni momento, con preavviso di 6 mesi.
Servizi Amministrativi	Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	2 anni dal 1 gennaio 2004	La SGR può recedere dal contratto in ogni momento, con preavviso di 90 giorni, verso il pagamento dei compensi maturati nei due trimestri precedenti alla ricezione della comunicazione del recesso.
Servizi Informatici	Shared Service Center S.c.r.l.	Dalla Data di Efficacia dell'Apporto al 31 dicembre 2005	La SGR può recedere dal contratto in ogni momento, con preavviso di 30 giorni.
Servizi Amministrativi, Informatici e di consulenza informatica	Unione Fiduciaria S.p.A.	Durata indeterminata	La SGR e Unione Fiduciaria S.p.A. possono recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso di almeno sei mesi.
Gestione del Personale	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	Sino al 31 dicembre 2005	La SGR può recedere dal contratto in ogni momento, con preavviso di 30 giorni, verso il pagamento di una somma pari al compenso maturato nei sei mesi precedenti l'esercizio del recesso.

Le società cui sono state affidate le attività in *outsourcing* sono state selezionate in base alle loro specifiche competenze e, più precisamente, in base alle attività prestate nel corso degli ultimi anni a favore sia di società del Gruppo Pirelli, sia di soggetti non appartenenti al medesimo. Quanto alle condizioni economiche previste dai mandati descritti di seguito, la SGR ritiene che le medesime siano in linea con la corrente prassi di mercato.

I paragrafi che seguono descrivono le caratteristiche dei principali mandati conferiti.

CONTRATTI I CUI ONERI SONO A CARICO DEL FONDO

A. Servizi di property management

La SGR ha stipulato con Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A. (il "**Property Manager**"), società controllata al 100% da Pirelli & C. Real Estate S.p.A., un contratto di servizi di *property management,* in virtù del quale il Property Manager presta una serie di servizi finalizzati a supportare la SGR nella gestione ordinaria degli Immobili. Più in particolare, il Property Manager si occupa della gestione dei contratti di locazione (calcolo, aggiornamento e fatturazione dei canoni), presta servizi di rinegoziazione delle locazioni con i conduttori degli Immobili (ossia il coordinamento delle attività relative alla locazione degli Immobili o a porzioni di essi, ivi inclusa la predisposizione dei contratti di locazione), amministra i depositi cauzionali, provvede alle disdette, gestisce i servizi relativi agli impianti ed alle parti comuni degli Immobili e fornisce all'Asset Manager (come di seguito definito) una serie di rendiconti trimestrali sulla redditività degli Immobili. A fronte di tali prestazioni, il Property Manager riceve i compensi specificati nella Parte I, Sezione C, Paragrafo 7.2.

B. Servizi di project management

La SGR ha stipulato con Pirelli & C. Real Estate Project Management S.p.A. (il "**Project Manager**"), società controllata al 100% da Pirelli & C. Real Estate S.p.A., un contratto di servizi di *project management*, in virtù del quale il Project Manager ha assunto l'incarico di svolgere le attività quali il coordinamento della progettazione definitiva, lo svolgimento della progettazione esecutiva e il coordinamento dei rapporti con i soggetti incaricati dell'esecuzione dei lavori necessari per pervenire alla realizzazione, a regola d'arte e con costi predeterminati, dei vari interventi sugli Immobili che, di volta in volta, la SGR deciderà di realizzare. A fronte di tali prestazioni, il Project Manager riceve i compensi specificati nella Parte I, Sezione C, Paragrafo 7.2.

C. Servizi di portierato

Gli Enti Apportanti hanno stipulato con Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. (il "**Facility Manager**"), società controllata al 100% da Pirelli & C. Real Estate S.p.A., dei contratti in virtù dei quali il Facility Manager ha assunto l'incarico di fornire, attraverso l'assunzione di portieri che già prestavano servizio a favore di alcuni Immobili, i servizi di portierato a favore dei medesimi Immobili. Tali servizi consistono principalmente nel controllo dell'entrata e dell'uscita delle persone, nell'accoglimento dei visitatori, nella gestione della corrispondenza in arrivo ovvero piccole attività di manutenzione e pulizia. Tali contratti saranno trasferiti al Fondo a partire dalla Data di Efficacia dell'Apporto.

D. Servizi di agenzia

La SGR ha stipulato con Pirelli & C. Real Estate Agency S.p.A. (il "**Gestore dei Servizi di Agenzia**"), società controllata al 100% da Pirelli & C. Real Estate S.p.A., un contratto di servizi di agenzia in virtù del quale il Gestore dei Servizi di Agenzia assume l'inca-

rico di svolgere, esclusivamente su richiesta scritta della SGR, sotto il coordinamento e la supervisione dell'Asset Manager, i servizi di vendita degli Immobili (ossia attività volte ad individuare e procurare potenziali acquirenti e a predisporre la documentazione necessaria a perfezionare la vendita degli Immobili), di locazione in relazione alla stipula di eventuali nuovi contratti con conduttori diversi da quelli che occupano gli Immobili alla Data dell'Apporto (ossia il coordinamento delle attività relative alla locazione a nuovi conduttori degli Immobili o di porzioni di essi, ivi inclusa la predisposizione dei contratti di locazione), di *marketing* (ossia la gestione della campagna *marketing* e pubblicitaria relativa alla vendita ed alla locazione degli immobili) e di reportistica. Quale corrispettivo per i servizi prestati al Gestore dei Servizi di Agenzia vengono corrisposte le commissioni indicate nella Parte I, Sezione C, Paragrafo 7.2.

CONTRATTI I CUI ONERI SONO A CARICO DELLA SGR

I. Servizi di asset management

La SGR ha stipulato con Pirelli & C. Real Estate S.p.A. (l'"**Asset Manager**"), società che controlla la SGR, un contratto di servizi di *asset management* in virtù del quale l'Asset Manager presta i servizi di seguito descritti:

(a) assistenza alla SGR nel coordinamento e supervisione dei servizi di *property management*, *project management*, *facility management* e agenzia (cfr. *supra sub* A, B, C e D);

(b) assistenza alla SGR nella predisposizione del *budget* e del piano operativo relativo al patrimonio immobiliare del Fondo;

(c) predisposizione di rendiconti periodici relativi agli immobili, al *budget* ed al piano operativo.

II. Servizi di global advisor

La SGR ha stipulato un contratto per la prestazione di servizi di *global advisor* con ReP Management S.r.l. (il "**Global Advisor**") società controllata da Crossfingers S.r.l., il cui capitale è detenuto per il 50% da Giulio Malfatto, Amministratore Delegato della SGR.

In virtù di tale contratto, il Global Advisor assiste la SGR nell'elaborazione e definizione degli indirizzi generali di investimento al fine della predisposizione del *budget* e del piano operativo del Fondo, nonché in relazione a scelte di valorizzazione, acquisizione e disinvestimento del Fondo; individua e propone criteri di selezione e parametri di valutazione degli investimenti e disinvestimenti relativi al Fondo; analizza il piano operativo del Fondo. Su richiesta della SGR, il Global Advisor svolge altresì attività di consulenza ed assistenza nelle operazioni di finanziamento o di rifinanziamento, relativamente a singoli immobili o interi portafogli di immobili o oggetto di investimento da parte del Fondo; attività di consulenza ed assistenza in operazioni di acquisizione e/o dismissione degli immobili da parte del Fondo; attività di assistenza nei rapporti con gli investitori e gli analisti nell'ambito degli incontri periodici con gli stessi.

III. Altri Servizi

La SGR ha stipulato altri contratti relativi alla gestione di specifici aspetti di natura amministrativa ed informatica. Più in particolare, ha incaricato: (i) Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A., società controllata al 100% da Pirelli & C. Real Estate S.p.A., per l'attività di assistenza nella tenuta della contabilità e di redazione della documentazione fiscale della

SGR e del Fondo; (ii) Shared Service Center S.c.r.l., quale *SAP Application Provider*; (iii) Unione Fiduciaria S.p.A. per la fornitura di servizi informatici, per la gestione su elaboratore della contabilità del Fondo per le segnalazioni agli Organi di Vigilanza e per la fornitura di consulenza informatica, e (iv) Pirelli & C. Real Estate S.p.A. per la fornitura di servizi di gestione del personale.

20.14 Adesione al protocollo di autonomia promosso dalle associazioni di categoria

In data 17 settembre 2004 la SGR ha aderito al Protocollo di Autonomia predisposto da Assogestioni.

21. DELEGHE DI GESTIONE DEI BENI DEL FONDO

Alla data del presente Prospetto Informativo, la SGR non ha conferito deleghe per la gestione del Patrimonio del Fondo.

22. GLI OFFERENTI

Le Quote oggetto dell'offerta pubblica di vendita sono offerte da:

(i) Aida;
(ii) Ganimede Due;
(iii) Kappa;
(iv) Tiglio I;
(v) Tiglio II.

22.1 Aida

22.1.1 Denominazione e forma giuridica

Aida è una società di diritto italiano, costituita in forma di società a responsabilità limitata.

22.1.2 Sede sociale

Aida ha sede sociale ed amministrativa in Milano, Viale Sarca, n. 222.

22.1.3 Capitale sociale sottoscritto

Alla data del Prospetto Informativo, il capitale sociale di Aida, interamente versato, ammonta ad Euro 10.000,00.

22.1.4 Soggetti che possiedono partecipazioni con diritto di voto in misura superiore al 5% del capitale sociale

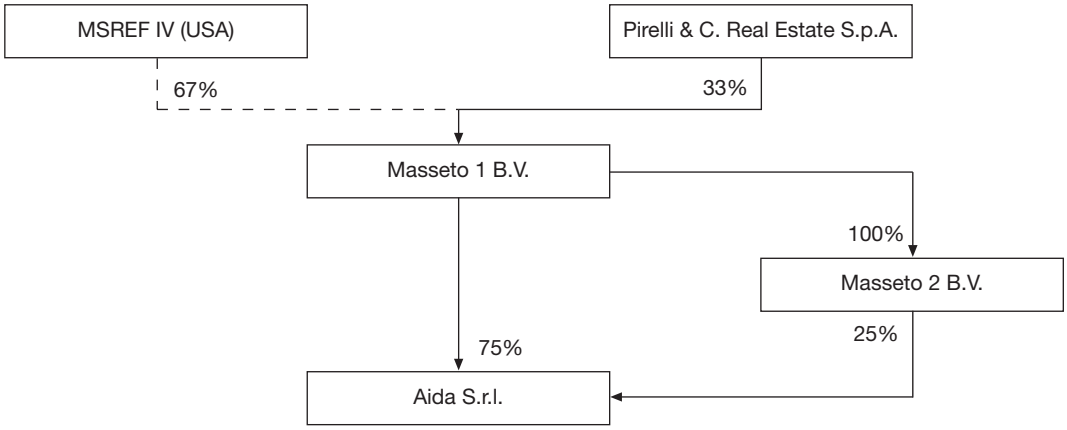
Alla data del Prospetto Informativo, i seguenti soggetti detengono partecipazioni superiori al 5% del capitale sociale di Aida.

TABELLA N. 14 – SOGGETTI CHE DETENGONO UNA PARTECIPAZIONE SUPERIORE AL 5% DEL CAPITALE SOCIALE DI AIDA

Soggetti	Valore nominale della quota (in Euro)	% del capitale sociale
Masseto 1 B.V.	7.500	75
Masseto 2 B.V.	2.500	25

22.1.5 Persone fisiche o giuridiche che esercitano il controllo

Alla data del Prospetto Informativo, Aida è controllata da The Morgan Stanley Real Estate Fund IV International ("**MSREF IV**") che detiene, in via indiretta, il 67% del capitale della società. MSREF IV è una *limited partnership* con sede legale in Delaware (USA), costituita per investire nel settore immobiliare al di fuori degli Stati Uniti d'America, il cui *general partner,* avente potere decisionale, è MSREF IV, L.L.C., società del gruppo Morgan Stanley. Il grafico che segue mostra la catena partecipativa che unisce MSREF IV a Aida.



– – – Posseduti in via indiretta

La situazione sopra descritta non ha subito variazioni rispetto alla Data dell'Apporto.

22.1.6 Organi sociali

Lo statuto di Aida prevede che la società sia amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da due o più membri. Alla data del Prospetto Informativo, Aida è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 6 membri.

La tabella che segue indica la data ed il luogo di nascita, nonché la carica ricoperta, dei componenti il Consiglio di Amministrazione, in carica fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2007.

Tabella n. 15 – Componenti il Consiglio di Amministrazione di Aida

Carica	Nome e Cognome	Luogo e data di nascita
Presidente del Consiglio di Amministrazione	Michael Edward Foster	Maryland (USA), 18 settembre 1948
Amministratore	Carlo Bianco	Napoli, 31 ottobre 1941
Amministratore	Alessandro Di Cresce	Codogno (LO), 5 Aprile 1968
Amministratore	Mauro Montagner	Bassano del Grappa (VI), 23 giugno 1966
Amministratore	Rodolfo Marco Giovanni Petrosino	Milano, 18 ottobre 1963
Amministratore	Enrico Signori	Schiavon (VI), 23 marzo 1959

Gli Amministratori sono domiciliati per la carica presso la sede sociale.

Non esiste un Comitato Esecutivo.

La tabella che segue indica la data e il luogo di nascita, nonché la carica ricoperta, dei componenti il Collegio Sindacale di Aida, in carica fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2007.

Tabella n. 16 – Componenti il Collegio Sindacale di Aida

Carica	Nome e Cognome	Luogo e data di nascita
Presidente del Collegio Sindacale	Franco Zambon	Milano, 28 dicembre 1943
Sindaco Effettivo	Andrea Alberico	Voghera (PV), 31 dicembre 1972
Sindaco Effettivo	Massimo Cremona	Busto Arsizio (VA), 3 aprile 1959
Sindaco Supplente	Elenio Bidoggia	Milano, 7 dicembre 1963
Sindaco Supplente	Elena Robicci	Ixelles-Bruxelles (Belgio), 9 novembre 1969

I Sindaci sono domiciliati per la carica presso la sede sociale.

22.1.7 Luogo di consultazione dei documenti a disposizione del pubblico

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2004 e lo statuto sociale di Aida possono essere consultati presso la sede sociale della medesima.

22.2 Ganimede Due

22.2.1 Denominazione e forma giuridica

Ganimede Due è una società di diritto italiano, costituita in forma di società a responsabilità limitata.

22.2.2 Sede sociale

Ganimede Due ha sede sociale ed amministrativa in Milano, Viale Sarca, n. 222.

22.2.3 Capitale sociale sottoscritto

Alla data del Prospetto Informativo, il capitale sociale di Ganimede Due, interamente versato, ammonta ad Euro 1.000.000,00.

22.2.4 Soggetti che possiedono partecipazioni con diritto di voto in misura superiore al 5% del capitale sociale

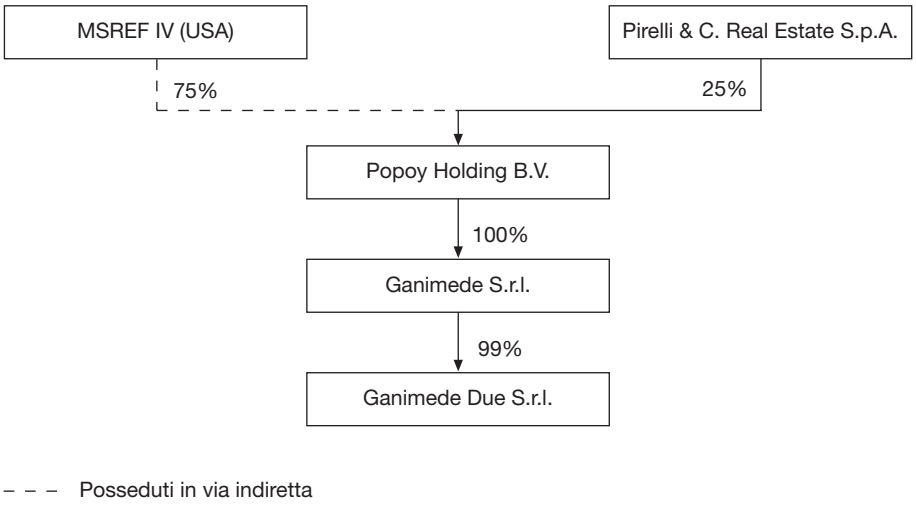
Alla data del Prospetto Informativo, i seguenti soggetti detengono partecipazioni superiori al 5% del capitale sociale di Ganimede Due.

TABELLA N. 17 – SOGGETTI CHE DETENGONO UNA PARTECIPAZIONE SUPERIORE AL 5% DEL CAPITALE SOCIALE DI GANIMEDE DUE

Soggetti	Valore nominale della quota (in Euro)	% del capitale sociale
Ganimede S.r.l.	990.000	99

22.2.5 Persone fisiche o giuridiche che esercitano il controllo

Alla data del Prospetto Informativo, Ganimede Due è indirettamente controllata da MSREF IV (cfr. Parte I, Sezione F, Paragrafo 22.1.5). Il grafico che segue mostra la catena partecipativa che unisce MSREF IV a Ganimede Due.



La situazione sopra descritta non ha subito variazioni rispetto alla Data dell'Apporto.

22.2.6 Organi sociali

Lo statuto di Ganimede Due prevede che il Consiglio di Amministrazione sia composto da un minimo di 3 ad un massimo di 9 membri. Alla data del Prospetto Informativo, Ganimede Due è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 4 membri.

La tabella che segue indica la data ed il luogo di nascita, nonché la carica ricoperta, dei componenti il Consiglio di Amministrazione, in carica fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2006.

Tabella n. 18 – Componenti il Consiglio di Amministrazione di Ganimede Due

Carica	Nome e Cognome	Luogo e data di nascita
Presidente del Consiglio di Amministrazione	Marco Polenta (1)	Genova, 29 aprile 1971
Amministratore	Lorenzo Colombari	Bologna, 2 febbraio 1971
Amministratore	Rodolfo Marco Giovanni Petrosino	Milano, 18 ottobre 1963
Amministratore	Enrico Signori	Schiavon (VI), 23 marzo 1959

(1) Nominato in data 10 giugno 2004, in sostituzione del Presidente dimissionario.

Gli Amministratori sono domiciliati per la carica presso la sede sociale.

Non esiste un Comitato Esecutivo.

La tabella che segue indica la data e il luogo di nascita, nonché la carica ricoperta, dei componenti il collegio sindacale di Ganimede Due, in carica fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2006.

Tabella n. 19 – Componenti il Collegio Sindacale di Ganimede Due

Carica	Nome e Cognome	Luogo e data di nascita
Presidente del Collegio Sindacale	Franco Zambon	Milano, 28 dicembre 1943
Sindaco Effettivo	Andrea Alberico	Voghera (PV), 31 dicembre 1972
Sindaco Effettivo	Michela Zeme	Mede (PV), 2 gennaio 1969
Sindaco Supplente	Elenio Bidoggia	Milano, 7 dicembre 1963
Sindaco Supplente	Giorgio Ossoli	Milano, 26 gennaio 1961

I Sindaci sono domiciliati per la carica presso la sede sociale.

22.2.7 Luogo di consultazione dei documenti a disposizione del pubblico

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2004 e lo statuto sociale di Ganimede Due possono essere consultati presso la sede sociale della medesima.

22.3 Kappa

22.3.1 Denominazione e forma giuridica

Kappa è una società di diritto italiano, costituita in forma di società a responsabilità limitata.

22.3.2 Sede sociale

Kappa ha sede sociale ed amministrativa in Milano, Viale Sarca, n. 222.

22.3.3 Capitale sociale sottoscritto

Alla data del Prospetto Informativo, il capitale sociale di Kappa, interamente versato, ammonta ad Euro 10.400,00.

22.3.4 Soggetti che possiedono partecipazioni con diritto di voto in misura superiore al 5% del capitale sociale

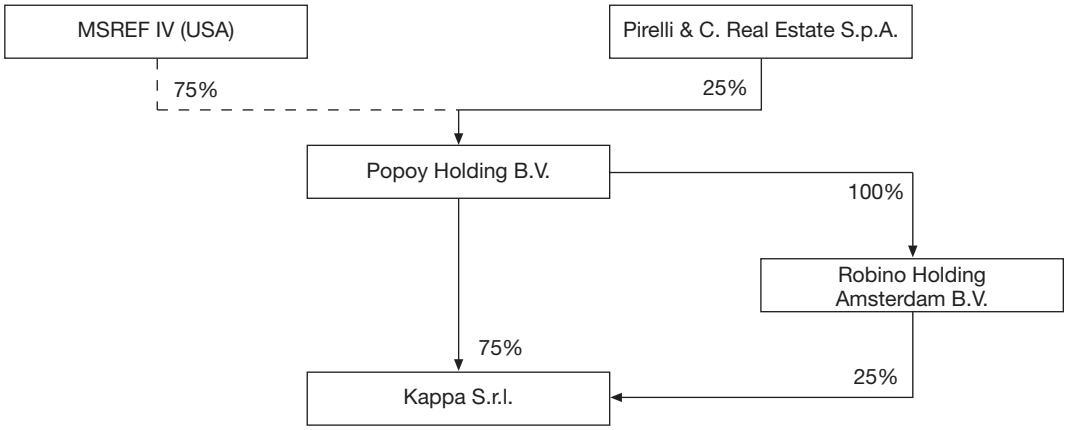
Alla data del Prospetto Informativo, i seguenti soggetti detengono partecipazioni superiori al 5% del capitale sociale di Kappa.

TABELLA N. 20 – SOGGETTI CHE DETENGONO UNA PARTECIPAZIONE SUPERIORE AL 5% DEL CAPITALE SOCIALE DI KAPPA

Soggetti	Valore nominale della quota (in Euro)	% del capitale sociale
Popoy Holding B.V.	7.800	75
Robino Holding Amsterdam B.V.	2.600	25

22.3.5 Persone fisiche o giuridiche che esercitano il controllo

Alla data del Prospetto Informativo, Kappa è indirettamente controllata da MSREF IV (cfr. Parte I, Sezione F, Paragrafo 22.1.5). Il grafico che segue mostra la catena partecipativa che unisce MSREF IV a Kappa.



– – – Posseduti in via indiretta

La situazione sopra descritta non ha subito variazioni rispetto alla Data dell'Apporto.

22.3.6 Organi sociali

Lo statuto di Kappa prevede che la società sia amministrata da un amministratore unico o da un Consiglio di Amministrazione composto da due o più membri. Alla data del Prospetto Informativo, Kappa è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 6 membri.

La tabella che segue indica la data ed il luogo di nascita, nonché la carica ricoperta, dei componenti il Consiglio di Amministrazione in carica fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2005.

Tabella n. 21 – Componenti il Consiglio di Amministrazione di Kappa

Carica	Nome e Cognome	Luogo e data di nascita
Presidente del Consiglio di Amministrazione	Emilio Biffi	Milano, 20 ottobre 1940
Amministratore	Janick Dupessey	Gourdon (Francia), 19 settembre 1954
Amministratore	Renzo Misitano	Roma, 27 dicembre 1966
Amministratore	Mauro Montagner	Bassano del Grappa (VI), 23 giugno 1966
Amministratore	Rodolfo Marco Giovanni Petrosino	Milano, 18 ottobre 1963
Amministratore	Marco Polenta	Genova, 29 aprile 1971

Gli Amministratori sono domiciliati per la carica presso la sede sociale.

Non esiste un Comitato Esecutivo.

La tabella che segue indica la data e il luogo di nascita, nonché la carica ricoperta, dei componenti il Collegio Sindacale di Kappa, in carica fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2005.

Tabella n. 22 – Componenti il Collegio Sindacale di Kappa

Carica	Nome e Cognome	Luogo e data di nascita
Presidente del Collegio Sindacale	Massimo Cremona	Busto Arsizio (VA), 3 aprile 1959
Sindaco Effettivo	Elenio Bidoggia	Milano, 7 dicembre 1963
Sindaco Effettivo	Elena Robicci	Ixelles-Bruxelles (Belgio), 9 novembre 1969
Sindaco Supplente	Antonio Calabrò	Napoli, 12 febbraio 1964
Sindaco Supplente	Maurizio Contini	Casale Monferrato (AL), 8 marzo 1968

I Sindaci sono domiciliati per la carica presso la sede sociale.

22.3.7 Luogo di consultazione dei documenti a disposizione del pubblico

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2004 e lo statuto sociale di Kappa possono essere consultati presso la sede sociale della medesima.

22.4 Tiglio I

22.4.1 Denominazione e forma giuridica

Tiglio I è una società di diritto italiano, costituita in forma di società a responsabilità limitata.

22.4.2 Sede sociale

Tiglio I ha sede sociale ed amministrativa in Milano, Viale Sarca, n. 222.

22.4.3 Capitale sociale sottoscritto

Alla data del Prospetto Informativo, il capitale sociale di Tiglio I, interamente versato, ammonta ad Euro 5.255.704,00.

22.4.4 Soggetti che possiedono partecipazioni con diritto di voto in misura superiore al 5% del capitale sociale

Alla data del Prospetto Informativo, i seguenti soggetti detengono partecipazioni superiori al 5% del capitale sociale di Tiglio I.

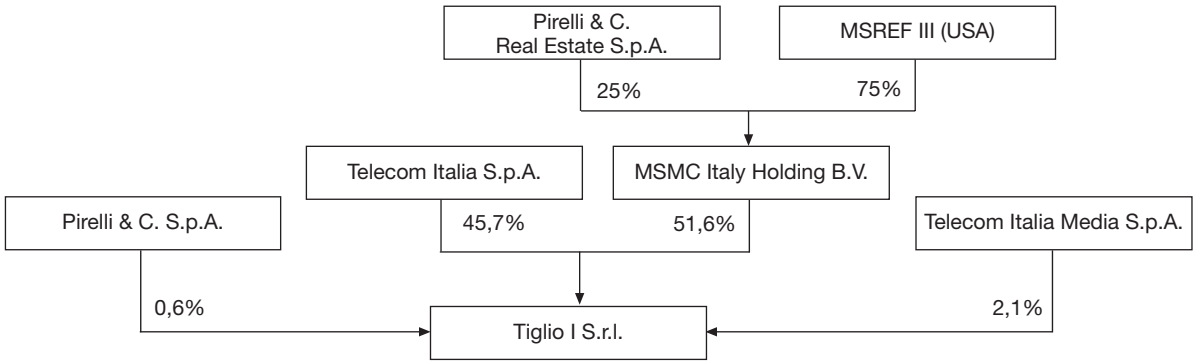
TABELLA N. 23 – SOGGETTI CHE DETENGONO UNA PARTECIPAZIONE SUPERIORE AL 5% DEL CAPITALE SOCIALE DI TIGLIO I

Soggetti	Valore nominale della quota (in Euro)	% del capitale sociale
MSMC Italy Holding B.V.	2.711.569	51,6
Telecom Italia S.p.A.	2.401.811	45,7

22.4.5 Persone fisiche o giuridiche che esercitano il controllo

Alla data del Prospetto Informativo, MSMC Italy Holding B.V. – società di diritto olandese - è controllata da The Morgan Stanley Real Estate Fund III ("**MSREF III**"), che detiene il 75% del capitale della società. MSREF III è una *limited partnership* con sede legale in Delaware (USA), costituita per investire nel settore immobiliare al di fuori degli Stati Uniti d'America, il cui *general partner*, avente potere decisionale, è MSREF III, L.L.C., società del gruppo Morgan Stanley.

Il grafico che segue mostra la catena partecipativa che unisce MSREF III a Tiglio I, nonché le partecipazioni detenute da Telecom Italia S.p.A., Telecom Italia Media S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A..



I rapporti tra i soci di Tiglio I prevedono, tra l'altro: (i) che il Consiglio di Amministrazione sia composto da otto membri, di cui due designati da Telecom Italia S.p.A., e (ii) il diritto di veto di Telecom Italia S.p.A., in sede sia assembleare sia consiliare, in ordine a delibere inerenti modifiche statutarie (eccetto quelle derivanti da deliberazioni ai sensi degli artt. 2446 e 2447 del codice civile, sino al limite della ricostituzione del capitale sociale nel minimo legale), progetti di fusione, scissione, conferimento, ricapitalizzazione o *joint venture* riguardanti la società.

La situazione sopra descritta non ha subito variazioni rispetto alla Data dell'Apporto.

22.4.6 Organi sociali

Lo statuto di Tiglio I prevede che il Consiglio di Amministrazione sia composto da 8 amministratori. Alla data del Prospetto Informativo, Tiglio I è amministrato da un Consiglio di Amministrazione composto da 8 membri.

La tabella che segue indica la data ed il luogo di nascita, nonché la carica ricoperta, dei componenti il Consiglio di Amministrazione alla data del Prospetto Informativo, in carica fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2007.

Tabella n. 24 – Componenti il consiglio di Amministrazione di Tiglio I

Carica	Nome e Cognome	Luogo e data di nascita
Presidente del Consiglio di Amministrazione	Michael Edward Foster	Maryland (USA), 18 settembre 1948
Amministratore	Maurizio Cappa	Lussemburgo (Lux), 19 marzo 1956
Amministratore	Lorenzo Colombari	Bologna, 2 febbraio 1971
Amministratore	Olivier De Poulpiquet	Nice Alpes-Maritimes (Francia), 11 dicembre 1965
Amministratore	Mauro Montagner	Bassano del Grappa (VI), 23 giugno 1966
Amministratore	Francesca Petralia	Bologna, 30 agosto 1953
Amministratore	Marco Polenta	Genova, 29 aprile 1971
Amministratore	Stephane Theuriau	Parigi (Francia), 24 settembre 1964

Gli Amministratori sono domiciliati per la carica presso la sede sociale.

Non esiste un Comitato Esecutivo.

La tabella che segue indica la data e il luogo di nascita, nonché la carica ricoperta, dei componenti il Collegio Sindacale di Tiglio I, in carica fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2007.

Tabella n. 25 – Componenti il Collegio Sindacale di Tiglio I

Carica	Nome e Cognome	Luogo e data di nascita
Presidente del Collegio Sindacale	Dora Laura Federica Salvetti	Milano, 18 marzo 1976
Sindaco Effettivo	Roberto Brachetti	Milano, 23 maggio 1939
Sindaco Effettivo	Massimo Cremona	Busto Arsizio (VA), 3 aprile 1959
Sindaco Supplente	Rosa Santaniello	Torino, 24 marzo 1947
Sindaco Supplente	Franco Zambon	Milano, 28 dicembre 1943

I Sindaci sono domiciliati per la carica presso la sede sociale.

22.4.7 Luogo di consultazione dei documenti a disposizione del pubblico

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2004 e lo statuto sociale di Tiglio I possono essere consultati presso la sede sociale della medesima.

22.5 Tiglio II

22.5.1 Denominazione e forma giuridica

Tiglio II è una società di diritto italiano, costituita in forma di società a responsabilità limitata.

22.5.2 Sede sociale

Tiglio II ha sede sociale ed amministrativa in Milano, Viale Sarca, n. 222.

22.5.3 Capitale sociale sottoscritto

Alla data del Prospetto Informativo, il capitale sociale di Tiglio II, interamente versato, ammonta ad Euro 14.185.288,00.

22.5.4 Soggetti che possiedono partecipazioni con diritto di voto in misura superiore al 5% del capitale sociale

Alla data del Prospetto Informativo, i seguenti soggetti detengono partecipazioni superiori al 5% del capitale sociale di Tiglio II.

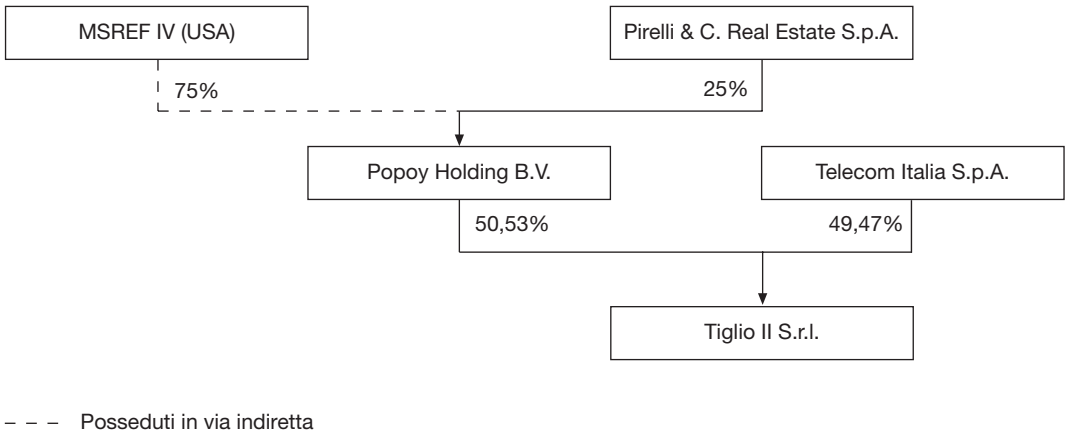
Tabella n. 26 – Soggetti che detengono una partecipazione superiore al 5% del capitale sociale di Tiglio II

Soggetti	Valore nominale della quota (in Euro)	% del capitale sociale
Popoy Holding B.V.	7.167.729	50,53
Telecom Italia S.p.A.	7.017.559	49,47

22.5.5 Persone fisiche o giuridiche che esercitano il controllo

Alla data del Prospetto Informativo, Popoy Holding B.V. è indirettamente controllata da MSREF IV (cfr. Parte I, Sezione F, Paragrafo 22.1.5). La catena partecipativa che unisce

MSREF IV a Tiglio II è illustrata nel grafico che segue, che riporta anche la partecipazione detenuta in Tiglio II da Telecom Italia S.p.A..



I rapporti tra i soci di Tiglio II prevedono, tra l'altro, che: (i) il Consiglio di Amministrazione sia composto da otto membri, di cui due designati da Telecom Italia S.p.A., (ii) il diritto di veto di Telecom Italia S.p.A., in sede sia assembleare sia consiliare, in ordine a modifiche statutarie (eccetto quelle derivanti da deliberazioni ai sensi degli artt. 2446 e 2447 del codice civile, sino al limite della ricostituzione del capitale sociale nel minimo legale), progetti di fusione, scissione, conferimento, ricapitalizzazione o *joint venture* riguardanti la società.

La situazione sopra descritta non ha subito variazioni rispetto alla Data dell'Apporto.

22.5.6 Organi sociali

Lo statuto di Tiglio II prevede che il Consiglio di Amministrazione sia composto da 8 Amministratori. Alla data del Prospetto Informativo, Tiglio II è amministrato da un Consiglio di Amministrazione composto da 8 membri.

La tabella che segue indica la data ed il luogo di nascita, nonché la carica ricoperta, dei componenti il Consiglio di Amministrazione, in carica fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2007.

TABELLA N. 27 – COMPONENTI IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI TIGLIO II

Carica	Nome e Cognome	Luogo e data di nascita
Presidente del Consiglio di Amministrazione	Michael Edward Foster	Maryland (USA), 18 settembre 1948
Amministratore	Lorenzo Colombari	Bologna, 2 febbraio 1971
Amministratore	Olivier De Poulpiquet	Nice Alpes-Maritimes (Francia), 11 dicembre 1965
Amministratore	Mauro Montagner	Bassano del Grappa (VI), 23 giugno 1966
Amministratore	Francesca Petralia	Bologna, 30 agosto 1953
Amministratore	Marco Polenta	Genova, 29 aprile 1971
Amministratore	Francesco Tanzi	Milano, 10 gennaio 1964
Amministratore	Stephane Theuriau	Parigi (Francia), 24 settembre 1964

Gli Amministratori sono domiciliati per la carica presso la sede sociale di Tiglio II.

Non esiste un Comitato Esecutivo.

La tabella che segue indica la data e il luogo di nascita, nonché la carica ricoperta, dei componenti il Collegio Sindacale di Tiglio II, in carica fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2007.

TABELLA N. 28 – COMPONENTI IL COLLEGIO SINDACALE DI TIGLIO II

Carica	Nome e Cognome	Luogo e data di nascita
Presidente del Collegio Sindacale	Rosa Santaniello	Torino, 24 marzo 1947
Sindaco Effettivo	Stefano Braidotti	Roma, 15 febbraio 1945
Sindaco Effettivo	Massimo Cremona	Busto Arsizio (VA), 3 aprile 1959
Sindaco Supplente	Dora Laura Federica Salvetti	Milano, 18 marzo 1976
Sindaco Supplente	Franco Zambon	Milano, 28 dicembre 1943

I Sindaci sono domiciliati per la carica presso la sede sociale di Tiglio II.

22.5.7 Luogo di consultazione dei documenti a disposizione del pubblico

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2004 e lo statuto sociale di Tiglio II possono essere consultati presso la sede sociale della medesima.

23. SOGGETTI CHE PROCEDONO AL COLLOCAMENTO

23.1 DENOMINAZIONE E FORMA GIURIDICA

L'Offerta Pubblica sarà effettuata per il tramite di Banca Caboto e MCC, quali Responsabili del Collocamento. In particolare, l'Offerta Pubblica sarà suddivisa in due *Tranche*.

Le Quote oggetto della *Tranche* A dell'Offerta Pubblica saranno collocate per il tramite di Banca Caboto, in veste di Responsabile del Collocamento della *Tranche* A, mediante raccolta delle adesioni anche per il tramite dei Collocatori della *Tranche* A, e segnatamente:

- Banca Intesa S.p.A. (collocatore anche *on line* tramite il "Servizio Intesa on line"),
- Intesa Private Banking S.p.A.,
- Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.,
- Banca Popolare FriulAdria S.p.A.,
- Biverbanca S.p.A.,
- Banca di Trento e Bolzano S.p.A.,
- IntesaTrade S.p.A. (collocatore *on line* tramite il sito www.intesatrade.it).

Le Quote oggetto della *Tranche* B dell'Offerta Pubblica saranno collocate per il tramite di MCC, in veste di Responsabile del Collocamento della *Tranche* B, mediante raccolta delle adesioni anche per il tramite dei Collocatori della *Tranche* B e segnatamente:

- Banca di Roma S.p.A.,
- Banco di Sicilia S.p.A.,
- FINECOBANK S.p.A. (collocatore anche per via telematica per il tramite di FINECO THE NEW BANK), e
- Bipop Carire S.p.A..

24. BANCA DEPOSITARIA

24.1 Denominazione e forma giuridica

Banca Depositaria è Banca Intesa S.p.A..

24.2 Sede sociale ed amministrativa e sede presso la quale sono esercitate le funzioni di Banca Depositaria

La Banca Depositaria ha la propria sede legale e amministrativa in Milano, Piazza Paolo Ferrari, n. 10. La sede presso la quale sono espletate le funzioni di banca depositaria è in Milano, Piazza Paolo Ferrari, n. 10.

Le funzioni relative all'eventuale distribuzione dei proventi ed al rimborso (parziale ovvero in sede di liquidazione) delle Quote sono espletate per il tramite della Banca Depositaria secondo le disposizioni applicabili agli strumenti finanziari accentrati presso il sistema di gestione accentrata.

25. SOCIETÀ INCARICATA DELLA REVISIONE CONTABILE

25.1 Denominazione e forma giuridica

Revisore contabile dei bilanci della SGR e dei rendiconti del Fondo è Deloitte & Touche S.p.A..

25.2 Conferimento e durata dell'incarico

L'incarico per l'attività di revisione contabile descritta nella Parte I, Sezione A, Paragrafo 2, è stato conferito dall'assemblea della SGR a Deloitte & Touche S.p.A. in data 27 ottobre 2003 per il triennio 2004-2006.

25.3 Rilievi o rifiuti di attestazione

Non vi sono stati rispetto ai bilanci al 31 dicembre 2003 e 2004 della SGR rilievi o rifiuti di attestazione da parte di Deloitte & Touche S.p.A..

26. ESPERTI INDIPENDENTI

26.1 Dati Identificativi

Con delibera del Consiglio di Amministrazione del 4 aprile 2005, la SGR ha conferito a CB Richard Ellis Professional Services S.p.A. l'incarico di Esperto Indipendente, ai sensi dell'art. 12-*bis* del Decreto n. 228.

CB Richard Ellis Professional Service S.p.A., con sede legale a Milano, Via dei Giardini 4 e altre sedi a Roma e Bologna, si avvale di uno *staff* di 40 professionisti che operano su tutto il territorio nazionale ed è parte di un gruppo che ricopre una posizione di primario operatore a livello mondiale per servizi di consulenza nel settore immobiliare alle imprese. CB Richard Ellis Professional Services S.p.A. ha maturato una significativa esperienza in Italia partecipando, negli ultimi 6 anni, alle più importanti operazioni di *spin-off*

immobiliare avvenute in Italia, e valutando patrimoni immobiliari per un controvalore pari ad oltre Euro 30.000 milioni.

27. INTERMEDIARIO FINANZIARIO

27.1 Dati Identificativi

Con delibera del Consiglio di Amministrazione del 4 aprile 2005, la SGR ha conferito a MCC, con sede in Roma, Via Piemonte 51, l'incarico di Intermediario Finanziario, ai sensi dell'art. 12-*bis* del Decreto n. 228.

MCC è la banca d'affari ad elevata specializzazione del Gruppo Bancario Capitalia che, coniugando l'attività di *investment banking* con il supporto attivo allo sviluppo delle imprese italiane, offre una gamma completa di prodotti e servizi a vocazione aziendale.

Capitalia è il quarto gruppo bancario italiano con un patrimonio netto di 6.726 milioni di Euro, raccolta diretta di 76.431 milioni di Euro, crediti a clientela per 76.446 milioni di Euro, patrimonio gestito di oltre 31 miliardi di Euro, oltre 1.900 sportelli in Italia, circa 5 milioni di clienti, più di 28.000 dipendenti e circa 1.700 promotori.

28. SPECIALISTA

28.1 Dati Identificativi

La SGR ha conferito a Banca Caboto S.p.A., con sede legale in Via Arrigo Boito 7, Milano l'incarico di Specialista, ai sensi del Titolo 2.3 del Regolamento di Borsa.

29. CONFLITTI DI INTERESSI E RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

I paragrafi che seguono descrivono i rapporti tra gli Offerenti, la SGR e loro parti correlate, le situazioni in cui può essere ravvisata una situazione di conflitto di interesse, nonché i meccanismi preposti alla loro gestione.

29.1 Rapporti tra gli Offerenti, la SGR e i loro gruppi di appartenenza

29.1.1 Rapporti partecipativi tra MSREF III, MSREF IV ed il gruppo cui appartiene la SGR

Come già segnalato nella Parte I, Sezione F, Paragrafo 22, ciascun Offerente è indirettamente controllato da *limited partnership* (MSREF III e MSREF IV) con sede legale in Delaware (USA) costituite per investire nel settore immobiliare al di fuori degli Stati Uniti d'America, il cui *general partner* è una società del gruppo Morgan Stanley. Più in particolare, MSREF III controlla, per via indiretta, Tiglio I, mentre MSREF IV controlla, sempre per via indiretta, Aida, Ganimede Due, Kappa e Tiglio II.

La tabella che segue riassume la composizione del capitale di alcune società cui partecipano sia MSREF III (o MSREF IV), sia società del gruppo cui appartiene la SGR, indicando, per ciascuna, anche il settore di attività.

TABELLA N. 29 – RAPPORTI PARTECIPATIVI TRA MSREF III, MSREF IV E SOCIETÀ DEL GRUPPO CUI APPARTIENE LA SGR

Società	Composizione azionaria	Attività
MSMC Italy Holding B.V.	75% MSREF III; 25% Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	Investimenti immobiliari in Italia
Iniziativa Immobiliare Due S.à r.l.	75% MSREF III; 25% Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	Investimenti immobiliari in Italia
MSMC Solferino S.à r.l.	68,8% MSREF III; 31,2% Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	Investimenti immobiliari in Italia
Popoy Holding B.V. (1)	75% MSREF IV; 25% Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	Investimenti immobiliari in Italia
Masseto 1 B.V. (2)	67% MSREF IV; 33% Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	Investimenti immobiliari in Italia
Mirandia - Trading e Consultoria Lda	85% MSREF III; 15% Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	Gestione di crediti ipotecari in sofferenza (c.d. *non performing loans*)
Servizi Immobiliari Banche - SIB S.p.A.	52,57% Credito Fondiario e Industriale S.p.A. (3)(4); 0,03% MSREF II (4)(5); 0,03% MSREF III (4); 47,37% Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	Gestione di crediti ipotecari in sofferenza (c.d. *non performing loans*)
MSPRE Luxembourg NPL S.à r.l.	75% MSREF IV; 25% Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	Gestione di crediti ipotecari in sofferenza (c.d. *non performing loans*)

(1) Per una descrizione più dettagliata relativa a Popoy Holding B.V. cfr. Parte I, Sezione F, Paragrafo 22.2.5.

(2) Per una descrizione più dettagliata relativa a Masseto 1 B.V. cfr. Parte I, Sezione F, Paragrafo 22.1.5.

(3) Società controllata al 100% da MSREF III.

(4) La partecipazione è oggetto di un'opzione di vendita esercitabile nei confronti di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e di un'opzione di acquisto esercitabile da Pirelli & C. Real Estate S.p.A..

(5) MSREF II è l'acronimo di The Morgan Stanley Real Estate Fund II, una *limited partnership* con sede nel Delaware (USA) di cui MSREF II LLC è il *general partner*.

Inoltre, si segnala che alla data del Prospetto Informativo, MSREF II e MSREF III detengono rispettivamente una partecipazione pari a circa lo 0,2% e l'1,9% del capitale sociale di Pirelli & C. Real Estate S.p.A..

29.1.2 Altri rapporti partecipativi tra i soci degli Offerenti e la società a capo del gruppo cui la SGR appartiene e sue partecipate

La tabella che segue riassume altri rapporti partecipativi tra i soci degli Offerenti, Pirelli & C. S.p.A. (società a capo del gruppo cui la SGR appartiene) e sue partecipate.

TABELLA N. 30 – ALTRI RAPPORTI PARTECIPATIVI

Società partecipata	Rapporto partecipativo
Telecom Italia S.p.A. (1)	Olimpia S.p.A. (2) detiene il 21,46 % di Telecom Italia S.p.A.; Pirelli & C. S.p.A. detiene lo 0,42% di Telecom Italia S.p.A.

(1) Telecom Italia S.p.A. detiene il 49,47% del capitale sociale di Tiglio II e il 45,7% del capitale sociale di Tiglio I.

(2) Il capitale sociale di Olimpia S.p.A. alla data del Prospetto Informativo risulta così composto: Pirelli & C. S.p.A. 57,66%, Edizione Finance International S.A. 16,80%, Hopa S.p.A. 16%, Banca Intesa S.p.A. 4,77%, UniCredito Italiano S.p.A. 4,77%.

La tabella che segue indica, infine, gli elementi principali dei contratti di locazione relativi a parti degli Immobili oggetto di apporto al Fondo stipulati con società dei gruppi facenti capo a Pirelli & C. S.p.A. e Telecom Italia S.p.A..

TABELLA N. 31 – CONTRATTI DI LOCAZIONE CON SOCIETÀ DEL GRUPPO PIRELLI & C. E DEL GRUPPO TELECOM ITALIA

Ubicazione Immobile	Superficie Lorda Totale (1)(2) (mq)	Conduttore	Gruppo di Appartenenza	Superficie Lorda Occupata dal Conduttore (1) (mq)	Canoni di Locazione Annualizzati al mq (in Euro) (1)
Roma					
Corso d'Italia, 43	14.558	Telecom Italia	Telecom Italia	14.558	224
Via Tevere, 50	6.549	Telecom Italia	Telecom Italia	6.549	233
Via Feronia, 96	4.861	Telecom Italia	Telecom Italia	4.861	104
Via Angelo Emo, 13B-15	4.435	Telecom Italia	Telecom Italia	4.435	82
Via Val Di Lanzo, 139	3.192	Telecom Italia	Telecom Italia	3.192	64
Via Tagaste snc	2.452	Telecom Italia	Telecom Italia	2.452	65
Via Jacopone Da Todi, 13-15-19	1.900	Telecom Italia	Telecom Italia	1.900	75
Via Democrito, 10	2.175	Telecom Italia	Telecom Italia	2.175	52
Via Sestio Calvino, 79/B	1.926	Telecom Italia	Telecom Italia	1.926	74
Via Palombini, 52	2.063	Telecom Italia	Telecom Italia	2.063	51
Via Monte Ruggero, 35	1.987	Telecom Italia	Telecom Italia	1.987	48

Ubicazione Immobile	Superficie Lorda Totale (1)(2) (mq)	Conduttore	Gruppo di Appartenenza	Superficie Lorda Occupata dal Conduttore (1) (mq)	Canoni di Locazione Annualizzati al mq (in Euro) (1)
Milano					
Via Bonnet, 6A-8A-10A	20.305	Telecom Italia	Telecom Italia	1.520	312
Viale Sarca, 222 (Edificio 307)	7.311	Pirelli Cavi	Pirelli	7.311	0 (3)
Via Tazzoli, 6	6.681	Telecom Italia Mobile	Telecom Italia	33	538
Viale Sarca, 222 (Edificio 67, MIRS)	14.714	Pirelli Pneumatici	Pirelli	14.714	69
Via Watt, 27	6.031	Telecom Italia	Telecom Italia	51	325
Via Ciclamini, 38	3.237	Telecom Italia	Telecom Italia	3.237	80
Via Don Guanella, 9	2.199	Telecom Italia	Telecom Italia	2.199	79
Piazza Napoli, 30/4	1.729	Telecom Italia	Telecom Italia	1.729	84
Ivrea (TO)					
Via Jervis, 11 (ICO Vecchia - ICO Centrale)	44.208	Telecom Italia	Telecom Italia	592	73
Via Jervis, 11 (ICO Vecchia - ICO Centrale)	44.208	Pirelli Real Estate	Pirelli	673	23
Via Jervis, 9 - 11 (ICO Nuova)	21.636	Pirelli Real Estate	Pirelli	637	16
Torino					
Via Vincenzo Lancia, 55	28.680	Telecom Italia	Telecom Italia	28.680	81
Via Gonin,12	2.768	Telecom Italia	Telecom Italia	2.768	56
Corso Marconi, 36	2.473	Telecom Italia	Telecom Italia	2.473	55
Via Bellardi, 12	2.775	Telecom Italia	Telecom Italia	2.775	43
Trieste					
Via Verga, 5	1.493	Telecom Italia	Telecom Italia	1.493	69
Sassari					
Via Salvatore Dau, 2	5.066	Telecom Italia	Telecom Italia	5.066	59
Ancona					
Via Della Montagnola, 29	6.412	Telecom Italia	Telecom Italia	6.412	44

Ubicazione Immobile	Superficie Lorda Totale (1)(2) (mq)	Conduttore	Gruppo di Appartenenza	Superficie Lorda Occupata dal Conduttore (1) (mq)	Canoni di Locazione Annualizzati al mq (in Euro) (1)
Rimini					
Piazzale C. Battisti, 20	4.708	Telecom Italia	Telecom Italia	4.708	58
Cinisello Balsamo (MI)					
Viale Rinascita snc	5.106	Telecom Italia	Telecom Italia	5.106	49
Treviso					
Via Sante Zanon, 7	2.892	Telecom Italia	Telecom Italia	2.892	86
Genova					
Via Dattilo, 5	2.522	Telecom Italia	Telecom Italia	2.522	74
Palermo					
Via Maggiore Amari, 10	5.036	Telecom Italia	Telecom Italia	5.036	33
Como					
Via Scalabrini, 16	2.566	Telecom Italia	Telecom Italia	2.566	56
Verona					
Via Pellegrini, 26-28	2.414	Telecom Italia	Telecom Italia	2.414	57
Venezia - Mestre					
Via Tevere, 34	1.655	Telecom Italia	Telecom Italia	1.655	78
Brescia					
Via Bellentani, 1	1.887	Telecom Italia	Telecom Italia	1.887	59
Desenzano Del Garda (BS)					
Via San Zeno snc	1.489	Telecom Italia	Telecom Italia	1.489	71
Urbino					
Via Calamandrei snc	1.828	Telecom Italia	Telecom Italia	1.828	57
Gallipoli (LE)					
Via Cagliari snc	3.023	Telecom Italia	Telecom Italia	3.023	38

(1) Dati forniti da Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A., riferiti al 31 marzo 2005.

(2) Per Superficie Lorda si intende la somma della superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature di pertinenza, addizionata della quota parte di superficie relativa alle pertinenze comuni (definizione fornita da Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A.).

(3) Il contratto di affitto con Pirelli Cavi e Sistemi Energia S.p.A. decorre dal 29 aprile 2005, ha una durata di nove anni e prevede un Canone di Locazione Annualizzato di Euro 1.769.174.

29.1.3 Attività in *outsourcing*

La SGR ha stipulato con società appartenenti al gruppo cui la stessa fa capo alcuni contratti di servizi i cui oneri sono a carico del Fondo.

TABELLA N. 32 – CONTRATTI DI *OUTSOURCING* I CUI ONERI SONO A CARICO DEL FONDO STIPULATI CON SOCIETÀ APPARTENENTI AL GRUPPO DELLA SGR

Contraente	Oggetto	Rapporto con il gruppo di appartenenza
Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A.	Contratto di servizi di *property management*	Società controllata al 100% da Pirelli & C. Real Estate S.p.A.
Pirelli & C. Real Estate Project Management S.p.A.	Contratto di servizi di *project management*	Società controllata al 100% da Pirelli & C. Real Estate S.p.A.
Pirelli & C. Real Estate Agency S.p.A.	Contratto di servizi di agenzia	Società controllata al 100% da Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

La SGR ritiene che tali contratti – i cui termini economici sono riportati alla Parte I, Sezione C, Paragrafo 7.2 – siano stati conclusi a condizioni di mercato.

Inoltre, alla data del Prospetto Informativo, società del Gruppo Pirelli forniscono a favore di alcuni Immobili servizi di: (a) realizzazione e manutenzione impianti, (b) fornitura di combustibile, e (c) servizi di conduzione dei sistemi di climatizzazione. Tali contratti, conclusi dagli Enti Apportanti in data precedente all'Apporto, verranno trasferiti al Fondo. La SGR ritiene che i medesimi presentino condizioni in linea con la prassi di mercato.

Inoltre, alla data del Prospetto Informativo, gli Enti Apportanti hanno stipulato con Pirelli & C. Real Estate Facility Management S.p.A. contratti relativi alla fornitura di servizi di portierato a favore di alcuni Immobili. Anche tali contratti verranno trasferiti al Fondo, che quindi ne sosterrà i relativi oneri a partire dalla Data di Efficacia dell'Apporto. La SGR ritiene che la possibilità di avvalersi dei servizi di portierato a favore degli Immobili senza dover ricorrere a soggetti alle dipendenze del Fondo sia nell'interesse del Fondo medesimo e, quindi, dei Partecipanti.

29.2 RAPPORTI TRA GLI OFFERENTI, LA SGR E I LORO GRUPPI DI APPARTENENZA CON MCC ED IL GRUPPO BANCARIO CAPITALIA

Rapporti creditizi con Aida

Banca di Roma S.p.A., banca appartenente al Gruppo Bancario Capitalia, partecipa, insieme a Banca Intesa S.p.A. ed altre banche, ai seguenti finanziamenti in essere a favore di Aida:

– Finanziamento di Euro 1.062.000.000,00 – *Senior Loan* – erogato il 20 dicembre 2002;
– Finanziamento di Euro 127.500.000,00 – *Mezzanine Financing* – erogato il 20 dicembre 2002.

Banca di Roma S.p.A. ha partecipato al *Senior Loan* con una quota pari ad Euro 132.000.000,00 ed al *Mezzanine Financing* con una quota pari ad Euro 38.333.333,00.

Rapporti creditizi con Tiglio I

MCC appartiene al Gruppo Bancario Capitalia che, unitamente al gruppo Intesa e ad altra banca, è il principale finanziatore di Tiglio I.

In particolare, in data 31 ottobre 2002, il Gruppo Bancario Capitalia ed il gruppo Intesa hanno erogato a Tiglio I un finanziamento, garantito da ipoteche accese su immobili di proprietà dello stesso, per un ammontare complessivo di circa Euro 1.993 milioni (il "**Finanziamento Tiglio I**"). MCC ha partecipato a tale finanziamento con una quota pari a circa Euro 196.300 migliaia.

Rapporti creditizi con Tiglio II

MCC appartiene al Gruppo Bancario Capitalia che, unitamente a Banca Intesa S.p.A. e ad altra banca, è il principale finanziatore di Tiglio II.

Più precisamente, in data 31 ottobre 2002, il Gruppo Bancario Capitalia e Banca Intesa S.p.A. hanno erogato a Tiglio II un finanziamento garantito da ipoteche su immobili di proprietà della stessa (il "**Finanziamento Tiglio II**"). Il Gruppo Bancario Capitalia ha partecipato a tale finanziamento con una quota pari a circa Euro 287.730 migliaia.

Rapporti con gli azionisti di Aida, Ganimede Due e Kappa

Alla data del Prospetto Informativo, Pirelli & C. Real Estate S.p.A. partecipa indirettamente al capitale sociale di Aida, Ganimede Due e Kappa.

Alla data del 31 dicembre 2004, l'esposizione creditizia del Gruppo Bancario Capitalia nei confronti di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. ammonta a circa Euro 231.189 migliaia.

Rapporti con gli azionisti di Tiglio I e Tiglio II

Alla data del Prospetto Informativo, Telecom Italia S.p.A., società che partecipa al capitale sociale di Tiglio I nella misura del 45,7% e di Tiglio II nella misura del 49,47%, detiene una partecipazione pari al 3% del capitale sociale di MCC.

Alla data del 31 dicembre 2004, l'esposizione creditizia del Gruppo Bancario Capitalia nei confronti di Telecom Italia S.p.A. ammonta a circa Euro 1.375.214 migliaia.

Alla data del Prospetto Informativo, MCC detiene una partecipazione pari al 49% del capitale sociale di Tecnoservizi Mobili S.r.l., società partecipata anche da Telecom Italia S.p.A..

Rapporti partecipativi con il Gruppo Pirelli

Alla data del Prospetto Informativo, Pirelli Finance (Luxembourg) S.A., società di diritto lussemburghese interamente posseduta da Pirelli & C. S.p.A., detiene una partecipazione pari al 1,9% del capitale sociale di Capitalia S.p.A.. Tale partecipazione è stata apportata al patto parasociale stipulato tra alcuni soci di Capitalia S.p.A. in data 22 ottobre 2003, pubblicato ai sensi di legge.

Capitalia S.p.A., a sua volta, ha acquisito nel dicembre 2004 una partecipazione in Pirelli & C. S.p.A. che, incrementata in occasione dell'aumento di capitale deliberato nel gennaio 2005, è pari all'1,47% del capitale sociale complessivo ed all'1,51% del capitale sociale ordinario di Pirelli & C. S.p.A..

Rapporti con fondi gestiti dalla SGR

Tecla Fondo Uffici – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso

In data 21 gennaio 2004, Banca di Roma S.p.A., Bipop Carire S.p.A., MCC (tutte appartenenti al Gruppo Bancario Capitalia), unitamente a Banca Intesa S.p.A., quali banche finanziatrici, e Tiglio I quale soggetto finanziato, hanno sottoscritto un contratto di finanziamento di Euro 519,9 milioni (il "**Finanziamento Tecla**") con scadenza al 4 marzo 2014. Tale finanziamento è stato accollato da Tiglio I alla SGR in nome e per conto di Tecla Fondo Uffici.

Il Finanziamento Tecla è stato erogato dalle banche finanziatrici nelle seguenti proporzioni:

– Banca di Roma S.p.A. Euro 233.972.100,00 pari al 45%;
– Banca Intesa S.p.A. Euro 129.984.500,00 pari al 25%;
– MCC Euro 116.986.050,00 pari al 22,5%;
– Bipop Carire S.p.A. Euro 38.995.350,00 pari al 7,5%.

In data 29 luglio 2004, Banca di Roma S.p.A. (appartenente al Gruppo Bancario Capitalia), unitamente a Banca Intesa S.p.A., in qualità di banche finanziatrici, hanno sottoscritto con la SGR in nome e per conto di Tecla Fondo Uffici in qualità di soggetto finanziato un contratto di finanziamento di Euro 10 milioni con scadenza 4 marzo 2014 destinato a finanziare correnti esigenze di liquidità. Banca Intesa S.p.A. e Banca di Roma S.p.A. partecipano a tale finanziamento per la quota del 50% cadauna.

Pirelli RE Office Fund – Cloe – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso

In data 18 giugno 2004, Banca di Roma S.p.A., Bipop Carire S.p.A., MCC (tutte appartenenti al Gruppo Bancario Capitalia), unitamente a Banca Intesa S.p.A., quali banche finanziatrici, e Tiglio I quale soggetto finanziato, hanno sottoscritto un contratto di finanziamento di Euro 488,0 milioni (il "**Finanziamento Cloe**") con scadenza 30 giugno 2014. Tale finanziamento è stato accollato dai soggetti finanziati alla SGR in nome e per conto di Pirelli RE Office Fund - Cloe.

Il Finanziamento Cloe è stato erogato dalle banche finanziatrici nelle seguenti proporzioni:

– Banca Intesa S.p.A. Euro 244.000.000,00 pari al 50%;
– Banca di Roma S.p.A. Euro 146.400.000,00 pari al 30%;
– MCC Euro 73.200.000,00 pari al 15%;
– Bipop Carire S.p.A. Euro 24.400.000,00 pari al 5%.

In data 29 luglio 2004 Banca di Roma S.p.A. (appartenente al Gruppo Bancario Capitalia), unitamente a Banca Intesa S.p.A. in qualità di banche finanziatrici hanno sottoscritto con la SGR in nome e per conto di Pirelli RE Office Fund - Cloe, in qualità di soggetto finanziato, un contratto di finanziamento di Euro 15 milioni con scadenza 30 giugno 2014 destinato a finanziare correnti esigenze di liquidità. Banca Intesa S.p.A. e Banca di Roma S.p.A. partecipano a tale finanziamento per la quota del 50% cadauna.

Olinda - Fondo Shops - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso

In data 5 novembre 2004, Banca di Roma S.p.A., Banco di Sicilia S.p.A., IRFIS Mediocredito della Sicilia S.p.A., Bipop Carire, MCC (tutte appartenenti al Gruppo Bancario Capitalia), unitamente a Banca Intesa S.p.A., quali banche finanziatrici, e Tiglio II, Ganimede Due, Gromis S.r.l. e Iniziative Retail S.r.l. quali soggetti finanziati, hanno sottoscritto un contratto di finanziamento di Euro 442,6 milioni (il "**Finanziamento Olinda**") con scadenza 6 dicembre 2014. Tale finanziamento è stato accollato dai soggetti finanziati alla SGR in nome e per conto di Olinda Fondo *Shops*.

Il Finanziamento Olinda è stato erogato dalle banche finanziatrici nelle seguenti proporzioni:

– Banca Intesa S.p.A. Euro 221.340.000,00 pari al 50%;
– Banca di Roma S.p.A. Euro 68.615.400,00 pari al 15,5%;
– Banco di Sicilia S.p.A. Euro 57.448.400,00 pari al 13%;
– Bipop Carire S.p.A. Euro 46.481.400,00 pari al 10,5%;
– MCC Euro 24.347.400,00 pari al 5,5%;
– IRFIS - Mediocredito della Sicilia S.p.A. Euro 24.347.400,00 pari al 5,5%.

Altri rapporti

Il Gruppo Bancario Capitalia, oltre a svolgere, attraverso MCC e congiuntamente con Banca Caboto, la funzione di Coordinatore dell'Offerta Globale e di Responsabile del Collocamento, ha assunto, attraverso MCC, l'incarico di Intermediario Finanziario.

Banca di Roma S.p.A., appartenente al Gruppo Bancario Capitalia, unitamente a Banca Intesa S.p.A. e a Merrill Lynch, partecipa alla concessione di un finanziamento al Fondo (cfr. Parte II, Sezione B, Paragrafo 2.1.2).

Alcune società che fanno parte del Gruppo Bancario Capitalia conducono in locazione parti di Immobili oggetto di apporto al Fondo. La tabella che segue indica gli elementi principali dei relativi contratti e la loro incidenza sul totale dei canoni di locazione annualizzati del Fondo.

TABELLA N. 33 – CONTRATTI DI LOCAZIONE CON SOCIETÀ DEL GRUPPO BANCARIO CAPITALIA

Conduttore	Indirizzo	Città	Canone di locazione annualizzato (1) (Euro/'000)	Canone di locazione annualizzato dell'intero immobile (Euro/'000)	Percentuale sul totale dell'immobile (%)	Percentuale sul totale canoni annualizzati (1) del portafoglio (%)
Banca di Roma S.p.A.	Via Rodriguez Pereira, 97	Roma	782,0	782,0	100,0	1,9
	Via Crispi, 1C Pal. A	Campobasso	487,9	534,0	91,4	1,3

(1) Al 31 marzo 2005.

La SGR ritiene che i contratti di locazione sopra descritti siano stati conclusi a condizioni in linea con quelle praticate dal mercato all'epoca della conclusione dei medesimi.

29.3 Rapporti tra gli Offerenti, la SGR ed i loro gruppi di appartenenza con Banca Caboto e il Gruppo Intesa

Rapporti creditizi con Aida

Banca Intesa S.p.A., unitamente al Gruppo Bancario Capitalia e ad altre banche, partecipa ai seguenti finanziamenti in essere a favore di Aida:

– Finanziamento di Euro 1.062.000.000,00 - *Senior Loan* - erogato il 20 dicembre 2002;
– Finanziamento di Euro 127.500.000,00 - *Mezzanine Financing* - erogato il 20 dicembre 2002.

Banca Intesa S.p.A. ha partecipato al *Senior Loan* con una quota pari a Euro 132.000.000,00 ed al *Mezzanine Financing* con una quota pari a Euro 38.333.333,00.

Rapporti creditizi con Ganimede Due

In data 31 ottobre 2003, Banca Intesa S.p.A., unitamente ad altre due banche, ha erogato a Ganimede S.r.l. un finanziamento di Euro 655.040 migliaia. Tale finanziamento è stato successivamente trasferito, nell'ambito di una cessione di ramo d'azienda, da Ganimede S.r.l., nel cui passivo era iscritto il finanziamento in questione, a Ganimede Due. Nell'ambito di tale finanziamento la quota di Banca Intesa S.p.A. è pari a circa Euro 125.775 migliaia.

Rapporti creditizi con Tiglio I

Banca Intesa S.p.A., unitamente al Gruppo Bancario Capitalia ed ad altra banca, è il principale finanziatore di Tiglio I come indicato al precedente Paragrafo 29.2. Banca Intesa S.p.A. ha partecipato al Finanziamento Tiglio I con una quota pari a circa Euro 996.400 migliaia.

Rapporti creditizi con Tiglio II

Come indicato al precedente Paragrafo 29.2, Banca Intesa S.p.A., unitamente al Gruppo Bancario Capitalia e ad altra banca, è il principale finanziatore di Tiglio II. Banca Intesa S.p.A. ha partecipato al Finanziamento Tiglio II con una quota pari a circa Euro 287.730 migliaia.

Rapporti creditizi con il Gruppo Pirelli

Banca Intesa S.p.A. è uno dei finanziatori di Pirelli & C. S.p.A. e delle altre società del Gruppo Pirelli. Tali rapporti non sono comunque idonei a rappresentare un'ipotesi di concentrazione e/o di dipendenza del Gruppo Pirelli nei confronti di Banca Intesa S.p.A. e/o altre società appartenenti al Gruppo Intesa.

Rapporti partecipativi con il Gruppo Pirelli

Alla data del Prospetto Informativo, Banca Intesa S.p.A. detiene una partecipazione in Pirelli & C. S.p.A. pari all'1,51% del capitale sociale. Alla medesima data, Banca Intesa S.p.A. detiene una partecipazione pari al 5,39%, nonché i diritti di voto, in qualità di creditore pignoratizio, su un ulteriore 5,76% del capitale sociale, di Iniziative Immobiliari S.r.l., società partecipata da Pirelli & C. Real Estate S.p.A..

Alla data del Prospetto Informativo, il Gruppo Intesa detiene, inoltre, partecipazioni, anche a titolo di pegno ed usufrutto, nonché in relazione alla prestazione di servizi di negoziazione in conto proprio e per conto terzi, in società del Gruppo Pirelli.

Rapporti con Olimpia S.p.A.

Alla data del Prospetto Informativo, Banca Intesa S.p.A. detiene una partecipazione finanziaria in Olimpia S.p.A., società partecipata al 57,66% da Pirelli & C. S.p.A., pari al 4,77% del capitale sociale.

Rapporti con fondi gestiti dalla SGR

Si rinvia a quanto descritto nella Parte I, Sezione F, Paragrafo 29.2.

Altri rapporti

Il Gruppo Intesa, oltre a svolgere, attraverso Banca Caboto e congiuntamente con MCC, la funzione di Coordinatore dell'Offerta Globale e di Responsabile del Collocamento, ha assunto, attraverso Banca Intesa S.p.A., l'incarico di Banca Depositaria, tenuta, ai sensi dell'art. 39 del Testo Unico, a custodire gli strumenti finanziari e le disponibilità liquide del Fondo.

Banca Intesa S.p.A., unitamente al Gruppo Bancario Capitalia e a Merrill Lynch, partecipa alla concessione di un finanziamento al Fondo (cfr. Parte II, Sezione B, Paragrafo 2.1.2).

Il ruolo di operatore specialista per le Quote del Fondo, ai sensi del Titolo 2.3 del Regolamento di Borsa, è svolto da Banca Caboto, facente parte del Gruppo Intesa.

Banca Intesa S.p.A. ha acquisito, nel febbraio 2005, una partecipazione pari all'1,76% in Cam Finanziaria S.p.A., società che detiene il 25,39% del capitale sociale di Pirelli & C. S.p.A..

29.4 Rapporti tra gli Offerenti, la SGR e i loro gruppi di appartenenza con CB Richard Ellis Professional Services S.p.A. ed il suo gruppo di appartenenza

CB Richard Ellis Professional Services S.p.A. e le società che appartengono al suo gruppo, svolgono attività di consulenza e valutazione in merito ad operazioni immobiliari cui partecipano società del Gruppo Pirelli e del gruppo facente capo a Telecom Italia S.p.A.. Tali attività non sono idonee a rappresentare un'ipotesi di dipendenza del gruppo CB Richard Ellis dai gruppi Pirelli e/o Telecom Italia.

29.5 Presidi atti a gestire situazioni di conflitto di interessi

La SGR, per garantire la massima trasparenza delle decisioni in relazione alle quali possa configurarsi una situazione di conflitto di interessi, anche tra il Fondo e gli altri fondi gestiti della medesima, derivanti da rapporti di gruppo e/o con i soci e/o amministratori della SGR, dalla prestazione congiunta di più servizi, o da rapporti di affari propri o di altra società del gruppo di appartenenza, oltre ad adeguarsi alle disposizioni di legge, in particolare previste dal Decreto n. 228 e dal D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni nella Legge 24 novembre 2003, n. 326, nella parte in cui ha modificato l'art. 37 del Testo Unico, ha adottato una serie di procedure interne al fine di evitare situazioni anche potenzialmente pregiudizievoli per i Partecipanti.

A questo riguardo, il Regolamento prevede che:

- il Consiglio di Amministrazione della SGR deve richiedere il parere preventivo del Comitato Consultivo in merito a qualunque operazione (di investimento o disinvestimento o altri atti) in relazione alla quale possa ravvisarsi una situazione di conflitto di interessi, anche potenziale, tra il Fondo e la SGR e/o suoi soci e/o società del gruppo cui gli stessi fanno capo, ovvero amministratori, direttori generali o sindaci di tali soggetti. Qualora la SGR si discosti dal parere formulato dal Comitato Consultivo (che non ha valore vincolante) è tenuta a comunicarne le ragioni allo stesso Comitato Consultivo e a darne conto in maniera circostanziata in apposita sezione del rendiconto semestrale sulla gestione del Fondo (cfr. Paragrafo 4.4.3 del Regolamento);
- le deliberazioni in ordine ad atti od operazioni in relazione alle quali possa ravvisarsi una situazione di conflitto di interessi, anche solo potenziale, possono essere assunte dal Consiglio di Amministrazione della SGR solo dopo aver esaminato il parere del Comitato Consultivo e previa approvazione delle medesime da parte della maggioranza degli amministratori indipendenti (alla data del Prospetto Informativo dall'unanimità, essendo stati nominati due amministratori indipendenti) (cfr. Paragrafo 4.7 del Regolamento);
- il Patrimonio del Fondo non può essere investito in strumenti finanziari di altri organismi di investimento collettivo del risparmio promossi o gestiti dalla SGR, suoi soci o da altre società di gestione del risparmio facenti parte dei rispettivi gruppi di appartenenza (cfr. Paragrafo 2.7 del Regolamento).

Le procedure sopra descritte trovano applicazione anche in relazione ai contratti stipulati tra il Fondo e le società facenti capo a Pirelli & C. Real Estate S.p.A.; pertanto il loro rinnovo, o la rinegoziazione delle condizioni, potranno essere validamente deliberati dal Consiglio di Amministrazione della SGR solo subordinatamente all'avvenuta approvazione da parte della maggioranza degli amministratori indipendenti, previo ottenimento e disamina del parere non vincolante del Comitato Consultivo.

G. DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

Gli Offerenti e la SGR si assumono, per quanto di rispettiva competenza, la responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel presente Prospetto Informativo.

Aida S.r.l.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione — Il Presidente del Collegio Sindacale

Ganimede Due S.r.l.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione — Il Presidente del Collegio Sindacale

Kappa S.r.l.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione — Il Presidente del Collegio Sindacale

Tiglio I S.r.l

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione — Il Presidente del Collegio Sindacale

Tiglio II S.r.l.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione — Il Presidente del Collegio Sindacale

Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione — Il Presidente del Collegio Sindacale

PROSPETTO INFORMATIVO

relativo all'offerta pubblica di vendita e quotazione delle quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso "Berenice - Fondo Uffici - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso".

PARTE II

INFORMAZIONI SPECIFICHE SULL'OFFERTA PUBBLICA DI VENDITA E SULLA QUOTAZIONE, COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO, DATI STORICI DI ANDAMENTO E COSTI DEL FONDO

A. INFORMAZIONI SULL'OFFERTA PUBBLICA E SULLA QUOTAZIONE

1. INFORMAZIONI SPECIFICHE SULL'OFFERTA PUBBLICA DI VENDITA DELLE QUOTE

1.1 AMMONTARE E STRUTTURA DELL'OFFERTA

L'operazione oggetto del Prospetto Informativo consiste nell'Offerta Globale di massime n. 570.000 Quote, offerte in vendita quanto a massime n. 42.028 Quote da Aida, quanto a massime n. 144.969 Quote da Ganimede Due, quanto a massime n. 18.088 Quote da Kappa, quanto a massime n. 158.847 Quote da Tiglio I e quanto a massime n. 206.068 Quote da Tiglio II.

La SGR si è impegnata ad acquisire in proprio e a detenere per tutta la durata del Fondo un minimo di n. 30.003 Quote (pari a circa il 5% del totale delle Quote emesse a fronte dell'Apporto).

L'Offerta Globale è suddivisa in:

(i) un'Offerta Pubblica di vendita rivolta al pubblico indistinto in Italia per un minimo di n. 530.004 Quote corrispondenti ad almeno il 93% circa delle Quote oggetto dell'Offerta Globale, fatto salvo quanto previsto nella Parte I, Sezione D, Paragrafo 11.2. L'Offerta Pubblica è a sua volta suddivisa in:

   (a) una *Tranche* A, che consiste in un'offerta rivolta al pubblico indistinto in Italia per un minimo di n. 430.002 Quote corrispondenti ad almeno il 75,4% circa delle Quote oggetto dell'Offerta Globale, e

   (b) una *Tranche* B, che consiste in un'offerta rivolta al pubblico indistinto in Italia per un minimo di n. 100.002 Quote corrispondenti ad almeno il 17,5% circa delle Quote oggetto dell'Offerta Globale. Non possono aderire all'Offerta Pubblica gli operatori qualificati di cui agli artt. 25 e 31, comma 2, del Regolamento CONSOB n. 11522/1998 (fatta eccezione per le persone fisiche di cui al citato art. 31, comma 2, per le società di gestione del risparmio autorizzate alla prestazione del servizio di gestione su base individuale di portafogli di investimento per conto terzi, per i soggetti autorizzati all'attività di ricezione e trasmissione ordini, nonché per le società fiduciarie che prestano servizi di gestione di portafogli di investimento, anche mediante l'intestazione fiduciaria di cui all'art. 60, comma 4, del D. Lgs. 23 luglio 1996, n. 415) (gli "**Investitori Professionali**"), i quali potranno aderire esclusivamente al Collocamento Istituzionale di cui al successivo punto (ii);

(ii) un contestuale Collocamento Istituzionale rivolto agli Investitori Professionali in Italia e ad investitori istituzionali all'estero con esclusione degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia (insieme con gli Investitori Professionali in Italia, gli "**Investitori Istituzionali**").

Gli Enti Apportanti e la SGR, per conto del Fondo, hanno conferito a Banca Caboto e a MCC l'incarico di Coordinatori dell'Offerta Globale dell'operazione oggetto del Prospetto Informativo.

Gli Enti Apportanti e la SGR, per conto del Fondo, hanno conferito a Banca Caboto e a MCC l'incarico di Responsabili del Collocamento ed, in particolare, hanno conferito a Banca Caboto l'incarico di Responsabile del Collocamento della *Tranche* A e a MCC l'incarico di Responsabile del Collocamento della *Tranche* B.

Gli Enti Apportanti e la SGR, d'intesa con i Coordinatori dell'Offerta Globale, si riservano di non collocare integralmente le Quote oggetto dell'Offerta Globale dandone comunicazione al pubblico nell'avviso con cui sarà pubblicato il Prezzo d'Offerta, circostanza che determinerebbe una riduzione del numero delle Quote collocate nell'ambito dell'Offerta Globale.

1.2 Titolarità e disponibilità delle Quote oggetto dell'Offerta Pubblica

Le Quote offerte dagli Enti Apportanti saranno accentrate presso Monte Titoli S.p.A.. All'atto dell'accertamento dell'avveramento della condizione sospensiva posta all'Atto di Apporto, consistente nell'integrale collocamento delle Quote offerte nell'ambito dell'Offerta Globale (cfr. Parte II, Sezione B, Paragrafo 2.1), ovvero della rinuncia da parte degli Enti Apportanti alla condizione medesima, le Quote saranno liberamente trasferibili e disponibili e saranno contestualmente messe a disposizione dei soggetti che le avranno validamente acquistate tramite i Collocatori.

1.3 Delibere e autorizzazioni in base alle quali le Quote sono state o saranno offerte, con indicazione degli estremi

La tabella che segue indica le date in cui i Consigli di Amministrazione degli Enti Apportanti hanno deliberato di offrire in vendita, nell'ambito dell'Offerta Globale, massimo n. 570.000 Quote.

Tabella n. 34 – Data di assunzione delle delibere con cui i Consigli di Amministrazione degli Enti Apportanti hanno deliberato la vendita delle Quote

Ente Apportante	Data di assunzione della delibera
Aida	5 aprile 2005
Ganimede Due	5 aprile 2005
Kappa	7 aprile 2005
Tiglio I	7 aprile 2005
Tiglio II	7 aprile 2005

Il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato in data 4 aprile 2005 di presentare la domanda di ammissione alle negoziazioni delle Quote sul MTF.

1.4 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 Istituzionali che potranno invece aderire al Collocamento Istituzionale.

1.5 Mercati dell'Offerta

L'Offerta Globale sarà coordinata e diretta congiuntamente da Banca Caboto e MCC, che agiranno in qualità di Coordinatori dell'Offerta Globale.

L'Offerta Pubblica avrà luogo esclusivamente in Italia e sarà effettuata per il tramite di Banca Caboto e MCC, quali Responsabili del Collocamento. In particolare, l'Offerta Pubblica sarà suddivisa in due *Tranche*. Le Quote oggetto della *Tranche* A saranno colloca-

te per il tramite di Banca Caboto, in veste di Responsabile del Collocamento della *Tranche* A, mediante raccolta delle adesioni anche per il tramite dei Collocatori della *Tranche* A, mentre le Quote oggetto della *Tranche* B saranno collocate per il tramite di MCC, in veste di Responsabile del Collocamento della *Tranche* B, mediante raccolta delle adesioni anche per il tramite dei Collocatori della *Tranche* B (cfr. Parte I, Sezione F, Paragrafo 23.1).

Il Collocamento Istituzionale sarà rivolto agli Investitori Istituzionali nei mercati nazionali e nei mercati internazionali, esclusi gli Stati Uniti d'America, il Canada, il Giappone e l'Australia, e sarà promosso da un consorzio di collocamento (il "**Consorzio per il Collocamento Istituzionale**") coordinato e diretto congiuntamente da Banca Caboto e MCC che agiranno in qualità di *Joint Lead Manager* e *Joint Bookrunner*.

1.6 Periodo dell'Offerta Pubblica

L'Offerta Pubblica avrà inizio alle ore 9.00 del 29 giugno 2005 e terminerà alle ore 13.00 del 26 luglio 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 9.00 del 29 giugno 2005 alle ore 13.00 del 19 luglio 2005.

Gli Enti Apportanti e la SGR, d'intesa con i Coordinatori dell'Offerta Globale, si riservano 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 24 Ore" e il "Corriere della Sera" entro l'ultimo giorno del Periodo di Offerta. Nello stesso avviso sarà indicata 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 Pubblica qualora le adesioni raccolte nell'ambito della medesima siano pari o superiori all'ammontare complessivo delle Quote oggetto dell'Offerta Globale. La chiusura anticipata dell'Offerta Pubblica non potrà comunque comportare una riduzione del Periodo di Offerta a meno di tre giorni e sarà immediatamente comunicata a CONSOB, a Borsa Italiana e al pubblico mediante pubblicazione di un avviso integrativo sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e il "Corriere della Sera". 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. Con l'avviso di proroga ovvero di chiusura anticipata dell'Offerta Pubblica sarà comunicata la data di comunicazione (i) del Prezzo di Offerta, (ii) dei risultati dell'Offerta Globale e (iii) di assegnazione delle Quote, nonché la data di pagamento delle Quote e di previsione di inizio delle negoziazioni.

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 eventi eccezionali comportanti gravi mutamenti della situazione politica, finanziaria, economica, valutaria, 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 dei Coordinatori dell'Offerta Globale, d'intesa con gli Offerenti e 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'Offerta Pubblica di cui al successivo Paragrafo 1.8 della presente Parte II, Sezione A, i Coordinatori dell'Offerta Globale, d'intesa con gli Offerenti e la SGR, potranno non dare inizio all'Offerta Globale. Tale decisione verrà comunicata alla CONSOB entro il giorno antecedente la data di inizio dell'Offerta Pubblica e, tempestivamente, al pubblico, mediante avviso sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e il "Corriere della Sera". In tale caso l'Offerta Globale dovrà ritenersi annullata.

Gli Offerenti, la SGR e i Responsabili del Collocamento si riservano altresì la facoltà di ritirare, d'intesa tra loro, in tutto o in parte, l'Offerta Pubblica previa comunicazione alla CONSOB e successivamente al pubblico con avviso sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e il "Corriere della Sera", entro la Data di Pagamento e comunque prima dell'inizio delle negoziazioni, qualora le adesioni pervenute nell'ambito dell'Offerta Pubblica risultassero inferiori al quantitativo minimo offerto nell'ambito della stessa. Entro la medesima data, l'Offerta Pubblica potrà essere altresì ritirata qualora: (i) venisse risolto il contratto di collocamento per l'Offerta Pubblica, ovvero (ii) si verificassero, secondo il ragionevole giudizio dei Responsabili per il Collocamento, sentiti gli Offerenti e la SGR, circostanze straordinarie, così come previste nella prassi nazionale ed internazionale quali eventi eccezionali comportanti gravi mutamenti della situazione politica, finanziaria, economica, valutaria, 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, tali da avere un effetto negativo sull'esito dell'Offerta Globale.

L'Offerta Pubblica sarà comunque ritirata qualora, entro la Data di Pagamento, Borsa Italiana non deliberi l'inizio delle negoziazioni delle Quote sul MTF, ovvero revochi il provvedimento di ammissione a quotazione ai sensi dell'art. 2.4.3 del Regolamento di Borsa. In tale caso la SGR darà pronta comunicazione alla CONSOB e successivamente al pubblico con avviso da pubblicarsi sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e il "Corriere della Sera".

1.7 Prezzo di Offerta

Con l'ausilio delle analisi e delle valutazioni effettuate dai Coordinatori dell'Offerta Globale, gli Offerenti e la SGR, d'intesa con gli stessi Coordinatori dell'Offerta Globale, hanno individuato un intervallo di valorizzazione delle singole Quote compreso tra un minimo di Euro 500,00, pari al loro valore nominale, ed un massimo di Euro 520,00, che comporta una maggiorazione del 4% sul valore nominale (l'"**Intervallo di Offerta**").

Il limite superiore dell'Intervallo di Offerta corrisponderà al prezzo massimo di collocamento delle Quote (il "**Prezzo Massimo**"), mentre il limite inferiore dell'Intervallo di Offerta (il "**Prezzo Minimo**") non sarà in alcun caso vincolante o indicativo di un prezzo minimo di collocamento delle Quote. Pertanto, salvo l'osservanza del limite dato dal Prezzo Massimo, il Prezzo di Offerta, come di seguito definito, potrà essere determinato anche al di sotto dell'Intervallo di Offerta.

Alla determinazione dell'Intervallo di Offerta si è pervenuti considerando, fra l'altro, i risultati calcolati su base pro-forma e virtuale del Fondo relativi all'esercizio 2004 e le prospettive di sviluppo dell'esercizio in corso e di quelli successivi, tenuto conto delle condizioni di mercato e applicando le più accreditate metodologie di valutazione riconosciute dalla dottrina e dalla pratica professionale in Italia ed a livello internazionale, quali il metodo dei flussi di dividendi attualizzati.

Il prezzo unitario di collocamento delle Quote (il "**Prezzo di Offerta**") che non potrà essere superiore al Prezzo Massimo e sarà unico per l'Offerta Pubblica ed il Collocamento Istituzionale, verrà determinato dagli Enti Apportanti e dalla SGR, d'intesa con i Coordinatori dell'Offerta Globale, tenendo conto: (i) della quantità e qualità delle manifestazioni di interesse ottenute nel Collocamento Istituzionale, (ii) della quantità delle adesioni pervenute nell'ambito dell'Offerta Pubblica, nonché (iii) dell'andamento del mercato finanziario nazionale e dei mercati finanziari esteri.

Il Prezzo di Offerta sarà comunicato al pubblico entro due giorni dal termine del Periodo di Offerta mediante pubblicazione di un apposito avviso sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e il "Corriere della Sera" e contestualmente comunicato alla CONSOB.

Nessun onere o spesa aggiuntiva è prevista a carico degli aderenti all'Offerta Pubblica, salve le eventuali spese connesse con l'apertura del conto corrente e del conto deposito titoli di cui alla Parte I, Sezione D, Paragrafo 11.1, nonché quelle indicate nella Parte I, Sezione C, Paragrafo 7.1.

1.8 COLLOCAMENTO

Offerta Pubblica

Le Quote oggetto dell'Offerta Pubblica saranno collocate in Italia per il tramite di Banca Caboto in qualità di Responsabile del Collocamento della *Tranche* A e di MCC in qualità di Responsabile del Collocamento della *Tranche* B. Il contratto di collocamento per l'Offerta Pubblica, che sarà stipulato prima dell'inizio dell'Offerta Pubblica tra gli Enti Apportanti, la SGR ed i Responsabili del Collocamento anche in nome e per conto dei Collocatori, prevedrà, tra l'altro, che i Collocatori non prestino alcun obbligo di garanzia in caso di mancato collocamento delle Quote nell'ambito delle rispettive *Tranche* dell'Offerta Pubblica nei confronti degli Enti Apportanti e della SGR, bensì che i Collocatori garantiscano il pagamento del prezzo complessivo delle Quote per cui sia stata presentata domanda di adesione nell'ambito delle rispettive *Tranche* dell'Offerta Pubblica una volta che sia stato fissato il Prezzo di Offerta. Tale contratto prevedrà, altresì, ipotesi di ritiro dell'Offerta Pubblica, qualora entro la Data di Pagamento: (i) si verifichino circostanze straordinarie, così come previste nella prassi nazionale ed internazionale quali eventi eccezionali comportanti gravi mutamenti della situazione politica, finanziaria, economica, valutaria, 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 dei Responsabili del Collocamento, sentiti gli Enti Apportanti e la SGR, da pregiudicare il buon esito dell'Offerta Globale o da renderne sconsigliabile l'effettuazione, ovvero (ii) nel caso di risoluzione per inadempimento imputabile agli Enti Apportanti e/o alla SGR del contratto di collocamento per l'Offerta Pubblica, ovvero (iii) risulti che le dichiarazioni e garanzie prestate dagli Enti Apportanti e/o dalla SGR nel contratto di collocamento per l'Offerta Pubblica non siano o non risultino veritiere o corrette in ogni aspetto rilevante che abbia un effetto negativo sull'Offerta Globale, ovvero (iv) venga revocato il provvedimento di ammissione a quotazione delle Quote del Fondo o non venga rilasciato il provvedimento di inizio delle negoziazioni sul MTF.

Collocamento Istituzionale

La parte dell'Offerta Globale non collocata ai sensi del contratto di collocamento per l'Offerta Pubblica sarà collocata dal Consorzio per il Collocamento Istituzionale sulla base di un contratto di collocamento, che sarà stipulato al termine del Periodo di Offerta tra gli Enti Apportanti, la SGR e i Coordinatori dell'Offerta Globale, anche in nome e per conto degli altri membri del Consorzio per il Collocamento Istituzionale. Tale contratto prevedrà, oltre alle clausole praticate in condizioni analoghe secondo la miglior prassi di mercato, che il Consorzio per il Collocamento Istituzionale non presti alcun obbligo di garanzia in caso di mancato collocamento delle Quote nell'ambito del Collocamento Istituzionale nei confronti degli Enti Apportanti e della SGR, bensì che il Consorzio per il Collocamento Istituzionale garantisca il pagamento del prezzo complessivo delle Quote assegnate nell'ambito del Collocamento Istituzionale una volta che sia stato fissato il Prezzo di Offerta.

Gli Enti Apportanti e la SGR, da una parte, e i Coordinatori dell'Offerta Globale, dall'altra, potranno non addivenire alla stipula del Contratto Istituzionale nel caso in cui non si raggiunga un livello adeguato di domanda da parte degli Investitori Istituzionali, secondo la prevalente prassi di mercato in analoghe operazioni, o qualora non si raggiunga un accordo sul Prezzo di Offerta.

1.9 Eventuali accordi di riacquisto delle Quote

Non sono previsti accordi di riacquisto delle Quote.

1.10 Stabilizzazione

Non è prevista l'effettuazione di attività di stabilizzazione.

1.11 Over Allotment e Opzione Greenshoe

Non è prevista la concessione ai Coordinatori dell'Offerta Globale di un'opzione per il prestito di Quote ai fini di un'eventuale sovrassegnazione né di un'opzione per l'acquisto di ulteriori Quote.

1.12 Limiti temporanei all'alienabilità delle Quote

La SGR si è impegnata ad acquisire in proprio e a mantenere Quote in numero pari al 5% del totale delle Quote emesse dal Fondo.

1.13 Informazioni sulla quotazione

Con provvedimento n. 4054 del 15 giugno 2005 Borsa Italiana ha disposto l'ammissione delle Quote alla quotazione sul MTF.

La data di inizio delle negoziazioni sarà disposta da Borsa Italiana ai sensi dell'art. 2.4.3, comma 6 del Regolamento di Borsa, previa verifica della diffusione delle Quote tra il pubblico in misura ritenuta adeguata dalla stessa per soddisfare l'esigenza di un regolare funzionamento del mercato.

Non vi sono stati, rispetto ai bilanci della SGR al 31 dicembre 2003 e 2004, rilievi o rifiuti di attestazione da parte della società di revisione (cfr. Parte I, Sezione F, Paragrafo 25).

1.14 Informazioni sulle emissioni successive di Quote e sui rimborsi anticipati

Il Regolamento del Fondo non prevede la possibilità per il Consiglio di Amministrazione della SGR di deliberare emissioni di Quote successive alla prima.

La SGR potrà avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei Partecipanti, rimborsi parziali *pro quota*, in conformità alle disposizioni del Paragrafo 8.4 del Regolamento (cfr. Parte I, Sezione D, Paragrafo 14.2).

B. INFORMAZIONI SUL FONDO

2. COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO DEL FONDO E INDIRIZZI GESTIONALI

2.1 La sottoscrizione delle Quote

Le Quote del Fondo sono sottoscritte dagli Enti Apportanti mediante conferimento di 54 Immobili, la cui destinazione principale – in termini di valore – è ad uso uffici/terziario, ovvero riconvertibile a tale uso (l'"**Apporto**"). Il valore complessivo delle Quote emesse dal Fondo a fronte dell'Apporto risulta pari ad Euro 300.002 migliaia.

L'Apporto degli Immobili

Gli Immobili sono oggetto di Apporto al Fondo da parte delle seguenti società: Aida, Ganimede Due, Kappa, Tiglio I e Tiglio II. I dati relativi alle suddette società sono riportati nella Parte I, Sezione F, Paragrafi 22.1, 22.2, 22.3, 22.4 e 22.5.

La provenienza degli Immobili

Per quanto riguarda gli Immobili oggetto di trasferimento al Fondo da parte dei singoli Enti Apportanti si evidenzia quanto segue:

– Aida apporta 2 immobili rivenienti dal portafoglio immobiliare di RAS S.p.A.;
– Ganimede Due apporta 6 immobili rivenienti dal portafoglio immobiliare di SAI - Fondiaria S.p.A.;
– Kappa apporta 1 immobile riveniente dal portafoglio immobiliare di Pirelli & C. S.p.A.;
– Tiglio I apporta 8 immobili rivenienti dai portafogli immobiliari di UNIM S.p.A., Olivetti S.p.A. e IMSER S.p.A.;
– Tiglio II apporta 37 immobili rivenienti dai portafogli immobiliari di Telecom Italia S.p.A., Banca di Roma S.p.A., RAS S.p.A. e Lambda S.r.l..

La tabella che segue evidenzia il numero di Immobili, la loro origine ed il relativo Valore di Conferimento suddiviso per i diversi Enti Apportanti.

TABELLA N. 35 – ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI APPORTO, LORO PROVENIENZA E VALORE DI CONFERIMENTO

Portafoglio di Provenienza	Numero di Immobili Apportati	Società Apportante	Valore di Conferimento (in migliaia di Euro)	% su Totale Patrimonio del Fondo
Telecom Italia	31	Tiglio II	147.758	19,7
Banca di Roma	4	Tiglio II	60.950	8,1
RAS	1	Tiglio II	49.788	6,7
Lambda	1	Tiglio II	12.647	1,7
UNIM	3	Tiglio I	132.810	17,7
Olivetti	3	Tiglio I	43.800	5,8
IMSER	2	Tiglio I	32.400	4,3
SAI - Fondiaria	6	Ganimede Due	190.750	25,4
RAS	2	Aida	55.300	7,4
Pirelli & C.	1	Kappa	23.800	3,2
Totale	**54**	**–**	**750.003**	**100**

Gli Immobili trasferiti al Fondo sono stati selezionati sulla base delle analisi effettuate dalla SGR e dagli Enti Apportanti tenendo conto della loro compatibilità con le politiche gestionali previste dal Regolamento ed oggetto di attuazione da parte della SGR.

L'Atto di Apporto

L'Atto di Apporto è stato stipulato tra gli Enti Apportanti e la SGR, con atto del notaio Carlo Marchetti di Milano, in data 16 maggio 2005, rep. n. 589 racc. n. 393. L'efficacia dell'Atto di Apporto è sottoposta alla condizione sospensiva consistente nell'integrale collocamento delle Quote offerte nell'ambito dell'Offerta Globale. Tale condizione si riterrà verificata ove il collocamento venga effettuato ad un prezzo unitario delle Quote non inferiore al loro valore nominale ed è posta nell'interesse degli Enti Apportanti, che potranno quindi rinunciarvi in tutto o in parte.

A seguito dell'avveramento della condizione sospensiva posta all'Atto di Apporto, ovvero della rinuncia alla stessa da parte degli Enti Apportanti (la "**Data di Efficacia dell'Apporto**"), le Quote, liberamente trasferibili e disponibili, saranno messe a disposizione dei soggetti che le avranno validamente acquistate e/o sottoscritte. L'avveramento della condizione sospensiva sarà reso noto al pubblico contestualmente al Prezzo di Offerta (come di seguito definito) mediante pubblicazione di un avviso sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e il "Corriere della Sera". Analoga comunicazione verrà resa in caso di mancato avveramento della predetta condizione sospensiva.

Nell'ambito dell'Apporto, gli Enti Apportanti hanno rilasciato al Fondo dichiarazioni e garanzie ed hanno assunto obblighi di indennizzo con riferimento, tra l'altro, alla confor-

mità degli Immobili alla normativa in materia urbanistica, di tutela dell'ambiente, dell'igiene, della salute e della sicurezza ed al fatto che gli stessi sono dotati dei permessi, autorizzazioni e licenze applicabili per il loro mantenimento, gestione e utilizzazione. Nel medesimo ambito, gli Apportanti si sono impegnati ad indennizzare il Fondo per i costi sostenuti dal medesimo in relazione alla procedura di regolarizzazione catastale e/o edilizia di alcuni Immobili.

Nell'ambito dell'Apporto, gli Enti Apportanti hanno altresì concesso al Fondo specifiche garanzie in merito ai canoni di locazione relativi ad alcuni Immobili (cfr. Parte II, Sezione B, Paragrafo 2.3).

Ai sensi della normativa applicabile, gli Immobili sono stati oggetto di relazione di stima da parte degli Esperti Indipendenti (cfr. Parte I, Sezione B, Paragrafo 6.2).

L'Indebitamento Finanziario

In data 16 maggio 2005, è stato stipulato tra gli Enti Apportanti e la SGR un atto di accollo (l'"**Atto di Accollo**") di un finanziamento acceso dagli Enti Apportanti mediante il quale il Fondo ha assunto un debito di natura finanziaria di ammontare pari ad Euro 450.001 migliaia, le cui caratteristiche sono riportate nel successivo Paragrafo 2.1.2 (l'"**Indebitamento Finanziario**"). L'efficacia dell'Atto di Accollo è sottoposta alla medesima condizione sospensiva cui è sottoposta l'efficacia dell'Atto di Apporto, consistente nell'integrale collocamento delle Quote offerte nell'ambito dell'Offerta Globale.

2.1.1 Il Patrimonio Immobiliare e le altre attività del Fondo alla Data di Apporto

La tabella che segue illustra la tipologia ed il valore delle attività presenti nel Patrimonio del Fondo alla Data di Efficacia dell'Apporto.

Tabella n. 36 – Attività del Fondo alla Data di Efficacia dell'Apporto

Attività del Fondo	(in migliaia di Euro)
Immobili (1)	750.003
Credito IVA (2)	4.760
Liquidità Disponibile (3)	1.430
Totale Attività	**756.193**

(1) Valore di Conferimento.
(2) Credito IVA relativo all'Immobile apportato da Kappa.
(3) Liquidità relativa ai depositi cauzionali versati dai conduttori di alcuni Immobili e trasferiti dagli Enti Apportanti al Fondo al momento dell'Apporto. Tale ultimo dato è riferito al 31 marzo 2005. L'importo riferito ai depositi cauzionali potrà variare nel periodo intercorrente tra il 31 marzo 2005 e la Data di Efficacia dell'Apporto, in virtù degli interessi maturati sui depositi esistenti (che comunque verranno attribuiti agli Enti Apportanti, per quanto di rispettiva competenza) e degli eventuali rimborsi e accensioni di depositi cauzionali.

Per "**Immobili**" si intende il portafoglio immobiliare oggetto di Apporto al Fondo (cfr. Paragrafo 3.1).

Il "**Credito IVA**" consiste nel credito IVA maturato dal Fondo a seguito dell'apporto dell'Immobile conferito da Kappa. Tale credito è maturato in quanto l'apporto effettuato da Kappa ha per oggetto un singolo immobile indicato catastalmente in modo unitario

e conseguentemente non sembra presentare le caratteristiche previste dal decreto Legge n. 220 /2004, convertito con Legge 19 ottobre 2004 n. 257, per poter assimilare, ai fini IVA, l'apporto di immobili al conferimento di ramo d'azienda (cfr. Parte I, Sezione C, Paragrafo 9.3). Pertanto l'apporto dell'Immobile da parte di Kappa è equiparato, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, alla cessione. Ne consegue che alla Data dell'Apporto Kappa contabilizzerà un debito nei confronti dell'erario, pari all'importo dell'IVA, e un credito di pari ammontare verso il Fondo; il Fondo, invece, dovrà rilevare, tra le attività, il Credito IVA derivante dall'Apporto e tra le passività un debito verso Kappa (il "**Debito verso Kappa**").

Sembrano invece presentare le caratteristiche previste dal Decreto Legge n. 220/2004, convertito con Legge 19 ottobre 2004 n. 257 – e quindi non dar luogo alla maturazione di un credito IVA – gli apporti effettuati dagli altri Enti Apportanti. Infatti l'Agenzia delle Entrate, in risposta ad un recente interpello, ha ritenuto che il criterio della *prevalenza*, rilevante ai fini di determinare se i beni apportati costituiscano una "pluralità di immobili prevalentemente locati", debba essere verificato con riferimento al valore effettivo delle unità immobiliari locate rispetto al valore complessivo delle unità immobiliari oggetto del singolo apporto e che tale requisito risulti verificato ogniqualvolta il loro rapporto (in termini percentuali) sia superiore al 50%.

La SGR potrà compensare il credito IVA così come risultante dalle liquidazioni mensili del Fondo con posizioni debitorie proprie o di altri fondi gestiti dalla stessa SGR ovvero procedere al recupero dell'eventuale eccedenza IVA vantata dalla SGR con riferimento al Fondo mediante le specifiche modalità agevolative previste dall'art. 8, secondo comma del Decreto n. 351.

La "**Liquidità Disponibile**" è costituita dalla liquidità (pari ad Euro 1.430 migliaia) relativa ai depositi cauzionali versati dai conduttori di alcuni Immobili e trasferiti dagli Enti Apportanti al Fondo al momento dell'Apporto, unitamente agli Immobili.

2.1.2 I debiti finanziari e le altre passività del Fondo alla Data di Efficacia dell'Apporto

La tabella che segue evidenzia le passività finanziarie ed operative presenti nel Patrimonio del Fondo alla Data di Efficacia dell'Apporto.

Tabella n. 37 – Passività del Fondo alla Data di Efficacia dell'Apporto

Passività del Fondo	(in migliaia di Euro)
Indebitamento Finanziario	450.001
Debito verso Apportante (1)	4.760
Altre Passività (2)	1.430
Totale Passività	**456.191**

(1) Debito verso Kappa relativo all'IVA applicata sull'apporto dell'Immobile.

(2) Liquidità relativa ai depositi cauzionali versati dai conduttori di alcuni Immobili e trasferiti dagli Enti Apportanti al Fondo al momento dell'Apporto. Tale ultimo dato è riferito al 31 marzo 2005. L'importo riferito ai depositi cauzionali potrà variare nel periodo intercorrente tra il 31 marzo 2005 e la Data di Efficacia dell'Apporto, in virtù degli interessi maturati su depositi esistenti (che comunque verranno attribuiti agli Enti Apportanti, per quanto di rispettiva competenza) e degli eventuali rimborsi o accensioni di nuovi depositi cauzionali.

L'Indebitamento Finanziario è costituito dal debito assunto dal Fondo ai sensi di quanto descritto al precedente Paragrafo 2.1, le cui principali caratteristiche sono riassunte nella tabella che segue.

Tabella n. 38 – Principali Caratteristiche del Debito Finanziario

Banche Finanziatrici	Banca Intesa S.p.A., Capitalia Gruppo Bancario e Merrill Lynch.
Ammontare Complessivo	Euro 450.001 migliaia, pari al 60% del Valore di Conferimento degli Immobili. Possibilità per il Fondo di usufruire di una linea di finanziamento di ammontare pari ad Euro 40.000 migliaia volta a finanziare gli investimenti di ristrutturazione e miglioria degli Immobili (c.d. *Capex*). Possibilità per il Fondo di usufruire di una linea di credito di ammontare pari ad Euro 15.000 migliaia volta a finanziare correnti esigenze di liquidità (c.d. *Liquidity Line*).
Scadenza	10° anniversario dalla Data di Efficacia dell'Apporto e comunque non oltre il 29 luglio 2015.
Piano di Rimborso	In occasione della cessione degli Immobili è previsto un rimborso anticipato obbligatorio del finanziamento in misura pari: • fino alla scadenza del quarto anno decorrente dalla data di erogazione: – al 100% del debito allocato su ogni singolo Immobile fino alla cessione di Immobili il cui valore cumulato sia pari al 20% del Valore di Conferimento degli Immobili; – al 110% del debito allocato su ogni singolo Immobile successivamente alla cessione di Immobili il cui valore cumulato sia pari al 20% del Valore di Conferimento degli Immobili; • successivamente alla scadenza del quarto anno decorrente dalla data di erogazione fino alla scadenza, al 110% del debito allocato su ogni singolo Immobile; • a partire dal 30 giugno 2012 in 7 rate semestrali.
Commissione di Strutturazione	40 punti base *una tantum* sull'importo totale complessivo del finanziamento, comprensivo della linea di finanziamento delle *Capex* e della linea di finanziamento del capitale circolante del Fondo. La commissione di strutturazione sarà inizialmente corrisposta dagli Enti Apportanti e oggetto di riaddebito al Fondo successivamente alla redazione del primo rendiconto contabile del Fondo.
Tasso di Interesse	– Euribor 1 mese maggiorato di 90 punti base dalla Data di Efficacia dell'Apporto fino al 30 giugno 2009; – Euribor 1 mese maggiorato di 95 punti base dal 1° luglio 2009 al 30 giugno 2012; – Euribor 1 mese maggiorato di 110 punti base successivamente.
Garanzie	Ipoteche di primo grado sugli Immobili, pegni di conti correnti, cessione in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione, vincoli di indennizzi assicurativi. È prevista la concessione di un pegno di somme sugli importi erogati dalle banche finanziatrici, fino alla Data di Efficacia dell'Apporto.
Copertura	È intenzione della SGR attuare strategie di copertura del rischio di oscillazione del tasso di interesse.

A garanzia del rimborso del debito assunto dal Fondo, viene iscritta ipoteca volontaria sugli Immobili ai sensi dell'art. 2808 codice civile per la somma complessiva di Euro 1.125.000 migliaia, pari a 2,5 volte l'importo massimo del debito.

Il "**Debito verso l'Apportante**" consiste nel debito maturato dal Fondo nei confronti di Kappa a seguito dell'IVA applicata sull'apporto dell'Immobile conferito da Kappa (pari a Euro 4.760 migliaia). Tale debito ha carattere non oneroso e Kappa e la SGR hanno concordato che il rimborso ad opera del Fondo sarà speculare al processo di incasso/realizzo da parte del Fondo del credito IVA che tale debito finanzia.

Le "**Altre Passività**" sono costituite dai debiti verso i conduttori (pari a Euro 1.430 migliaia) relativi ai depositi cauzionali per gli Immobili da questi versati e trasferiti dagli Enti Apportanti al Fondo unitamente agli Immobili.

2.1.3 Valore del Fondo e Valore delle Quote alla Data di Apporto

La tabella che segue illustra il valore del Fondo (il "**Valore del Fondo**") ed il conseguente valore unitario delle Quote, calcolato con riferimento al Valore di Conferimento degli Immobili, al valore delle Altre Attività e Passività del Fondo come illustrato nei precedenti paragrafi nonché al numero di Quote emesse a fronte dell'Apporto.

TABELLA N. 39 – VALORE DEL FONDO

Attività del Fondo	(in migliaia di Euro)
Immobili (1)	750.003
Credito IVA (2)	4.760
Liquidità Disponibile (3)	1.430
Indebitamento Finanziario	(450.001)
Debito verso Apportante	(4.760)
Altre Passività	(1.430)
VALORE DEL FONDO	**300.002**
Numero delle Quote	600.003
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	**Euro 500**

(1) Valore di Conferimento.

(2) Credito IVA relativo all'Immobile apportato da Kappa.

(3) Liquidità relativa ai depositi cauzionali versati dai conduttori di alcuni Immobili e trasferiti dagli Enti Apportanti al Fondo al momento dell'Apporto. Tale ultimo dato è riferito al 31 marzo 2005. L'importo riferito ai depositi cauzionali potrà variare nel periodo intercorrente tra il 31 marzo 2005 e la Data di Efficacia dell'Apporto, in virtù degli interessi maturati sui depositi esistenti (che comunque verranno attribuiti agli Enti Apportanti, per quanto di rispettiva competenza) e degli eventuali rimborsi o accensioni di nuovi depositi cauzionali.

In virtù del valore attribuito agli Immobili in fase di Apporto e dell'Indebitamento Finanziario accollato al Fondo, nonché della consistenza delle Altre Attività e Passività del Fondo, il valore unitario delle Quote risulta pari ad Euro 500,00. Qualora il Valore del Fondo fosse calcolato sulla base del Valore di Mercato degli Immobili, esso sarebbe pari a Euro 410.499 migliaia e, quindi, il valore unitario delle Quote risulterebbe pari ad Euro 684,2. Da

tale confronto si evince che il valore nominale di Euro 500 attribuito alle Quote a seguito dell'Apporto incorpora uno sconto del 26,9% rispetto al valore che le medesime Quote avrebbero se gli Immobili fossero apportati al Fondo al Valore di Mercato.

Tale sconto è il risultato del ricorso all'Indebitamento Finanziario che esercita a livello di Valore del Fondo un effetto amplificativo dello sconto (pari al 12,8%) applicato al Valore di Mercato degli Immobili al momento dell'Apporto. Per quanto riguarda i rischi connessi al ricorso al debito finanziario si rinvia al Paragrafo 2.6.

2.2 Il Patrimonio Immobiliare del Fondo

I paragrafi che seguono forniscono una descrizione del Patrimonio Immobiliare del Fondo. La descrizione analitica delle caratteristiche di ciascun Immobile del Fondo è riportata in apposite schede a disposizione del pubblico presso la sede della SGR e di Borsa Italiana. Copia delle medesime può essere ottenuta inviando apposita richiesta scritta alla SGR (cfr. Parte I, Sezione E, Paragrafo 18).

2.2.1 Composizione del Patrimonio Immobiliare del Fondo e dettaglio degli Immobili

Valore di Mercato e Valore di Conferimento degli Immobili

La tabella che segue indica il Valore di Mercato ed il Valore di Conferimento dei singoli Immobili suddivisi per ubicazione.

Il **Valore di Mercato** complessivamente attribuito agli Immobili è costituito dalla somma del Valore di Mercato dei singoli Immobili, quale risultante dalla relazione degli Esperti Indipendenti, stimato sulla base delle metodologie prevalenti nella prassi internazionale e non considerando la loro appartenenza ad un portafoglio specifico, gli eventuali costi di cessione (quali, a titolo esemplificativo, costi legali, imposte, commissioni) ed assumendo che il valore attribuito venga corrisposto quale prezzo di compravendita in un'unica soluzione.

Il **Valore di Conferimento**, viceversa, considera, attraverso l'applicazione di uno sconto, il valore complessivamente attribuibile agli Immobili nell'ambito di un trasferimento in blocco. Per quanto riguarda l'Apporto degli Immobili al Fondo, lo sconto complessivo rispetto al loro Valore di Mercato risulta pari al 12,8%. Tale sconto rappresenta la media dei diversi sconti, rispetto al Valore di Mercato, che caratterizza il valore di trasferimento degli Immobili nel portafoglio. Tale valore di conferimento è stato definito nell'ambito del processo negoziale intercorso tra gli Enti Apportanti e la SGR ed è stato determinato tenendo conto del profilo di rischio di ciascun Immobile e del rendimento conseguentemente richiesto, nonché della compatibilità di tale rendimento con gli obiettivi di redditività e rendimento complessivamente perseguiti dal Fondo. Per quanto riguarda il singolo Immobile apportato da Kappa, il suo trasferimento al Fondo è avvenuto ad un valore coincidente con quello di mercato stimato dagli Esperti Indipendenti in quanto non troverebbe giustificazione l'applicazione di uno sconto da apporto in blocco.

Per la descrizione dei criteri di valutazione adottati dagli Esperti Indipendenti nella determinazione del Valore di Mercato e del Valore di Conferimento cfr. Parte I, Sezione B, Paragrafo 6.1.

Tabella n. 40 – Il Patrimonio Immobiliare del Fondo

Ubicazione	Valore di Mercato (1) (in migliaia di Euro)	% sul totale	Valore di Conferimento (2) (in migliaia di Euro)	% sul totale
Roma				
V.le Regina Margherita, 279	70.410	8,2	61.500	8,2
Corso d'Italia, 43	63.400	7,4	53.640	7,2
Via Bissolati, 76	57.880	6,7	54.000	7,2
Via Luigi Rizzo, 20-28-32	51.000	5,9	44.000	5,9
Via Tomacelli, 146	41.000	4,8	36.200	4,8
Via Sicilia, 162	38.760	4,5	35.900	4,8
Via Pianciani, 26	41.000	4,8	35.110	4,7
Via Tevere, 50	30.500	3,5	25.360	3,4
Via Rodriguez Pereira, 97	11.660	1,3	10.750	1,4
Via Feronia, 96	8.800	1,0	6.770	0,9
Via Angelo Emo, 13B-15	5.700	0,7	4.800	0,6
Via Val Di Lanzo, 139	3.240	0,4	2.630	0,4
Via Tagaste snc	2.350	0,3	2.040	0,3
Via Jacopone Da Todi, 13-15-19	2.200	0,2	1.850	0,2
Via Democrito, 10	1.900	0,2	1.390	0,2
Via Sestio Calvino, 79/B	1.800	0,2	1.715	0,2
Via Palombini, 52	1.890	0,2	1.300	0,2
Via Monte Ruggero, 35	1.450	0,2	1.100	0,1
Totale Roma	**434.940**	**50,5**	**380.055**	**50,7**
Milano				
Via Bonnet, 6A-8A-10A	67.190	7,8	49.788	6,6
Viale Monza, 259-263	57.650	6,7	47.000	6,3
Viale Sarca, 222 (Edificio 307)	23.800	2,8	23.800	3,2
Via Tazzoli, 6	19.300	2,2	17.000	2,3
Viale Sarca, 222 (Edificio 67 - MIRS)	13.370	1,6	12.647	1,7
Via Watt, 27	12.170	1,4	10.000	1,3
Viale Certosa, 148	7.250	0,8	4.950	0,7
Via Ciclamini, 38	4.090	0,5	3.610	0,5
Via Don Guanella, 9	2.750	0,3	2.310	0,3
Piazza Napoli, 30/4	2.110	0,3	1.920	0,2
Totale Milano	**209.680**	**24,4**	**173.025**	**23,1**

Ubicazione	Valore di Mercato (1) (in migliaia di Euro)	% sul totale	Valore di Conferimento (2) (in migliaia di Euro)	% sul totale
Assago (MI)				
V.le Milanofiori - EDIF. 1F	60.500	7,0	56.000	7,5
Torino				
Via Vincenzo Lancia, 55	32.390	3,8	30.500	4,1
Via Gonin, 12	2.500	0,3	2.030	0,3
Corso Marconi, 36	2.000	0,2	1.720	0,2
Via Bellardi, 12	2.030	0,2	1.500	0,2
Totale Torino	**38.920**	**4,5**	**35.750**	**4,8**
Ivrea (TO)				
Via Jervis, 11 (ICO Vecchia - ICO Centrale)	19.200	2,2	17.600	2,3
Via Jervis, 9-11 (ICO Nuova)	18.000	2,1	16.200	2,2
Totale Ivrea	**37.200**	**4,3**	**33.800**	**4,5**
Agrate Brianza (MI)				
Via Paracelso, 22/24/26	24.200	2,8	22.900	3,0
Trieste				
Piazza Oberdan, 4	9.550	1,1	8.300	1,1
Via Verga, 5	1.370	0,2	1.292	0,2
Totale Trieste	**10.920**	**1,3**	**9.592**	**1,3**
Campobasso				
Via Crispi, 1C Pal. A	5.700	0,7	5.000	0,7
Via Crispi, 1C Pal. B	1.490	0,2	1.200	0,1
Totale Campobasso	**7.190**	**0,9**	**6.200**	**0,8**
Sassari				
Via Salvatore Dau, 2	4.110	0,5	3.830	0,5
Ancona				
Via Della Montagnola, 29	4.500	0,5	3.770	0,5
Rimini				
Piazzale C. Battisti, 20	4.000	0,5	3.680	0,5
Cinisello Balsamo (MI)				
Viale Rinascita snc	4.670	0,5	3.550	0,5
Treviso				
Via Sante Zanon, 7	3.820	0,4	3.350	0,4

Ubicazione	Valore di Mercato (1) (in migliaia di Euro)	% sul totale	Valore di Conferimento (2) (in migliaia di Euro)	% sul totale
Genova				
Via Dattilo, 5	2.340	0,3	2.223	0,3
Palermo				
Via Maggiore Amari, 10	2.010	0,2	1.900	0,2
Como				
Via Scalabrini, 16	2.150	0,2	1.790	0,2
Verona				
Via Pellegrini, 26-28	1.900	0,3	1.790	0,2
Venezia - Mestre				
Via Tevere, 34	1.590	0,2	1.511	0,2
Brescia				
Via Bellentani,1	1.550	0,2	1.420	0,2
Desenzano Del Garda (BS)				
Via San Zeno snc	1.500	0,2	1.350	0,2
Urbino				
Via Calamandrei snc	1.550	0,2	1.320	0,2
Gallipoli (LE)				
Via Cagliari snc	1.260	0,1	1.197	0,2
Totale	**860.500**	**100,0**	**750.003**	**100,0**

(1) Alla Data di Perizia, ossia il 30 aprile 2005.
(2) Valore riferito alla Data dell'Apporto, ossia il 16 maggio 2005.

La tabella che segue illustra la distribuzione degli Immobili per intervalli di Valore di Conferimento.

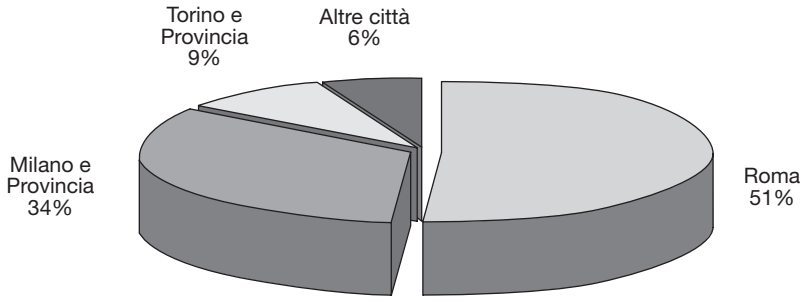
TABELLA N. 41 – DISTRIBUZIONE DEGLI IMMOBILI PER VALORE DI CONFERIMENTO

Valore di Conferimento Unitario (in migliaia di Euro)	Numero Immobili	Valore di Conferimento (in migliaia di Euro)	% sul valore di Conferimento Complessivo
≤ 10.000	35	100.108	13,4
10.001 – 20.000	5	74.197	9,9
20.001 – 50.000	10	350.558	46,7
> 50.001	4	225.140	30,0
Totale	**54**	**750.003**	**100,0**

Localizzazione degli Immobili

I grafici che seguono evidenziano la localizzazione degli Immobili dal punto di vista geografico.

Grafico n. 1 - Ripartizione percentuale del Valore di Conferimento degli Immobili per ubicazione



Si evidenzia come l'85% degli Immobili siano ubicati a Roma o a Milano (inclusa provincia).

Caratteristiche degli Immobili

La tabella che segue evidenzia, alla Data di Perizia, per ciascun Immobile: (i) l'anno di costruzione, (ii) la **Superficie Lorda** (come definita alla nota 2 della tabella), (iii) il numero di posti auto, (iv) la destinazione d'uso prevalente, e (v) il **Tasso di Occupazione** (come definito alla nota 4 della tabella).

TABELLA N. 42 – ANNO DI COSTRUZIONE, SUPERFICIE LORDA, NUMERO DI POSTI AUTO, DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E TASSO DI OCCUPAZIONE

Ubicazione	Anno di Costruzione (1) (5)	Superficie Lorda (mq) (1) (2)	N. Posti Auto (1)	Destinazione d'Uso Prevalente (1) (3)	Tasso di Occupazione (1) (4)
Roma					
V.le Regina Margherita, 279	1962	23.064	0	Uffici	92%
Corso d'Italia, 43	1964	14.558	118	Uffici	100%
Via Bissolati, 76	1948 (6)	12.030	0	Uffici/commerciale	73%
Via Luigi Rizzo, 20-28-32	1957	19.835	62	Uffici	100%
Via Tomacelli, 146	1940	7.429	0	Uffici/commerciale	81%
Via Sicilia, 162	1949	6.858	7	Uffici	100%
Via Pianciani, 26	1961	12.484	38	Uffici	100%
Via Tevere, 50	1948	6.549	5	Uffici	100%
Via Rodriguez Pereira, 97	1960	4.143	23	Uffici	100%

Ubicazione	Anno di Costruzione (1) (5)	Superficie Lorda (mq) (1) (2)	N. Posti Auto (1)	Destinazione d'Uso Prevalente (1) (3)	Tasso di Occupazione (1) (4)
Via Feronia, 96	1971	4.861	76	Centrale telefonica/ uffici connessi all'attività	100%
Via Angelo Emo, 13B-15	1988	4.435	33	Centrale telefonica/ uffici connessi all'attività	100%
Via Val Di Lanzo, 139	1963	3.192	31	Centrale telefonica/ uffici connessi all'attività	100%
Via Tagaste snc	1969	2.452	10	Centrale telefonica/ uffici connessi all'attività	100%
Via Jacopone Da Todi, 13-15-19	1960	1.900	5	Centrale telefonica/ uffici connessi all'attività	100%
Via Democrito, 10	1971	2.175	42	Centrale telefonica	100%
Via Sestio Calvino, 79/B	1960	1.926	7	Centrale telefonica/ uffici connessi all'attività	100%
Via Palombini, 52	1953	2.063	8	Centrale telefonica/ uffici connessi all'attività	100%
Via Monte Ruggero, 35	1959	1.987	6	Centrale telefonica/ uffici connessi all'attività	100%
Totale Roma		**131.941**	**471**		
Milano					
Via Bonnet, 6A-8A-10A	1956	20.305	270	Uffici	85%
Viale Monza, 259-263	1968	25.180	185	Uffici/commerciale	74%
Viale Sarca, 222 (Edificio 307)	1955	7.311	42	Uffici integrati con attività produttive	100%
Via Tazzoli, 6	1968	6.681	75	Uffici/commerciale	100%
Viale Sarca, 222 (Edificio 67- MIRS)	Anteriore al 1967	14.714	57	Produttivo	100%
Via Watt, 27	1985	6.031	40	Uffici	47%
Viale Certosa, 148	1972	3.387	15	Uffici/commerciale	68%
Via Ciclamini, 38	1964	3.237	46	Centrale telefonica	100%
Via Don Guanella, 9	1957	2.199	21	Centrale telefonica/ uffici connessi all'attività	100%
Piazza Napoli, 30/4	1947	1.729	0	Centrale telefonica/ uffici connessi all'attività	100%
Totale Milano		**90.774**	**751**		
Assago (MI)					
V.le Milanofiori - EDIF. 1F	1977	35.797	145	Uffici/commerciale	83%
Torino					
Via Vincenzo Lancia, 55	1971	28.680	40	Centrale telefonica/ uffici connessi all'attività	100%

Ubicazione	Anno di Costruzione (1) (5)	Superficie Lorda (mq) (1) (2)	N. Posti Auto (1)	Destinazione d'Uso Prevalente (1) (3)	Tasso di Occupazione (1) (4)
Via Gonin,12	1968	2.768	38	Centrale telefonica/ uffici connessi all'attività	100%
Corso Marconi, 36	1890	2.473	0	Centrale telefonica/ uffici connessi all'attività	100%
Via Bellardi, 12	1953	2.775	0	Centrale telefonica	100%
Totale Torino		**36.696**	**78**		
Ivrea (TO)					
Via Jervis, 11 (ICO Vecchia - ICO Centrale)	1910-1948	44.208	45	Uffici integrati con attività produttive	61%
Via Jervis, 9-11 (ICO Nuova)	1955	21.636	78	Uffici integrati con attività produttive	100%
Totale Ivrea		**65.844**	**123**		
Agrate Brianza (MI)					
Via Paracelso, 22/24/26	1982	13.488	184	Uffici	85%
Trieste					
Piazza Oberdan, 4	1934	6.393	5	Uffici/commerciale	56%
Via Verga, 5	1972	1.493	8	Centrale telefonica	100%
Totale Trieste		**7.886**	**13**		
Campobasso					
Via Crispi, 1C Pal. A	Anteriore al 1958	4.461	11	Uffici	100%
Via Crispi, 1C Pal. B	1978	1.573	0	Uffici	0%
Totale Campobasso		**6.034**	**11**		
Sassari					
Via Salvatore Dau, 2	1969	5.066	11	Centrale telefonica/ uffici connessi all'attività	100%
Ancona					
Via Della Montagnola, 29	1977	6.412	116	Centrale telefonica/ uffici connessi all'attività	100%
Rimini					
Piazzale C. Battisti, 20	1964	4.708	25	Centrale telefonica/ uffici connessi all'attività	100%
Cinisello Balsamo (MI)					
Viale Rinascita snc	1955	5.106	12	Centrale telefonica/ uffici connessi all'attività	100%
Treviso					
Via Sante Zanon, 7	1971	2.892	83	Centrale telefonica/ uffici connessi all'attività	100%

Ubicazione	Anno di Costruzione (1) (5)	Superficie Lorda (mq) (1) (2)	N. Posti Auto (1)	Destinazione d'Uso Prevalente (1) (3)	Tasso di Occupazione (1) (4)
Genova					
Via Dattilo, 5	1913	2.522	0	Centrale telefonica	100%
Palermo					
Via Maggiore Amari, 10	1967	5.036	0	Centrale telefonica	100%
Como					
Via Scalabrini, 16	1959	2.566	37	Centrale telefonica/ uffici connessi all'attività	100%
Verona					
Via Pellegrini, 26-28	1960	2.414	6	Centrale telefonica/ uffici connessi all'attività	100%
Venezia - Mestre					
Via Tevere, 34	1972	1.655	14	Centrale telefonica	100%
Brescia					
Via Bellentani, 1	1967	1.887	45	Centrale telefonica/ uffici connessi all'attività	100%
Desenzano Del Garda (BS)					
Via San Zeno snc	1976	1.489	7	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	100%
Urbino					
Via Calamandrei snc	1980	1.828	32	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	100%
Gallipoli (LE)					
Via Cagliari snc	1975	3.023	0	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	100%
Totale		**435.064**	**2.164**		**88%**

(1) Dati forniti da Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A., riferiti al 31 marzo 2005.

(2) Per Superficie Lorda si intende la somma della superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature di pertinenza, addizionata della quota parte di superficie relativa alle pertinenze comuni (definizione fornita da Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A.).

(3) La Destinazione d'Uso Prevalente è determinata sulla base della destinazione urbanistica-edilizia.

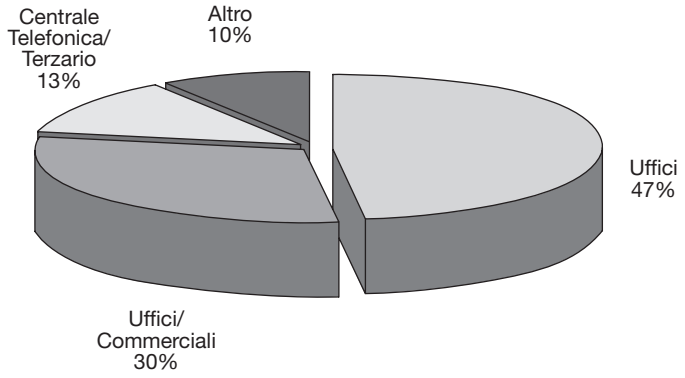
(4) Per Tasso di Occupazione si intende il rapporto tra: (i) la Superficie Lorda al netto della superficie non locata, e (ii) la Superficie Lorda (definizione fornita da Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A.).

(5) L'anno di costruzione si riferisce alla data di rilascio della licenza edilizia di costruzione dell'edificio.

(6) Anno di rilascio della licenza di agibilità.

Il grafico che segue evidenzia la ripartizione percentuale della destinazione d'uso del patrimonio immobiliare del Fondo calcolato sulla base del Valore di Conferimento.

Grafico n. 2 - Ripartizione percentuale del Valore di Conferimento degli Immobili per destinazione d'uso



Dalla tabella e dal grafico che precedono risulta che il patrimonio del Fondo include 31 Immobili (rappresentativi del 13% del Valore di Conferimento complessivo) locati a società del gruppo Telecom Italia aventi Destinazione d'Uso Prevalente "Centrale Telefonica" o "Centrale telefonica/uffici connessi all'attività", che ospitano prevalentemente impianti relativi a centrali telefoniche utilizzate da società del gruppo Telecom Italia per erogare i servizi di telecomunicazioni.

La destinazione di tali Immobili a un servizio pubblico deriva da previsioni contenute nei piani regolatori generali, da vincoli di destinazione imposti dalle amministrazioni locali competenti, nonché dai titoli edilizi in base ai quali gli Immobili sono stati costruiti. L'eventuale destinazione degli stessi a usi diversi da quello consentito attualmente dai titoli edilizi e dai predetti provvedimenti, 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, modifica che potrebbe anche non intervenire o non essere accordata o, ancora, essere accordata solo parzialmente e, comunque, comportare il pagamento di oneri accessori, anche in termini di incremento dell'ICI. Tali elementi potrebbero influenzare il prezzo che la SGR realizzerà in sede di cessione degli Immobili in questione.

Peraltro, anche sulla base dell'esperienza maturata nell'ambito della gestione di altri Fondi Immobiliari ad Apporto Privato (cfr. Parte I, Sezione F, Paragrafo 20.12), la SGR ritiene che le caratteristiche sopra descritte non limitino la possibilità di reperire potenziali acquirenti per tali immobili in relazione alla loro attuale Destinazione d'Uso Prevalente, in quanto:

– alla data del Prospetto Informativo non sono configurabili elementi di carattere tecnico, industriale od economico che portino ad escludere il rinnovo, da parte dell'attuale conduttore, dei contratti di locazione attualmente in essere alla loro scadenza;
– in caso di mancato rinnovo degli attuali contratti di locazione, successivamente alla loro scadenza, tali Immobili potrebbero, previo ottenimento dei necessari provvedimenti amministrativi ed effettuazione dei lavori necessari per conformarli alla nuova destinazione, essere riconvertiti ad uso terziario e/o ufficio e, conseguentemente, essere rilocati a terzi o formare oggetto di dismissione. Si rileva peraltro che l'eventuale destinazione degli stessi a usi diversi da quello indicato nei relativi piani regolatori, 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;

– il profilo temporale (prima scadenza al 31 ottobre 2021, con possibilità di ulteriori rinnovi) e le caratteristiche dei contratti di locazione (cfr. Capitolo 2, Paragrafo 2.2.5.2), la redditività lorda (i Canoni di Locazione Annualizzati, come definiti al Capitolo 2, Paragrafo 2.2.6, rapportati al Valore di Conferimento degli Immobili in questione, riflettono una redditività lorda da canoni annua del 7,7%) e lo *standing* creditizio del Gruppo Telecom Italia rendono tali Immobili un'opportunità di investimento con un profilo rischio/rendimento appetibile per investitori che privilegino forme di impiego a lungo termine.

Infine, con riferimento alle potenziali condizioni di realizzo, la SGR ritiene che il flusso di reddito, per un possibile acquirente, derivante dal rendimento locativo e dalla durata dei contratti di locazione relativi a tali Immobili, consenta di conseguire, in fase di cessione, valori coerenti con gli obiettivi di redditività del Fondo e di rendimento per i Partecipanti perseguiti dalla SGR.

2.2.2 Tipologia e caratteristiche dei contratti di locazione

L'elevato numero dei contratti di locazione che interessano gli Immobili rende non agevole, fatta eccezione per gli Immobili locati a società del gruppo facente capo a Telecom Italia S.p.A., una loro descrizione unitaria. Trattandosi peraltro di immobili urbani a prevalente destinazione ad uso commerciale, i rapporti di locazione relativi ai medesimi trovano la loro disciplina sia nel codice civile, sia nelle previsioni di cui agli artt. 27 - 42 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 (la "**Legge n. 392/78**"). Ai sensi di tali disposizioni è possibile osservare che:

– il contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione (e quindi anche quello ad uso commerciale) non può avere durata inferiore a sei anni e si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni, salvo disdetta di una delle parti comunicata all'altra parte con almeno dodici mesi di preavviso. Il diniego di rinnovo della locazione alla prima scadenza è consentito al locatore solamente se intende adibire l'immobile ad abitazione o ad esercizio proprio, del coniuge o dei parenti entro il secondo grado, demolire l'immobile per ricostruirlo o ristrutturarlo. Il conduttore invece ha diritto di recedere dal contratto in ogni momento qualora: (i) ricorrano gravi motivi, o (ii) le parti abbiano espressamente previsto tale facoltà. In entrambi i casi, il conduttore dovrà notificare al locatore la volontà di recedere dal contratto di locazione con un preavviso di almeno sei mesi (cfr. artt. 27 e 29 Legge n. 392/78). Si segnala che alcuni contratti di locazione relativi agli Immobili prevedono la possibilità di recesso del conduttore;
– la determinazione del canone di locazione iniziale è rimessa alla libertà delle parti, mentre la misura massima dell'incremento annuale del canone nel periodo di durata del rapporto è fissata dalla Legge nel 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;
– salvo patto contrario, sono a carico del conduttore le spese di manutenzione ordinaria relative all'immobile (cfr. artt. 9 della Legge 392/78 e 1576 del codice civile).

Tipologia e caratteristiche dei contratti di locazione con società facenti parte del gruppo Telecom Italia

31 contratti di locazione conclusi con società del gruppo Telecom Italia ([1]) presentano, per lo più, caratteristiche tra loro analoghe. I paragrafi che seguono ne descrivono le principali previsioni.

(1) Sono presenti altri due contratti di locazione con società del gruppo Telecom Italia, con durata pattuita in sei anni, e tacitamente rinnovabili a scadenza per altri sei anni.

Durata

La durata dei contratti è pattuita in anni diciannove, con decorrenza dal 1° novembre 2002 (ad eccezione di due Immobili la cui durata è pattuita in anni ventuno con decorrenza dal 1° dicembre 2000). Alla prima scadenza è previsto il rinnovo tacito per un periodo di sei anni, salvo disdetta del conduttore da inviarsi al locatore con preavviso di almeno 12 mesi rispetto alla data di scadenza. Il locatore ha rinunciato alla propria facoltà di diniego del primo rinnovo del contratto per i motivi di cui all'art. 29 della Legge 392/78.

Al termine del primo periodo di rinnovo di sei anni, il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo ulteriore di anni sei e così di seguito, salvo disdetta di una delle parti, inviata all'altra con preavviso di almeno 12 mesi rispetto alla data di scadenza.

Al conduttore è concessa la facoltà di recedere dal contratto con efficacia coincidente con la scadenza del terzo anno dalla data di decorrenza di ciascun eventuale periodo di rinnovo, dandone comunicazione al locatore con un preavviso di dodici mesi rispetto alla data in cui il recesso deve avere efficacia.

Oneri accessori

I contratti prevedono che siano a carico del conduttore tutti gli oneri accessori, intendendosi per tali ogni spesa, costo ed onere in qualsiasi modo relativo e/o connesso all'immobile e al suo uso (ICI esclusa), fra cui i costi relativi a telefono, acqua, elettricità e gas, l'affitto dei contatori, la tassa rifiuti etc.

Manutenzione

Sia la manutenzione ordinaria che la manutenzione straordinaria degli immobili concessi in locazione sarà eseguita a cura e spese del conduttore, sotto la propria responsabilità.

Riconsegna dell'immobile

Entro il termine del rapporto di locazione, il conduttore, a proprie cure e spese, restituirà l'immobile al locatore in modo conforme a tutte le obbligazioni assunte in forza del contratto di locazione e pertanto in buone condizioni di manutenzione.

Assicurazione

Il conduttore è obbligato a sottoscrivere una polizza assicurativa "*all risk*" contro: (i) tutti i danni relativi all'immobile oggetto del contratto di locazione, e (ii) la responsabilità civile verso terzi.

Divieto di cessione dell'immobile

Durante l'efficacia del contratto, nel caso in cui il locatore venda l'immobile, questo non potrà essere ceduto a soggetti che siano concorrenti del conduttore e/o controllanti, controllati o collegati da/a soggetti esercenti attività svolte in concorrenza con Telecom Italia S.p.A..

Cessione del contratto e sublocazione

È previsto un divieto generale di cessione del contratto di locazione, salvo il previo ottenimento del consenso del locatore.

Il locatore acconsente alla sublocazione a condizione che venga rispettata la normativa applicabile in materia urbanistica ed ambientale nonché l'integrità statica e strutturale dell'immobile e non siano previsti mutamenti di destinazione d'uso. In caso di sublocazione che comporti un mutamento di destinazione d'uso di un immobile cielo-terra necessario ai fini della sublocazione e tale da (i) non diminuire il valore commerciale dell'immobile, (ii) garantire il rispetto della normativa vigente in materia urbanistica ed ambientale e l'integrità statica e strutturale dell'immobile, il conduttore può, alternativamente, proporre al locatore: (a) di acconsentire al proposto mutamento di destinazione d'uso; (b) di considerare il contratto di locazione come concluso.

2.3 REDDITIVITÀ DEL FONDO

I meccanismi di remunerazione della SGR prevedono, oltre alla commissione di gestione, delle commissioni di incentivo, la Commissione di *Performance* Annuale e la Commissione di *Performance* Finale (cfr. Parte I, Sezione C, Paragrafo 7.2.1) che identificano degli obiettivi di rendimento del Fondo, al raggiungimento dei quali la SGR matura il diritto di percepire determinati compensi. Tali obiettivi, che devono intendersi al lordo della ritenuta del 12,5% prevista dal regime impositivo dei fondi comuni di investimento immobiliare in vigore dal 1 gennaio 2004 (cfr. Parte I, Sezione C, Paragrafo 9.2), sono:

- un obiettivo di rendimento annuo, in termini di proventi di competenza distribuiti, o di cui la SGR abbia deliberato la distribuzione, del 4,75% sul Valore Medio del Fondo di Periodo;
- un obiettivo di rendimento sull'intera durata del Fondo, inteso come tasso interno di rendimento, del 7,0%.

Tali obiettivi sono stati principalmente definiti considerando una serie di elementi in grado di incidere sulla redditività del Fondo, quali: (i) il profilo reddituale del portafoglio immobiliare del Fondo inteso sia in termini di rendimento locativo sia di plusvalenze attese dal processo di disinvestimento e realizzo degli Immobili perseguito dalla SGR, (ii) la struttura dei costi operativi afferenti al Fondo, (iii) il ricorso all'indebitamento finanziario, e (iv) una serie di impegni relativi ai canoni di locazione assunti dagli Enti Apportanti, più analiticamente descritti nel seguito.

Sulla base delle informazioni disponibili alla data del Prospetto Informativo, la SGR ritiene che gli obiettivi fissati per la maturazione delle Commissioni Variabili siano ragionevolmente perseguibili.

Si segnala, peraltro, che gli obiettivi di rendimento previsti nel calcolo delle Commissioni Variabili sono stati definiti anche sulla base di ipotesi relative ad avvenimenti futuri, incerti ed in gran parte indipendenti dalla volontà della SGR, quali il mantenimento degli impegni contrattuali assunti dai conduttori degli Immobili, 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 di mercato immobiliare e dei capitali, l'andamento dei tassi di interesse, la politica fiscale, il costo delle opere di ristrutturazione e manutenzione, ecc.. Pertanto, i risultati effettivamente ottenuti dal Fondo potranno discostarsi dagli obiettivi di rendimento anche in misura significativa.

Profilo Reddituale del Portafoglio Immobiliare: il Rendimento Locativo degli Immobili

La tabella che segue fornisce le principali informazioni circa i contratti di locazione in essere alla Data di Perizia relativi agli Immobili. In particolare per ciascun Immobile vengono riportati: (i) il numero di conduttori, (ii) la tipologia prevalente di conduttori determinata sulla base dei canoni di locazione (la "**Tipologia Prevalente dei Conduttori**"), (iii) la tipologia di contratto/i prevalente, (iv) le scadenze dei contratti di locazione in essere, (v) i canoni di locazione annualizzati (determinati sulla base dei canoni di locazione mensili moltiplicati per 12 mensilità) (i "**Canoni di Locazione Annualizzati**"), (vi) la **Redditività Lorda da Canoni Iniziali** (ossia il rapporto tra i Canoni di Locazione Annualizzati ed il Valore di Conferimento dell'Immobile), e (vii) i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria afferenti gli Immobili relativi al periodo 1 gennaio-31 dicembre 2004.

TABELLA N. 43 – CARATTERISTICHE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE RELATIVI AGLI IMMOBILI

Ubicazione	N. conduttori (1) (2)	Tipologia Prevalente dei Conduttori (3)	Tipologia di Contratto Prevalente	Scadenza dei Contratti di Locazione (4)	Canoni di Locazione Annualizzati (in migliaia di Euro)	Redditività lorda da Canoni Iniziali	Costi di manutenzione (in migliaia di Euro) (5)
Roma							
V.le Regina Margherita, 279	24	Altre Aziende	6+6	Tra il 2005 e il 2011	3.081	5,0%	636
Corso d'Italia, 43	1	Telecom Italia	6+6	2008	3.256	6,1%	0
Via Bissolati, 76	27	Altre Aziende	6+6	Tra il 2005 e il 2010	1.966	3,6%	91
Via Luigi Rizzo, 20-28-32	1	Altre Aziende	6+6	2009	3.241	7,4%	54
Via Tomacelli, 146	13	Pubblica Amministrazione	6+6	Tra il 2005 e il 2010	1.330	3,7%	187
Via Sicilia, 162	1	Pubblica Amministrazione	6+6	2009	2.359	6,6%	13
Via Pianciani, 26	4	Altre Aziende	6+6	Tra il 2008 e il 2010	2.200	6,3%	2
Via Tevere, 50	1	Telecom Italia	6+6	2008	1.524	6,0%	0
Via Rodriguez Pereira, 97	1	Banche	6+6	2008	782	7,3%	32
Via Feronia, 96	1	Telecom Italia	19+6	2021	506	7,5%	0
Via Angelo Emo, 13B-15	1	Telecom Italia	19+6	2021	365	7,6%	0
Via Val Di Lanzo, 139	1	Telecom Italia	19+6	2021	205	7,8%	0
Via Tagaste snc	1	Telecom Italia	19+6	2021	159	7,8%	0
Via Jacopone Da Todi, 13-15-19	1	Telecom Italia	19+6	2021	143	7,7%	0
Via Democrito, 10	1	Telecom Italia	19+6	2021	113	8,1%	0
Via Sestio Calvino, 79/B	1	Telecom Italia	19+6	2021	142	8,3%	0
Via Palombini, 52	1	Telecom Italia	19+6	2021	106	8,2%	0

Ubicazione	N. conduttori (1) (2)	Tipologia Prevalente dei Conduttori (3)	Tipologia di Contratto Prevalente	Scadenza dei Contratti di Locazione (4)	Canoni di Locazione Annualizzati (in migliaia di Euro)	Redditività lorda da Canoni Iniziali	Costi di manutenzione (in migliaia di Euro) (5)
Via Monte Ruggero, 35	1	Telecom Italia	19+6	2021	96	8,7%	0
Totale Roma	**82**				**21.574**	**5,7%**	**1.015**
Milano							
Via Bonnet, 6A-8A-10A	5	Altre Aziende	6+6	Tra il 2005 e il 2010	2.214	4,4%	236
Viale Monza, 259-263	43	Altre Aziende	6+6	Tra il 2005 e il 2011	2.072	4,4%	686
Viale Sarca, 222 (Edificio 307)	1	Pirelli Cavi e Sistemi Energia S.p.A.	9+6	2014	0 (6)	0,0% (6)	1.007
Via Tazzoli, 6	11	Altre Aziende	6+6	Tra il 2005 e il 2010	1.129	6,6%	80
Viale Sarca, 222 (Edificio 67 - MIRS)	1	Pirelli Pneumatici S.p.A.	6+6	2010	1.014	8,0%	0
Via Watt, 27	3	Altre Aziende	6+6	2010	259	2,6%	1.784
Viale Certosa, 148	3	Altre Aziende	6+6	Tra il 2005 e il 2008	244	4,9%	37
Via Ciclamini, 38	1	Telecom Italia	19+6	2021	260	7,2%	0
Via Don Guanella, 9	1	Telecom Italia	19+6	2021	173	7,5%	0
Piazza Napoli, 30/4	1	Telecom Italia	19+6	2021	146	7,6%	0
Totale Milano	**70**				**7.511**	**4,3%**	**3.830**
Assago (MI)							
V.le Milanofiori - EDIF. 1F	26	Altre Aziende	6+6	Tra il 2005 e il 2010	2.947	5,3%	425
Torino							
Via Vincenzo Lancia, 55	1	Telecom Italia	21+6	2021	2.335	7,7%	0
Via Gonin, 12	1	Telecom Italia	19+6	2021	155	7,6%	0
Corso Marconi, 36	1	Telecom Italia	19+6	2021	136	7,9%	0
Via Bellardi, 12	1	Telecom Italia	19+6	2021	118	7,9%	0
Totale Torino	**4**				**2.744**	**7,7%**	**0**
Ivrea (TO)							
Via Jervis, 11 (ICO Vecchia - ICO Centrale)	17	Altre Aziende	6+6	Tra il 2006 e il 2011	1.144	6,5%	205

Ubicazione	N. conduttori (1) (2)	Tipologia Prevalente dei Conduttori (3)	Tipologia di Contratto Prevalente	Scadenza dei Contratti di Locazione (4)	Canoni di Locazione Annualizzati (in migliaia di Euro)	Redditività lorda da Canoni Iniziali	Costi di manutenzione (in migliaia di Euro) (5)
Via Jervis, 9-11 (ICO Nuova)	4 (7)	Altre Aziende	6+6	Tra il 2007 e il 2010	1.070	6,6%	2
Totale Ivrea	**21**				**2.214**	**6,6%**	**207**
Agrate Brianza (MI)							
Via Paracelso, 22/24/26	29	Altre Aziende	6+6	Tra il 2005 e il 2011	1.364	6,0%	110
Trieste							
Piazza Oberdan, 4	12	Altre Aziende	6+6	Tra il 2005 e il 2010	348	4,2%	35
Via Verga, 5	1	Telecom Italia	19+6	2021	103	8,0%	0
Totale Trieste	**13**				**451**	**4,7%**	**35**
Campobasso							
Via Crispi, 1C Pal. A	2	Banche	6+6	2008	534	10,7%	20
Via Crispi, 1C Pal. B	0	Sfitto	-	-	0	0,0%	4
Totale Campobasso	**2**				**534**	**8,6%**	**24**
Sassari							
Via Salvatore Dau, 2	1	Telecom Italia	19+6	2021	297	7,8%	0
Ancona							
Via Della Montagnola, 29	1	Telecom Italia	19+6	2021	284	7,5%	0
Rimini							
Piazzale C. Battisti, 20	1	Telecom Italia	19+6	2021	274	7,5%	0
Cinisello Balsamo (MI)							
Viale Rinascita snc	1	Telecom Italia	19+6	2021	250	7,0%	0
Treviso							
Via Sante Zanon, 7	1	Telecom Italia	19+6	2021	250	7,5%	0
Genova							
Via Dattilo, 5	1	Telecom Italia	19+6	2021	187	8,4%	0
Palermo							
Via Maggiore Amari, 10	1	Telecom Italia	19+6	2021	167	8,8%	0
Como							
Via Scalabrini, 16	1	Telecom Italia	19+6	2021	143	8,0%	0
Verona							
Via Pellegrini, 26-28	1	Telecom Italia	19+6	2021	137	7,7%	0

Ubicazione	N. conduttori (1) (2)	Tipologia Prevalente dei Conduttori (3)	Tipologia di Contratto Prevalente	Scadenza dei Contratti di Locazione (4)	Canoni di Locazione Annualizzati (in migliaia di Euro)	Redditività lorda da Canoni Iniziali	Costi di manutenzione (in migliaia di Euro) (5)
Venezia - Mestre							
Via Tevere, 34	1	Telecom Italia	19+6	2021	130	8,6%	0
Brescia							
Via Bellentani, 1	1	Telecom Italia	19+6	2021	112	7,9%	0
Desenzano Del Garda (BS)							
Via San Zeno snc	1	Telecom Italia	19+6	2021	106	7,8%	0
Urbino							
Via Calamandrei snc	1	Telecom Italia	19+6	2021	105	7,9%	0
Gallipoli (LE)							
Via Cagliari snc	1	Telecom Italia	19+6	2021	116	9,7%	0
Totale	**261**				**41.897**	**5,6%**	**5.646**

(1) Dati forniti da Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A., riferiti al 31 marzo 2005.
(2) Indica il numero di contratti in essere per ciascun Immobile.
(3) La tipologia prevalente dei conduttori è determinata sulla base dei canoni di locazione al 31 marzo 2005.
(4) La data di scadenza è determinata con riferimento al periodo iniziale di durata del contratto (es. con riferimento a contratti di locazione 6 anni + 6 anni si tiene conto solo del primo sessennio).
(5) Costi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi al periodo 1 gennaio-31 dicembre 2004.
(6) Il contratto di affitto con Pirelli Cavi e Sistemi Energia S.p.A. decorre dal 29 aprile 2005, ha una durata di nove anni e prevede un Canone di Locazione Annualizzato di Euro 1.769.174.
(7) Sono presenti tre contratti di locazione e un contratto di comodato d'uso gratuito.

Dalla tabella che precede si evince che, alla Data di Perizia, **la Redditività Lorda da Canoni Iniziali degli Immobili risulta pari al 5,6%**.

Ove si considerassero il contratto di locazione già stipulato in relazione all'Immobile sito in Viale Sarca 222 (Edificio 307) e gli impegni assunti da: (i) Aida, con riferimento a porzioni non locate degli immobili di Milano, Viale Monza 259-263, e di Trieste, Piazza Oberdan, 4, (ii) da Ganimede Due, con riferimento agli immobili di Roma, Via Bissolati, 76, di Milano, Viale Certosa, 148 e Via Tazzoli, 6, di Assago, Viale Milanofiori – edif. 1F e di Agrate, Via Paracelso, 22/24/26, (iii) da Tiglio I, con riferimento agli immobili di Roma, Via Tomacelli 146 e Viale Regina Margherita 279, di Ivrea, Via Jervis, 11 (ICO vecchia – ICO centrale) e di Milano, Via Watt 27 e (iv) da Tiglio II, con riferimento agli immobili di Campobasso, Via Crispi 1C Pal. A e di Milano, Via Bonnet 6A-8A-10A di seguito descritti, la Redditività Lorda da Canoni Iniziali degli Immobili passerebbe al 6,6%.

Per quanto riguarda il profilo delle scadenze dei contratti di locazione in essere, la tabella che segue evidenzia che circa il 19% dei Canoni di Locazione Annualizzati deriva da contratti la cui scadenza si colloca oltre la durata del Fondo. Tale analisi riflette l'ipotesi che tutti i contratti di locazione vengano terminati alla prima scadenza prevista per legge o per contratto.

TABELLA N. 44 – AMMONTARE E PERCENTUALE DEI CANONI DI LOCAZIONE SUDDIVISI PER ANNO

Anno	Canoni di Locazione in Scadenza (in migliaia di Euro)	% sul totale	Canoni di Locazione Cumulati in Scadenza (in migliaia di Euro)	% sul totale
Indennità di occupazione (1)	389	0,9	389	0,9
2005	1.458	3,5	1.847	4,4
2006	1.986	4,7	3.833	9,1
2007	1.185	2,8	5.018	11,9
2008	8.173	19,5	13.191	31,4
2009	12.015	28,7	25.206	60,1
2010	8.429	20,1	33.635	80,2
2011	444	1,1	34.079	81,3
2012	0	0	34.079	81,3
Oltre la fine del Fondo	7.818	18,7	41.897	100,0
Totale	**41.897**	**100,0**		

(1) Dati forniti da Pirelli & C. Real Estate Property Management S.p.A., riferiti al 31 marzo 2005. A tale data, 17 contratti di locazione, rappresentativi di canoni annui complessivi pari ad Euro 389 migliaia, risultano scaduti; peraltro i conduttori continuano a corrispondere i canoni a titolo di indennità di occupazione.

Impegni su canoni di locazione

Al fine di ottimizzare il profilo gestionale del Fondo nella sua fase di avvio, Aida, Ganimede Due, Tiglio I e Tiglio II hanno assunto specifici impegni di integrazione dei canoni di locazione relativi ad alcuni Immobili. In particolare, con riferimento a porzioni non locate degli Immobili indicati nella tabella che segue e per i periodi e gli ammontari indicati nella medesima, Aida, Ganimede Due, Tiglio I e Tiglio II si sono contrattualmente impegnati, ciascuno per quanto di propria competenza, a corrispondere al Fondo la differenza tra:

(i) l'ammontare annuo pattuito (indicato nella tabella che segue, ridotto *pro rata temporis* ove il trasferimento avvenga in corso d'anno), e

(ii) l'ammontare dei canoni di locazione previsto dai contratti di locazione che verranno eventualmente stipulati in relazione alle porzioni non locate degli Immobili considerati in ciascun anno di durata dell'impegno.

TABELLA N. 45 – IMPEGNI DI ALCUNI ENTI APPORTANTI SUI CANONI DI LOCAZIONE

Ente Apportante	Immobile	Periodo di durata dell'impegno	Ammontare annuo pattuito (in migliaia di Euro)
Aida	Milano, Viale Monza 259-263	24 mesi dalla Data di Efficacia dell'Apporto	1.083
	Trieste, Piazza Oberdan, 4	24 mesi dalla Data di Efficacia dell'Apporto	244
Ganimede Due	Roma, Via Bissolati, 76	24 mesi dalla Data di Efficacia dell'Apporto	424
	Milano, Viale Certosa, 148	24 mesi dalla Data di Efficacia dell'Apporto	131
	Milano, Via Tazzoli, 6 (1)	24 mesi dalla Data di Efficacia dell'Apporto	430
	Assago (MI), Viale Milanofiori edif. 1F	24 mesi dalla Data di Efficacia dell'Apporto	842
	Agrate Brianza (MI), Via Paracelso, 22/24/26	24 mesi dalla Data di Efficacia dell'Apporto	324
Tiglio I	Roma, Via Tomacelli, 146	24 mesi dalla Data di Efficacia dell'Apporto	198
	Roma, Viale Regina Margherita, 279	24 mesi dalla Data di Efficacia dell'Apporto	484
	Milano, Via Watt, 27	24 mesi dalla Data di Efficacia dell'Apporto	458
	Ivrea (TO), Via Jervis, 11 (ICO vecchia-ICO centrale)	24 mesi dalla Data di Efficacia dell'Apporto	535
Tiglio II	Campobasso, Via Crispi, 1C Pal. A	24 mesi dalla Data di Efficacia dell'Apporto	134
	Milano, Via Bonnet, 6A-8A-10A	24 mesi dalla Data di Efficacia dell'Apporto	665
Totale			**5.952** (2)

(1) Al 31 marzo 2005 l'Immobile risultava completamente locato, ma sono stati disdetti due contratti per una porzione dell'Immobile con decorrenza rispettivamente aprile e luglio 2005.

(2) Ove si consideri la durata delle garanzie, pari a 24 mesi dalla Data di Efficacia dell'Apporto, il totale dell'importo garantito risulta pari ad Euro 11.904 migliaia.

Profilo Reddituale del Portafoglio Immobiliare: le Plusvalenze da Realizzo degli Immobili

Come evidenziato al Paragrafo 2.1, gli Immobili vengono apportati al Fondo ad un Valore di Conferimento di Euro 750.003 migliaia, che riflette uno sconto medio del 12,8% sul Valore di Mercato, pari ad Euro 860.500 migliaia, loro attribuito nell'ambito della relazione di stima degli Esperti Indipendenti.

L'attività gestionale della SGR durante l'intera vita del Fondo, sarà volta alla valorizzazione degli Immobili ed alla loro dismissione a condizioni che consentano il realizzo di prezzi coerenti con il valore di mercato degli immobili ceduti e la massimizzazione dei proventi per il Fondo.

Le plusvalenze realizzate dal Fondo, rispetto al Valore di Conferimento degli Immobili incrementato degli eventuali costi per interventi di miglioria, verranno contabilizzate ai fini della determinazione dei proventi che la SGR intende distribuire ai Partecipanti.

La Struttura dei Costi Operativi del Fondo

La struttura dei costi operativi del Fondo, più dettagliatamente descritta alla Parte I, Sezione C, Paragrafo 7.2, si articola nelle seguenti componenti:

– commissione della SGR, costituita da una commissione di gestione annua calcolata sul valore delle attività gestite e da due commissioni variabili, una annuale ed una finale, commisurate al rendimento del Fondo;
– oneri inerenti alla gestione del patrimonio immobiliare del Fondo, costituiti da servizi di *property management*, *project management, facility management* e agenzia;
– compenso spettante alla Banca Depositaria, relativo all'attività di controllo e di custodia ed amministrazione degli strumenti finanziari;
– compenso degli Esperti Indipendenti, per la valutazione periodica degli Immobili e le attività ad essa associate;
– altri oneri, costituiti principalmente dagli eventuali costi relativi alla manutenzione degli Immobili, dalle spese di funzionamento degli organi sociali e di *corporate governance* del Fondo, nonché degli eventuali costi di transazione connessi alle attività di compravendita immobiliare effettuate dal Fondo.

Il ricorso all'indebitamento finanziario

Il ricorso all'indebitamento finanziario consente di massimizzare il ritorno sull'investimento di coloro che investono nel Fondo e, quindi, il rendimento derivante dal possesso delle Quote, in quanto potenzialmente atto a migliorare, a parità di redditività delle attività immobiliari e nell'ipotesi che tale redditività sia superiore al costo dell'indebitamento, il ritorno sui mezzi propri del Fondo.

La SGR intende avvalersi delle opportunità connesse al ricorso alla leva finanziaria, nei limiti previsti dalla normativa relativa ai Fondi Immobiliari ad Apporto Privato e, quindi, della possibilità per il Fondo di assumere prestiti sino ad un ammontare pari al:

– 60% del valore di mercato degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari;
– 20% del valore delle altre attività.

A questo proposito si segnala che al Fondo, in fase di apporto iniziale degli Immobili, viene accollato un Indebitamento Finanziario di Euro 450.001 migliaia, equivalente al 60% del Valore di Conferimento ed al 52,3% del Valore di Mercato degli Immobili.

I termini contrattuali di tale finanziamento prevedono una commissione di strutturazione pari a 40 punti base delle linee di finanziamento attivate inizialmente sostenuta dagli Enti Apportanti ma oggetto di riaddebito al Fondo successivamente alla redazione del primo rendiconto contabile del Fondo, ed un costo pari al tasso Euribor 1 mese maggiorato di: (i) 90 punti base dalla Data di Efficacia dell'Apporto fino al 30 giugno 2009, (ii) 95 punti base dal 1° luglio 2009 al 30 giugno 2012, (iii) 110 punti base successivamente al 1° luglio 2012. È intenzione della SGR, al fine di preservare la redditività del Fondo e, quindi, il rendimento per gli investitori, da variazioni impreviste dei tassi di interesse di mercato, adottare politiche di copertura del rischio di oscillazione dei tassi di interesse.

Il piano di ammortamento previsto dal contratto di finanziamento relativo al debito finanziario oggetto di accollo al Fondo è coerente con la volontà della SGR di avvalersi delle opportunità fornite dal ricorso alla leva finanziaria durante l'intera durata del Fondo.

Il summenzionato contratto prevede infatti che il processo di rimborso dell'Indebitamento Finanziario proceda parallelamente al piano di realizzo del portafoglio immobiliare del Fondo ed in particolare che, in occasione della vendita degli Immobili, il Fondo debba destinare le somme derivanti dalle vendite:

- fino al 4° anniversario della data di erogazione:
  - al rimborso del 100% del debito allocato su ogni singolo Immobile fino alla cessione di Immobili il cui valore cumulato sia pari al 20% del Valore di Conferimento degli Immobili;
  - al rimborso del 110% del debito allocato su ogni singolo Immobile successivamente alla cessione di Immobili il cui valore cumulato sia pari al 20% del Valore di Conferimento degli Immobili;
- a partire dal 4° anniversario successivo alla data di erogazione fino alla scadenza, al rimborso del 110% del debito allocato su ogni singolo Immobile;
- a partire dal 30 giugno 2012 al rimborso dell'Indebitamento Finanziario residuo in 7 rate semestrali.

La tabella che segue esemplifica le modalità di rimborso dell'Indebitamento Finanziario accollato al Fondo alla Data di Efficacia dell'Apporto.

TABELLA N. 46 – ESEMPLIFICAZIONE IPOTETICA DEL MECCANISMO DI RIMBORSO DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO

Composizione Portafoglio	Valore di Conferimento	Valore di Perizia	Debito Allocato	Prezzo di Vendita	Anno di Vendita
Immobile 1	150	169	90	169	2
Immobile 2	250	282	150	282	3
Altri Immobili	600	677	360	677	
Totale	**1.000**	**1.128**	**600**	**1.128**	

	Apporto	Anno 1	Anno 2	Anno 3
Valore degli Immobili all'attivo	1.000	1.128	959	677
Totale debito allocato sugli Immobili	600	600	510	345
Rapporto tra Debito e valore degli Immobili all'attivo	60%	53%	53%	51%
Ricavi da vendita Immobili			169	282
Valore di conferimento cumulato associato alle vendite			150	400
in % sul valore di conferimento			15%	40%
Ammontare del debito rimborsato			(90)	(165)
in % sul debito allocato			100%	110%

Si segnala inoltre che il Fondo e la SGR avranno a disposizione una linea di credito dedicata per finanziare eventuali interventi di manutenzione straordinaria degli immobili per un ammontare massimo di Euro 40.000 migliaia e una linea di credito per finanziare il capitale circolante di Euro 15.000 migliaia.

2.4 Investimenti e disinvestimenti effettuati

Il Fondo non ha effettuato investimenti diversi o ulteriori rispetto all'acquisizione dei beni descritti nell'Atto di Apporto. Il Fondo non ha effettuato disinvestimenti.

2.5 Partecipazioni possedute dal Fondo

Alla data di pubblicazione del Prospetto Informativo, il Fondo non possiede alcuna partecipazione in società o altri soggetti giuridici.

2.6 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.

2.6.1 Rischi che incidono sul valore degli Immobili

Determinazione del valore degli Immobili

CB Richard Ellis Professional Services S.p.A., in qualità di Esperto Indipendente, ha determinato il Valore di Mercato degli Immobili al 30 aprile 2005 sulla cui base è stato determinato il Valore di Conferimento. Nel redigere tale valutazione, CB Richard Ellis Professional Services S.p.A. si è attenuta alle disposizioni dettate da Banca d'Italia, nonché a metodologie, principi valutativi ed assunzioni di generale accettazione. Tra queste, quella di valutare i vari cespiti immobiliari al lordo dei costi di cessione (ad esempio imposte, costi legali e di agenzia), liberi da garanzie reali, e di dare per assunto il pagamento completo e per contanti alla data della valutazione (cfr. Parte I, Sezione B, Paragrafo 6.1). In considerazione del fatto che il valore degli Immobili valutati può aver subito variazioni successivamente alla Data di Perizia 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 da CB Richard Ellis Professional Services S.p.A., non è possibile escludere che il prezzo che sarebbe effettivamente possibile realizzare dalla cessione dei beni valutati diverga da quello indicato nella Perizia.

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, in termini di valore, ad uso terziario/uffici) e principalmente ubicati nella città di Roma e Milano (cfr. Parte II, Sezione B, Paragrafo 2.2.1). La scarsa diversificazione della tipologia degli Immobili, nonché della loro collocazione geografica, potrebbe avere conseguenze negative sul valore del Patrimonio del Fondo al verificarsi di eventi e/o circostanze sfavorevoli nell'ambito del settore del mercato immobiliare e/o dell'ubicazione degli Immobili.

Rischi connessi alla destinazione urbanistica di taluni Immobili

31 Immobili oggetto di Apporto al Patrimonio del Fondo, pari a circa il 13% del Valore di Conferimento, sono destinati ad uso "Centrale Telefonica/Uffici connessi all'attività" ed ospitano impianti di società del gruppo Telecom Italia adibiti alla prestazione del servizio pubblico

di telefonia. La destinazione di tali Immobili ad un servizio pubblico deriva da previsioni contenute nei piani regolatori generali, da vincoli di destinazione imposti dalle amministrazioni locali competenti nonché dai titoli edilizi in base ai quali gli Immobili sono stati costruiti. L'eventuale destinazione degli stessi ad usi diversi da quello indicato nei relativi piani regolatori, 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. Inoltre, l'eventuale riconversione degli spazi potrebbe richiedere la corresponsione da parte del proprietario dell'immobile di significativi oneri di urbanizzazione, la cessione o la monetizzazione di aree per la realizzazione di opere di interesse generale e di opere connesse alla nuova destinazione d'uso nonché comportare un incremento dell'ICI anche di natura significativa (cfr. Parte II, Sezione B, Paragrafo 2.2.1).

Il valore di tali Immobili, e quindi il Valore del Fondo e quello delle Quote, potrebbe essere negativamente influenzato dalle difficoltà tecniche ed 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 del Fondo, qualora non risultasse possibile, o risultasse particolarmente complesso o oneroso, procedere alla riconversione di tali Immobili ad uso diverso da quello attuale.

2.6.2 Rischi che incidono sulla redditività corrente del Fondo

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.

Responsabilità ambientale e sicurezza

Il Fondo, quale proprietario degli Immobili, potrebbe essere obbligato, al verificarsi di potenziali o accertate situazioni di non conformità relative agli Immobili medesimi rispetto alla applicabile normativa ambientale e di sicurezza vigente, ad eseguire attività di regolarizzazione, bonifica e messa in sicurezza, i cui costi e responsabilità potrebbero condizionare in modo negativo la redditività del Fondo.

In sede di Apporto, gli Enti Apportanti hanno rilasciato garanzie ed hanno assunto obblighi di indennizzo in relazione alla conformità degli Immobili rispetto alla normativa in materia di tutela dell'ambiente, dell'igiene, della salute e della sicurezza. Gli Enti Apportanti hanno, altresì, garantito l'esistenza dei necessari permessi, autorizzazioni e licenze applicabili per il mantenimento, gestione ed utilizzo degli Immobili, assumendosi obblighi di indennizzo.

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 trasfor-

mazioni degli edifici, o di loro parti, tali da imporre operazioni di riaccatastamento, (ii) della presentazione di richieste di condono edilizio, e (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 ai costi e alle spese del Fondo

Il rendimento del Fondo potrà essere influenzato negativamente dai costi e dalle spese del medesimo, tra cui possono assumere rilevanza significativa quelli relativi ad interventi di manutenzione straordinaria. Il Fondo si farà infatti carico di tutti i costi e le spese indicate nella Parte I, Sezione C, Paragrafo 7.2 del Prospetto Informativo.

Indebitamento del Fondo e garanzie costituite sugli Immobili

La SGR intende avvalersi delle opportunità offerte dalla normativa relativa ai Fondi Immobiliari ad Apporto Privato 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 ai Partecipanti. In particolare, in caso di contrazione della redditività delle attività del Fondo ad un livello inferiore al costo dei debiti finanziari ad esse accollati, 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.

Prima dell'inizio del Periodo di Offerta, il Fondo assume, tramite accollo di un finanziamento acceso dagli Enti Apportanti e con effetto dalla Data di Efficacia dell'Apporto, un debito di natura finanziaria di Euro 450.001 migliaia, pari al 60% del Valore di Conferimento degli Immobili. Tale debito viene garantito da ipoteche di primo grado sugli Immobili, pegni di conti correnti del Fondo, cessione in garanzia di crediti relativi a canoni di locazione, vincoli di indennizzi assicurativi. Nel caso di escussione, le garanzie assegneranno ai creditori giusta causa di prelazione rispetto ai diritti dei possessori delle Quote (cfr. Parte II, Sezione B, Paragrafo 2.1.2).

2.6.3 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 30 del Prospetto Informativo, cui si rimanda.

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 formula-

zione di tali dichiarazioni previsionali si basa su numerose ipotesi (tra cui il mantenimento degli impegni contrattuali assunti dai conduttori degli Immobili, 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, 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 e dagli obiettivi di rendimento**.

2.7 Contenzioso rilevante ai fini dell'attività del Fondo

Alla data di pubblicazione del Prospetto Informativo, non vi sono procedimenti giudiziari o arbitrali che possano avere effetti significativi per l'attività del Fondo.

2.8 Le caratteristiche dei segmenti del mercato immobiliare in cui opera il Fondo (2)

Il mercato immobiliare italiano ha chiuso il 2004 ancora positivamente proseguendo il *trend* di crescita in atto dal 2000 che ha consentito al settore di sperimentare, nel quadriennio, un incremento del fatturato totale superiore al 35%. In particolare nel corso dell'esercizio il fatturato del settore è cresciuto del 5,5% su base annua, nonostante una leggera flessione (–3,3%) del numero delle compravendite.

Per quanto riguarda lo scenario prospettico, prevale la visione che la dinamica del settore nel corso del 2005 continui ad essere positiva: permangono infatti fattori di carattere congiunturale favorevoli, vale a dire il basso costo del denaro e dei tassi sui mutui (tendenzialmente ai minimi storici) nonché la forte domanda di investitori ed utilizzatori.

Il segmento terziario

Il segmento degli immobili ad uso terziario/ufficio in Italia nel 2004 ha avuto un andamento positivo: il fatturato complessivo ha raggiunto Euro 6,2 miliardi, con un incremento del 4,2% rispetto all'anno precedente.

Nel 2005 è attesa un'ulteriore crescita del segmento del 4,8% che dovrebbe portare il fatturato del comparto ad un livello di Euro 6,5 miliardi.

I prezzi medi degli uffici in Italia nel 2004 hanno registrato una crescita del 4,2% e nel 2005 l'incremento delle quotazioni si prevede essere nell'ordine del 3,5% circa.

I canoni di locazione hanno sperimentato, nel corso del 2004, una dinamica coerente con quella dei prezzi, evidenziando un incremento medio annuo intorno al 4% principalmente riconducibile alla scarsità di prodotto nuovo offerto ed al basso *vacancy rate* riscontrato nel corso dell'anno.

I rendimenti locativi a livello nazionale sono calati lievemente rispetto al 2003 e si mantengono su livelli che variano da un 5,5% (*Central Business District* delle grandi città) ad un 7%. La superficie sfitta oscilla intorno all'8% con punte minime del 5% nelle *top location* delle principali piazze. La domanda ha ripreso a crescere nel secondo semestre del-

(2) I dati e le informazioni, ivi incluse quelle di carattere previsionale, trattate nel presente Paragrafo sono state fornite da Scenari Immobiliari S.p.A..

l'anno e le aspettative per il 2005 sono di un'ulteriore crescita, legata ai miglioramenti attesi dal lato occupazionale.

I paragrafi che seguono illustrano l'andamento del settore terziario/uffici nelle città in cui sono prevalentemente ubicati gli Immobili del Fondo.

Roma

Il mercato di Roma è rimasto sostanzialmente stabile nel 2004, con un lieve aumento degli scambi rispetto al 2003. Dal lato dell'offerta rimangono evidenti due tendenze distinte: aumenta l'offerta di spazi di tipo A ubicati soprattutto nella zona EUR – Fiumicino e Magliana mentre rimane scarsa l'offerta di qualità nei *Central Business District*. La domanda è stabile mentre l'interesse da parte degli investitori sulla piazza romana rimane vivo in attesa della realizzazione dei grandi progetti in corso. Il *driver* principale della domanda continua ad essere l'amministrazione pubblica (comune, fiera).

La superficie sfitta è aumentata lievemente rispetto a quella del 2003, rimanendo comunque molto bassa, nei *Central Business District* del centro storico (5,5%), al 6,0% nella zona Eur/Torrino e stabile nelle altre aree. Oltre la metà delle superfici sfitte è composta da spazi di qualità C.

Dal lato delle quotazioni il mercato romano è rimasto stabile nei primi tre mesi del 2005. Nell'area dell'EUR, dove si concentra la maggior parte della domanda e dove l'offerta è in fermento, i canoni sono aumentati del 3,5% rispetto a dicembre del 2004.

I rendimenti sono in diminuzione quasi ovunque e oscillano tra il 5,2 ed il 6%.

Milano

A Milano nel 2004 le transazioni sono aumentate lievemente rispetto al 2003, con un'accelerazione negli ultimi mesi dell'anno. L'aumento dell'offerta di immobili nuovi registrato nel corso dell'anno nelle aree periferiche e semicentrali ha generato un fenomeno di spostamento dai *Central Business District* del centro verso queste nuove aree dotate di immobili di tipo A, sempre più richiesti dalle società multinazionali. Ciò ha avuto come conseguenza un aumento generalizzato del *vacancy rate* in entrambe le aree, pur se per motivi differenti: (i) nelle zone semicentrali e periferiche il tasso di sfitto ha raggiunto il 7-8% sotto la spinta dell'offerta di nuovi spazi; (ii) nel *Central Business District* del centro cittadino il *vacancy rate* si è portato al 5,2% in virtù dello svuotamento degli uffici e della migrazione degli operatori economici descritta in precedenza.

I canoni di locazione nel 2004 hanno mostrato una tendenza al calo rispetto al 2003 nei *Central Business District*, mentre sono rimasti stabili nelle altre aree, con alcuni incrementi registrati nelle zone periferiche. Tale tendenza alla contrazione dei canoni di locazione è proseguita nel corso dei primi tre mesi del 2005, che hanno fatto registrare una riduzione circa del 4,4%.

I rendimenti medi di settore oscillano tra il 5,0 ed il 6,5%.

Torino

Nel corso del 2004 sono state registrate alcune importanti transazioni, soprattutto nel settore pubblico e nonostante la congiuntura immobiliare sia risultata debole nel periodo centrale dell'anno. Il *vacancy rate* è sceso lievemente raggiungendo l'8% e la domanda è stazionaria. Mentre le quotazioni sono ferme in centro, c'è un lieve calo nelle aree periferiche. I rendimenti rimangono stabili o in leggera diminuzione nelle aree centrali.

Altri centri urbani

Assago (MI)

Aumenta la domanda di medie superfici, anche di classe B. I prezzi di vendita sono stabili ed i rendimenti hanno subito un lieve rialzo rispetto al 2003.

Agrate Brianza (MI)

Mercato vivace nelle piccole superfici collocate in edifici di classe A. I prezzi ed i canoni di locazione hanno mostrato un lieve rialzo rispetto al 2003.

Ivrea (TO)

Mercato stabile, con un leggero aumento dell'offerta di usato. I prezzi ed i canoni di locazione sono fermi ai livelli del 2003.

La tabella che segue riporta i rendimenti degli immobili ad uso terziario/uffici nelle zone centrali delle suddette città italiane nonché i canoni di locazione.

TABELLA N. 47 – RENDIMENTI DEGLI IMMOBILI AD USO TERZIARIO/UFFICI NELLE ZONE CENTRALI DI ALCUNE CITTÀ ITALIANE E RELATIVI AI CANONI DI LOCAZIONE

Città	Rendimenti (1)	Canoni di locazione (1) (2)
Roma	5,2%	400
Milano	5,0%	430
Torino	6,1%	240
Ivrea (TO)	6,7%	110
Assago (MI)	7,1%	200
Agrate Brianza (MI)	7,0%	250

(1) Dato calcolato con riferimento al mese di marzo 2005.
(2) Dato in Euro al mq.

2.9 DOCUMENTAZIONE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO

Si rinvia alla Parte I, Sezione E, Paragrafi 17 e 18 per l'indicazione della documentazione resa disponibile al pubblico, nonché delle relative modalità.

3. CONFLITTI DI INTERESSI E RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Il Fondo non ha effettuato operazioni in conflitto di interesse, come definite dall'art. 12-*bis*, comma 4, del Decreto 228.

4. INFORMAZIONI SULLE DECISIONI ASSUNTE DAGLI ORGANI DEL FONDO

Gli organi del Fondo verranno costituiti successivamente al Collocamento delle Quote. Alla data del Prospetto Informativo, pertanto, tali organi non hanno assunto alcuna decisione.

C. INFORMAZIONI ECONOMICHE (DATI STORICI E COSTI SOSTENUTI)

5. DATI STORICI SULL'ANDAMENTO DEL FONDO

Il Fondo è stato istituito in data 28 febbraio 2005 con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR. Peraltro, gli Immobili sono stati apportati al Fondo in data 16 maggio 2005 e quindi è possibile fornire solo una ricostruzione della situazione economica e patrimoniale del Fondo su base pro-forma. A tale riguardo, nell'Appendice A al Prospetto Informativo viene allegato il rendiconto pro-forma del Fondo relativo al periodo 1 gennaio-31 dicembre 2004. Tale rendiconto è stato redatto apportando ai dati storici relativi agli Immobili, derivanti dalla situazione patrimoniale ed economica degli Enti Apportanti, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2004, le rettifiche volte a riflettere nel periodo in esame gli effetti dell'operazione di costituzione del Fondo e di apporto allo stesso degli Immobili. Di fatto il rendimento pro-forma, nella sua componente economica, assume che il Fondo fosse già esistente nel periodo compreso tra il 1 gennaio ed il 31 dicembre 2004.

6. COSTI DEL FONDO

Al solo fine di fornire una indicazione delle spese che il Fondo avrebbe sostenuto nel periodo 1 gennaio-31 dicembre 2004, ove il medesimo fosse stato costituito all'inizio di tale periodo, si segnala che il peso totale di tali spese sul Valore di Conferimento degli Immobili risulterebbe pari al 2,11%, mentre sul Valore del Fondo alla Data dell'Apporto risulterebbe pari al 5,27%.

Tale rapporto, indicato come *total expenses ratio*, essendo basato sulla ricostruzione pro-forma della situazione economica e patrimoniale per il suddetto periodo virtuale, può essere considerato come un dato puramente indicativo dell'incidenza dei costi a carico del Fondo.

La tabella che segue illustra le singole componenti costitutive della struttura dei costi a carico del Fondo ed il relativo *total expenses ratio*.

TABELLA N. 48 – *TOTAL EXPENSES RATIO* PER IL PERIODO 1 GENNAIO-31 DICEMBRE 2004

Costi Operativi Correnti (in migliaia di Euro)		Total Expenses Ratio		
		% rispetto al Valore di Conferimento (1) (2)	% rispetto al Valore del Fondo (1) (3)	% rispetto al Valore di Mercato del Fondo (1) (4)
Altri oneri per la gestione degli Immobili (5)	2.543	0,34	0,85	0,62
Manutenzione Ordinaria (5)	722	0,10	0,24	0,18
Assicurazioni	262	0,03	0,08	0,06
ICI	2.609	0,35	0,87	0,63
Spese di pubblicazione dei Rendiconti	150	0,02	0,05	0,04
Compenso del Property Manager	1.257	0,17	0,42	0,31
Compenso della Banca Depositaria	81	0,01	0,03	0,02
Compenso della Società di revisione	24	n.s.	0,01	0,01
Compenso degli Esperti Indipendenti	81	0,01	0,03	0,02
Altri Oneri di Gestione	696	0,09	0,23	0,17
Commissione di Gestione della SGR	5.725	0,77	1,91	1,39
Totale costi operativi correnti	**14.150**	**1,89**	**4,72**	**3,45**
Costi Operativi Occasionali				
Commissione per i servizi di agenzia di locazione	1.414	0,19	0,47	0,34
Consulenze tecniche varie	247	0,03	0,08	0,06
Totale costi operativi occasionali	**1.661**	**0,22**	**0,55**	**0,40**
Totale	**15.811**	**2,11**	**5,27**	**3,85**
Oneri finanziari	**14.085**	**1,88**	**4,70**	**3,43**
– su finanziamenti ipotecari	13.913	1,86	4,64	3,39
– su altri finanziamenti (6)	95	0,01	0,03	0,02
– altri oneri finanziari (7)	77	0,01	0,03	0,02

(1) Le percentuali considerano i costi operativi del Fondo relativi al periodo 1 gennaio-31 dicembre 2004 come considerati nella ricostruzione virtuale pro-forma di cui all'Appendice A. Si segnala che il periodo considerato è stato interessato da eventi (quali un'elevata *vacancy* con conseguente non ricuperabilità dei costi a carico degli inquilini, piani di ristrutturazione/sviluppo, piani di locazione spazi sfitti) che hanno determinato un elevato regime dei costi ed importanti interventi di manutenzione ordinaria nonché condoni edilizi, che hanno carattere non ricorrente, per un ammontare di circa Euro 0,5 milioni.

(2) Il dato esprime l'incidenza percentuale sul Valore di Conferimento degli Immobili alla Data di Efficacia dell'Apporto.

(3) Il dato esprime l'incidenza percentuale sul Valore del Fondo alla Data di Efficacia dell'Apporto.

(4) Il dato esprime l'incidenza percentuale sul valore che il Fondo avrebbe ove gli Immobili fossero stati apportati al Valore di Mercato come risultante dalla perizia degli Esperti Indipendenti.

(5) La voce non comprende le spese di competenza dei conduttori al netto dei relativi recuperi.

(6) Interessi sul finanziamento relativo all'imposta sostitutiva e alla *fee* di strutturazione del finanziamento.

(7) Interessi sui depositi cauzionali versati dai conduttori.

APPENDICI

APPENDICE A – RICOSTRUZIONE DELLA SITUAZIONE ECONOMICA E PATRIMONIALE PER IL PERIODO VIRTUALE DAL 1 GENNAIO AL 31 DICEMBRE 2004 (RENDICONTO PRO-FORMA)

APPENDICE B – MODULO DI ADESIONE

INDICE

SITUAZIONE PATRIMONIALE 126
SEZIONE REDDITUALE 128
NOTE ESPLICATIVE 130
1. Ipotesi di base adottate 130
1.1 Premessa 130
1.2 Scopo 130
1.3 Normativa di riferimento 131
1.4 Criteri adottati per la redazione del Rendiconto pro-forma 131
1.5 Rettifiche pro-forma 132
1.5.1 Situazione patrimoniale pro-forma al 31 dicembre 2004 132
1.5.2 Sezione reddituale pro-forma al 31 dicembre 2004 133
1.5.3 Note alla forma e al contenuto del Rendiconto pro-forma 135
2. Criteri di valutazione e di esposizione 136
2.1 Criteri generali di valutazione e di esposizione 136
2.2 Criteri di valutazione delle singole voci 136
2.3 Aspetti fiscali del Fondo 137
3. Commenti alle voci della situazione patrimoniale 137
4. Valore complessivo netto pro-forma del Fondo 139
5. Commenti alle voci della sezione reddituale 140
Allegato I – Elenco dei beni immobili 143

RICOSTRUZIONE DELLA SITUAZIONE ECONOMICA E PATRIMONIALE PER L'ESERCIZIO PRO-FORMA 1 GENNAIO 2004-31 DICEMBRE 2004

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ (Valori in migliaia di Euro)	Valori relativi agli immobili oggetto di apporto					Aggregato	Rettifiche pro-forma	Pro-forma	
	Tiglio II	Tiglio I	Ganimede/ Ganimede Due	Aida	Kappa			Valore complessivo	In perc. dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI									
Strumenti finanziari non quotati									
A1. Partecipazioni di controllo									
A2. Partecipazioni non di controllo									
A3. Altri titoli di capitale									
A4. Titoli di debito									
A5. Parti di O.I.C.R.									
Strumenti finanziari quotati									
A6. Titoli di capitale									
A7. Titoli di debito									
A8. Parti di O.I.C.R.									
Strumenti finanziari derivati									
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia									
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati									
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati									
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI									
B1. Immobili dati in locazione	271.143	209.010	190.750	55.300	23.800	750.003	110.497	860.500	98,9%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria									
B3. Altri immobili									
B4. Diritti reali immobiliari									
C. CREDITI									
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione									
C2. Altri									
D. DEPOSITI BANCARI									
D1. A vista									
D2. Altri									
E. ALTRI BENI									
(specificare)									
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ									
F1. Liquidità disponibile	342	676	243	169		1.430		1.430	0,2%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare									
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare									
G. ALTRE ATTIVITÀ									
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni									
G2. Ratei e risconti attivi							3.145	3.145	0,4%
G3. Crediti di imposta									
G4. Altre					4.760	4.760		4.760	0,5%
TOTALE ATTIVITÀ	**271.485**	**209.686**	**190.993**	**55.469**	**28.560**	**756.193**	**113.642**	**869.835**	**100,0%**

SITUAZIONE PATRIMONIALE *(Segue)*

PASSIVITÀ E NETTO (Valori in migliaia di Euro)	Valori relativi agli immobili oggetto di apporto					Aggregato	Rettifiche pro-forma	Pro-forma
	Tiglio II	Tiglio I	Ganimede/ Ganimede Due	Aida	Kappa			
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI								
H1. Finanziamenti ipotecari	162.685	125.406	114.450	33.180	14.280	450.001		450.001
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate								
H3. Altri							3.145	3.145
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati								
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati								
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI								
L1. Proventi da distribuire								
L2. Altri debiti verso i partecipanti					4.760	4.760		4.760
M. ALTRE PASSIVITÀ								
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati								
M2. Debiti di imposta								
M3. Ratei e risconti passivi								
M4. Altre	342	676	243	169		1.430		1.430
TOTALE PASSIVITÀ	**163.027**	**126.082**	**114.693**	**33.349**	**19.040**	**456.191**	**3.145**	**459.336**
VALORE COMPLESSIVO NETTO PRO-FORMA DEL FONDO	**108.458**	**83.604**	**76.300**	**22.120**	**9.520**	**300.002**	**110.497**	**410.499**
Numero delle quote in circolazione						**600.003**		**600.003**
Valore unitario pro-forma delle quote (Euro)						**500,0**		**684,2**

RICOSTRUZIONE DELLA SITUAZIONE ECONOMICA E PATRIMONIALE PER L'ESERCIZIO PRO-FORMA 1 GENNAIO 2004-31 DICEMBRE 2004

SEZIONE REDDITUALE

(Valori in migliaia di Euro)	Valori relativi agli immobili oggetto di apporto					Aggregato	Rettifiche pro-forma	Pro-forma al 31.12.2004
	Tiglio II	Tiglio I	Ganimede/ Ganimede Due	Aida	Kappa			
A. STRUMENTI FINANZIARI								
Strumenti finanziari non quotati								
A1. PARTECIPAZIONI								
A1.1 dividendi e altri proventi								
A1.2 utili/perdite da realizzi								
A1.3 plus/minusvalenze								
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI								
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi								
A2.2 utili/perdite da realizzi								
A2.3 plus/minusvalenze								
Strumenti finanziari quotati								
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI								
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi								
A3.2 utili/perdite da realizzi								
A3.3 plus/minusvalenze								
Strumenti finanziari derivati								
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI								
A4.1 di copertura	(244)	(385)	(224)	(48)	(9)	(910)	(1.630)	(2.540)
A4.2 non di copertura								
Risultato gestione strumenti finanziari (A)	**(244)**	**(385)**	**(224)**	**(48)**	**(9)**	**(910)**	**(1.630)**	**(2.540)**
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI								
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	17.490	13.632	11.521	2.839		45.482	7.603	53.085
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI								
B3. PLUS/MINUSVALENZE							19.955	19.955
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(3.412)	(7.750)	(3.307)	(945)	(2)	(15.416)	3.840	(11.576)
B5. AMMORTAMENTI								
B6. ICI	(899)	(672)	(724)	(185)	(32)	(2.512)	(97)	(2.609)
Risultato gestione beni immobili (B)	**13.179**	**5.210**	**7.490**	**1.709**	**(34)**	**27.554**	**31.301**	**58.855**
C. CREDITI								
C1. interessi attivi e proventi assimilati								
C2. incrementi/decrementi di valore							(200)	(200)
Risultato gestione crediti (C)							**(200)**	**(200)**
D. DEPOSITI BANCARI								
D1. interessi attivi e proventi assimilati								
Risultato gestione depositi bancari (D)								
E. ALTRI BENI (da specificare)								
E1. Proventi								
E2. Utile/perdita da realizzi								
E3. Plusvalenze/minusvalenze								
Risultato gestione altri beni (E)								
RISULTATO GESTIONE INVESTIMENTI (A + B + C + D + E)	**12.935**	**4.825**	**7.266**	**1.661**	**(43)**	**26.644**	**29.471**	**56.115**

SEZIONE REDDITUALE *(Segue)*

(Valori in migliaia di Euro)	Valori relativi agli immobili oggetto di apporto					Aggregato	Rettifiche pro-forma	Pro-forma al 31.12.2004
	Tiglio II	Tiglio I	Ganimede/ Ganimede Due	Aida	Kappa			
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI								
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA								
F1.1 Risultati realizzati								
F1.2 Risultati non realizzati								
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA								
F2.1 Risultati realizzati								
F2.2 Risultati non realizzati								
Risultato gestione cambi (F)								
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE								
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE								
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI								
Risultato altre operazioni di gestione (G)								
RISULTATO LORDO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA (RGI + F + G)	**12.935**	**4.825**	**7.266**	**1.661**	**(43)**	**26.644**	**29.471**	**56.115**
H. ONERI FINANZIARI								
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI								
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(6.934)	(3.334)	(6.829)	(1.292)		(18.389)	4.476	(13.913)
H1.2 su altri finanziamenti							(95)	(95)
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(18)	(35)	(7)	(17)		(77)		(77)
Oneri finanziari (H)	**(6.952)**	**(3.369)**	**(6.836)**	**(1.309)**		**(18.466)**	**4.381**	**(14.085)**
RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA (RLGC + H)	**5.983**	**1.456**	**430**	**352**	**(43)**	**8.178**	**33.852**	**42.030**
I. ONERI DI GESTIONE								
I1. Provvigione di gestione SGR							(5.725)	(5.725)
I2. Commissioni banca depositaria							(81)	(81)
I3. Oneri per esperti indipendenti							(81)	(81)
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico							(150)	(150)
I5. Altri oneri di gestione	(28)	(91)	(86)	(11)	(1)	(217)	(595)	(812)
Totale oneri di gestione (I)	**(28)**	**(91)**	**(86)**	**(11)**	**(1)**	**(217)**	**(6.632)**	**(6.849)**
L. ALTRI RICAVI ED ONERI								
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide								
L2. Altri ricavi								
L3. Altri oneri								
Totale altri ricavi ed oneri (L)								
RISULTATO DELLA GESTIONE PRIMA DELLE IMPOSTE (RNGC + I + L)	**5.955**	**1.365**	**344**	**341**	**(44)**	**7.961**	**27.220**	**35.181**
M. IMPOSTE								
M1. Imposta sostitutiva a carico del periodo								
M2. Imposta sostitutiva a credito del periodo								
M3. Altre imposte								
Totale imposte (M)								
UTILE/PERDITA PRO-FORMA DEL PERIODO (RGPI + M)	**5.955**	**1.365**	**344**	**341**	**(44)**	**7.961**	**27.220**	**35.181**

RICOSTRUZIONE DELLA SITUAZIONE ECONOMICA E PATRIMONIALE PER L'ESERCIZIO PRO-FORMA 1 GENNAIO 2004-31 DICEMBRE 2004

NOTE ESPLICATIVE

1. IPOTESI DI BASE ADOTTATE

1.1 PREMESSA

"Berenice - Fondo Uffici - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (il "Fondo"), è un fondo comune di investimento immobiliare chiuso gestito da Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (la "SGR"), istituito prevalentemente mediante apporto di beni da parte di soggetti privati.

Le quote del Fondo sono oggetto dell'offerta pubblica di vendita di cui al Prospetto Informativo, a cui la presente ricostruzione è allegata.

Le quote del Fondo sono sottoscritte da Tiglio II S.r.l., Tiglio I S.r.l., Ganimede Due S.r.l., Aida S.r.l. e Kappa S.r.l. (gli "Apportanti") mediante conferimento di n. 54 Immobili (l'"Apporto"), la cui destinazione principale – in termini di valore – è ad uso uffici/terziario, ovvero riconvertibile a tale uso. L'Atto di Apporto è stato stipulato tra gli Apportanti e la SGR, in data 16 maggio 2005. La struttura dell'Apporto è descritta nella Parte II, Sezione B, Paragrafo 2.1 del Prospetto Informativo.

Prima dell'avvio del collocamento, inoltre, il Fondo assumerà, tramite accollo di un finanziamento previamente acceso dagli Apportanti, e con effetto dalla data di efficacia dell'Apporto, un debito di natura finanziaria. Tale indebitamento finanziario ammonta a circa 450 milioni di Euro, pari al 60% del valore di Apporto degli immobili. È inoltre intenzione della SGR attuare strategie di copertura del rischio di oscillazione dei tassi di interesse.

L'efficacia dell'Atto di Apporto sopra descritto è sottoposta alla condizione sospensiva consistente nell'integrale collocamento delle Quote del Fondo, offerte nell'ambito dell'Offerta di vendita (cfr. Parte II, Sezione B, Paragrafo 2.1 del Prospetto Informativo). Tale condizione sospensiva è stata posta nell'interesse degli Apportanti, che potranno quindi rinunciarvi. A seguito dell'avveramento della condizione sospensiva posta all'Atto di Apporto, ovvero della rinuncia alla stessa da parte degli Apportanti, le quote, liberamente trasferibili e disponibili, saranno messe a disposizione dei soggetti che le avranno validamente acquistate.

1.2 SCOPO

L'obiettivo della Ricostruzione della situazione economica e patrimoniale per l'esercizio pro-forma 1 gennaio 2004-31 dicembre 2004 (il "Rendiconto pro-forma") è quello di rappresentare, secondo criteri di valutazione coerenti con i dati storici e conformi alla normativa di riferimento, il Fondo come se lo stesso fosse virtualmente esistente nel periodo considerato. I prospetti pro-forma sono stati redatti sulla base delle ipotesi descritte nelle note esplicative, per riflettere retroattivamente la costituzione di "Berenice - Fondo Uffici - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" mediante il conferimento, in prevalenza, di beni immobili da parte di Tiglio II S.r.l., Tiglio I S.r.l., Ganimede Due S.r.l., Aida S.r.l. e Kappa S.r.l. (l'"Operazione").

In particolare, l'obiettivo del Rendiconto pro-forma è quello di rappresentare:

- la situazione patrimoniale assumendo che l'Operazione sia virtualmente avvenuta alla data del 31 dicembre 2004;

- la situazione economica assumendo che l'Operazione sia virtualmente avvenuta all'inizio del periodo in esame e, di conseguenza, il Fondo abbia operato nel periodo compreso tra il 1 gennaio e il 31 dicembre 2004.

Pertanto, in considerazione delle diverse finalità dei dati pro-forma rispetto a quelli di un normale rendiconto, e poiché gli effetti sono calcolati in modo diverso con riferimento alla situazione patrimoniale ed a quella economica, le suddette situazioni pro-forma vanno lette e interpretate separatamente, senza ricercare collegamenti contabili tra i due documenti.

1.3 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

I fondi immobiliari costituiti mediante apporto di beni immobili da parte di soggetti diversi dagli enti pubblici sono disciplinati dagli artt. 34 e seguenti del Testo Unico, nonché dalle disposizioni attuative del medesimo, fra cui il D.M. 24 maggio 1999 n. 228 ed il Provvedimento di Banca d'Italia del 14 aprile 2005. Assume altresì rilevanza il D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni nella Legge 24 novembre 2003, n. 326, nella parte in cui ha modificato l'art. 37 del Testo Unico.

1.4 CRITERI ADOTTATI PER LA REDAZIONE DEL RENDICONTO PRO-FORMA

Per quanto riguarda i criteri di redazione e presentazione del Rendiconto pro-forma si è tenuto conto delle linee guida contenute nella comunicazione Consob n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001, "Principi di redazione dei dati pro-forma". In tale contesto, per la presentazione della situazione patrimoniale e della sezione reddituale, sono stati utilizzati gli schemi previsti dal Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005.

I dati pro-forma sono stati ottenuti apportando ai dati storici appropriate rettifiche (rettifiche pro-forma) con lo scopo di riflettere nel periodo 1 gennaio-31 dicembre 2004 gli effetti dell'Operazione descritta in precedenza.

Per quanto riguarda la situazione patrimoniale pro-forma, essendo questa stata redatta con l'assunzione che l'Operazione sia avvenuta alla fine del periodo di riferimento (31 dicembre 2004), i dati di partenza della stessa riflettono, quale patrimonio del Fondo, esclusivamente i valori delle attività e delle passività relative all'Apporto.

Con riferimento alla sezione reddituale, i dati storici a cui sono state applicate le rettifiche pro-forma, sono un'estrapolazione dei dati derivanti dai bilanci al 31 dicembre 2004 delle società titolari della proprietà degli immobili oggetto dell'Apporto in tale arco temporale (le "Società"). In particolare, i dati storici relativi agli immobili conferiti da Tiglio II S.r.l., Tiglio I S.r.l. e Aida S.r.l. derivano dai bilanci di esercizio delle stesse società apportanti. I dati storici relativi all'immobile conferito da Kappa S.r.l. derivano dalla situazione economico-patrimoniale dell'apportante per il periodo 1 gennaio 2004-31 dicembre 2004. Kappa S.r.l. ha chiuso infatti l'esercizio sociale al 30 settembre 2004. Successivamente, la data di chiusura dell'esercizio è stata spostata al 31 dicembre, per cui è stato redatto un bilancio di esercizio per il solo trimestre ottobre-dicembre 2004. La situazione economico-patrimoniale di cui sopra è stata quindi predisposta sulla base del bilancio di esercizio della società chiuso al 30 settembre 2004, e del bilancio per il trimestre ottobre-dicembre 2004. I dati storici relativi agli immobili apportati da Ganimede Due S.r.l., derivano per i primi quattro mesi del 2004 dal bilancio della società Ganimede S.r.l., dalla quale gli immobili sono stati acquistati da Ganimede Due S.r.l. con decorrenza 1 maggio 2004, e, per i restanti otto mesi, dal bilancio della stessa società apportante.

I dati storici, estrapolati e riclassificati secondo gli schemi previsti, riflettono unicamente i valori economici riferiti ai beni oggetto di Apporto. Pertanto, al fine di separare i soli

dati storici riferiti agli immobili (dato storico di partenza), non sono state considerate le seguenti componenti reddituali risultanti dai bilanci delle Società:

- i dati e i valori relativi agli immobili non inclusi nel perimetro di Apporto;
- i costi generali a carico delle Società e, quindi, non direttamente attribuibili ai singoli immobili;
- le sopravvenienze attive e passive rilevate dalle Società nel periodo considerato (oneri e proventi non di competenza o aventi natura straordinaria);
- le imposte del periodo calcolate sul reddito delle Società al 31 dicembre 2004.

Si segnala che il Rendiconto pro-forma non accoglie alcuna imposizione fiscale, in considerazione del fatto che in base alla normativa vigente la tassazione dei proventi del fondo avviene in capo ai singoli partecipanti.

1.5 RETTIFICHE PRO-FORMA

Le principali rettifiche pro-forma adottate per redigere la situazione patrimoniale e la sezione reddituale, sono di seguito descritte, suddivise per ciascuna voce del Rendiconto.

1.5.1 Situazione patrimoniale pro-forma al 31 dicembre 2004

Immobili

In sede di Apporto, è stato attribuito agli immobili un valore di 750.003 migliaia di Euro. Tale valore rappresenta il valore attribuibile ai portafogli immobiliari oggetto di Apporto nell'ambito di un'operazione che preveda il trasferimento in blocco dei portafogli stessi, attraverso l'applicazione di sconti rispetto al valore di mercato risultante dalle Valutazioni degli Esperti Indipendenti.

Il valore di Apporto è stato oggetto delle seguenti rettifica pro-forma:

- 110.497 migliaia di Euro, al fine di iscrivere gli immobili oggetto di Apporto al valore corrente di mercato, come previsto dalla normativa applicabile. Con riferimento alla situazione patrimoniale pro-forma, il valore corrente degli immobili oggetto di Apporto è stato quindi assunto alla data di chiusura del Rendiconto Pro-forma – 31 dicembre 2004 – ammontante a 860.500 migliaia di Euro, come risultante dalle Valutazioni degli Esperti Indipendenti. La rettifica pro-forma risente pertanto del riassorbimento dello sconto applicato al valore degli immobili all'Atto dell'Apporto.

Altre attività

La voce G.2 "Ratei e risconti attivi" accoglie una rettifica pro-forma, pari a 3.145 migliaia di Euro, relativa all'imposta sostitutiva sui finanziamenti accollati al Fondo al momento dell'Apporto e ai costi di accensione degli stessi finanziamenti. Tali costi vengono inizialmente sostenuti dagli Apportanti. Sono stati inclusi come rettifica pro-forma in quanto, sulla base degli accordi in essere, saranno oggetto di riaddebito al Fondo da parte degli stessi Apportanti successivamente alla redazione del primo rendiconto contabile del Fondo. Tali costi sono riscontati lungo la durata dei finanziamenti cui si riferiscono.

Finanziamenti ricevuti

La voce H.3 "Altri" accoglie una rettifica pro-forma pari a 3.145 migliaia di Euro, relativa al finanziamento che verrà acceso al fine di pagare l'imposta sostitutiva sui finanziamenti accollati al Fondo al momento dell'Apporto e i costi di accensione degli stessi finanziamenti.

1.5.2 Sezione reddituale pro-forma al 31 dicembre 2004

Risultato gestione strumenti finanziari – strumenti finanziari derivati di copertura

La voce accoglie una rettifica pro-forma pari a (1.630) migliaia di Euro, al fine di considerare il costo degli strumenti derivati di copertura sul rischio di oscillazione dei tassi di interesse. È infatti intenzione della SGR porre in essere tali operazioni di copertura.

Si è quindi ipotizzato in capo al Fondo un contratto derivato finalizzato a garantire, per la durata del Fondo, un tasso massimo non superiore al 4%. Tale struttura di copertura risulta coerente con quelle normalmente utilizzate dalla SGR per gli altri Fondi da essa gestiti. L'ammontare iscritto nel Rendiconto pro-forma è stato determinato tenendo conto dell'ammontare dei finanziamenti in capo al Fondo, e rappresenta il costo che – sulla base delle quotazioni di mercato – un'operazione di tale genere avrebbe ragionevolmente comportato nel 2004.

Risultato gestione beni immobili

Canoni di locazione e altri proventi

La voce accoglie la seguente rettifica pro-forma:

7.603 migliaia di Euro, a rettifica dei ricavi per affitti relativi agli immobili oggetto di Apporto. Tale rettifica è attribuibile all'immobile proveniente da Kappa S.r.l. per un importo di 1.653 migliaia di Euro. Al fine di rappresentare la redditività di tale immobile, si è infatti tenuto conto dei ricavi di locazione previsti dalle pattuizioni contrattuali ad oggi già stipulate, ed aventi decorrenza dal 2005. Per quanto riguarda gli immobili provenienti dagli altri veicoli, si è invece tenuto conto delle garanzie prestate dagli Apportanti in relazione ai canoni di locazione, come risultanti dai relativi contratti, per un ammontare totale di 5.950 migliaia di Euro (cfr. Parte II, Sezione B, Paragrafo 2.2.2 del Prospetto Informativo).

Plus/minusvalenze

La voce accoglie una rettifica pro-forma pari a 19.955 migliaia di Euro, finalizzata a recepire l'effetto della valutazione degli immobili al valore di mercato. In particolare, la plusvalenza non realizzata di 19.955 migliaia di Euro si origina dalla differenza tra:

1. il valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2004 (pari a 851.930 migliaia di Euro);
2. il valore di mercato degli stessi al 31 dicembre 2003 (pari a 808.590 migliaia di Euro), più i costi capitalizzati per nuovi investimenti effettuati nell'esercizio pro-forma (pari a 23.385 migliaia di Euro) contabilizzati direttamente ad incremento del valore degli immobili.

I valori di mercato utilizzati per il suddetto calcolo risultano dalle relazioni di stima degli esperti indipendenti emesse alle suindicate date.

Si precisa che i nuovi investimenti capitalizzati si riferiscono a manutenzioni straordinarie e a interventi di valorizzazione degli immobili facenti parte del Patrimonio derivante dall'Apporto (quali, a titolo indicativo, quelle per il recupero, la ristrutturazione, il risanamento o il restauro di edifici, la nuova realizzazione o il ripristino di impianti), al netto degli oneri e delle spese eventualmente rimborsati dagli utilizzatori dei beni immobili. Tali costi includono gli oneri relativi ai servizi di project management, determinati sulla base delle condizioni previste dal contratto stipulato dalla SGR per conto del Fondo con il fornitore di tali servizi.

Oneri per la gestione di beni immobili

La voce accoglie una rettifica pro-forma, per 3.840 migliaia di Euro, al fine di tenere conto della diversa configurazione di alcuni costi in capo al Fondo rispetto alle Società. In particolare:

- i costi per servizi di *property management* (servizi di gestione degli immobili) e per servizi di agenzia (servizio di locazione, *marketing* ecc.) sono stati adeguati, al fine di tener conto delle tariffe previste dai nuovi contratti stipulati con i fornitori di tali servizi. Per maggiori informazioni, si rinvia alla Parte I, Sezione C, Paragrafo 7.2 del Prospetto Informativo.
- i costi per servizi di *asset management* (coordinamento e supervisione dei servizi di *property management, project management,* agenzia e servizi amministrativi e servizi informatici; assistenza alla SGR nella predisposizione del *budget* e del piano operativo del Fondo; predisposizione di rendiconti periodici relativi agli immobili, al *budget* e al piano operativo) sono stati stornati, in quanto gli stessi, sulla base di quanto previsto dal Regolamento del Fondo, sono a carico della SGR. Per maggiori informazioni, si rinvia al alla Parte I, Sezione C, Capitolo 7 del Prospetto Informativo.

Per quanto attiene i costi derivanti dall'attività di gestione svolta dalla SGR per conto del Fondo, si veda di seguito il commento relativo alla voce "Oneri di gestione".

ICI

La rettifica pro-forma, pari a (97) migliaia di Euro, si riferisce all'immobile conferito da Kappa S.r.l.. Poiché tale immobile era in fase di costruzione nel 2004, infatti, i dati storici della società accolgono solo il costo dell'ICI relativo al terreno. Tale importo è stato quindi adeguato al maggior costo che sarà imputabile al fabbricato una volta completato, coerentemente all'iscrizione, come rettifica pro-forma, dei ricavi di locazione attesi sulla base di contratti già stipulati ad oggi, come sopra illustrato al punto relativo ai "Canoni di locazione e altri proventi".

Risultato gestione crediti

La rettifica pro-forma, pari a (200) migliaia di Euro, è stata apportata al fine di tenere conto di alcune situazioni di morosità riferita agli immobili oggetto di Apporto. In particolare, l'ammontare dell'accantonamento è riconducibile a quella parte dei ricavi pro-forma del periodo di riferimento, ritenuta difficilmente recuperabile.

Oneri finanziari

Interessi passivi su finanziamenti ipotecari

La voce accoglie una rettifica pro-forma per 4.476 migliaia di Euro, riferita agli interessi sul debito assunto dal Fondo in connessione all'Apporto. Gli oneri finanziari derivanti dalla contabilità delle Società sono infatti stati rettificati per tenere conto da un lato del diverso livello di indebitamento del Fondo rispetto alle Società stesse, dall'altro delle diverse condizioni (tassi di interesse) praticate dagli istituti finanziari a seguito dell'accollo del debito da parte del Fondo.

Interessi passivi su altri finanziamenti

La voce accoglie una rettifica pro-forma, pari a (95) migliaia di Euro, relativa agli interessi sul finanziamento contratto a fronte del pagamento dell'imposta sostitutiva e dei costi di accensione relativi ai finanziamenti.

Oneri di gestione

Le rettifiche pro-forma incluse nella sezione "Oneri di gestione" sono state apportate al fine di recepire gli oneri a carico del Fondo, previsti dal Regolamento dello stesso, che per loro natura – essendo tipicamente afferenti ai fondi di investimento – non trovano una diretta corrispondenza con i costi degli Apportanti. Tali costi sono dettagliati di seguito.

Provvigione di gestione SGR

La voce, pari a (5.725) migliaia di Euro, è stata inserita come rettifica pro-forma al fine di tener conto del costo a carico del Fondo relativo alla commissione per l'attività di gestione svolta dalla SGR. Tale ammontare è relativo alla Commissione fissa, pari allo 0,75% annuo del valore complessivo delle attività del Fondo, al netto delle plusvalenze non realizzate e dell'IVA derivante dall'Apporto, come previsto dall'art. 9.1.1 del Regolamento del Fondo. Esso include inoltre una stima della Commissione di performance annuale, calcolata sulla base del rendimento pro-forma del periodo, come previsto dal Regolamento del Fondo (cfr. Parte I, Sezione C, Paragrafo 7.2.1 del Prospetto Informativo).

Commissioni alla Banca Depositaria

La voce, pari a (81) migliaia di Euro, è stata inserita come rettifica pro-forma al fine di tener conto del costo a carico del Fondo, relativo alla commissione da riconoscere alla Banca Depositaria. L'ammontare è stato determinato sulla base di quanto previsto dall'art. 9.1.2 del Regolamento del Fondo (complessivamente, 0,027% su base annua del valore complessivo netto del Fondo al momento dell'Apporto).

Oneri per esperti indipendenti

La voce, pari a (81) migliaia di Euro, è stata inserita come rettifica pro-forma al fine di tener conto del costo a carico del Fondo, relativo al compenso spettante agli Esperti Indipendenti per la valutazione degli Immobili. Tale costo si basa su una stima da parte della SGR, tenuto conto dei contratti in essere per gli altri Fondi da essa gestiti (cfr. Parte I, Sezione C, Paragrafo 7.2.4 del Prospetto Informativo).

Spese di pubblicazione prospetti e informativa al pubblico

Ammontano a (150) migliaia di Euro, anch'essi inseriti come rettifica pro-forma, sulla base di una stima da parte della SGR, tenuto conto dei costi sostenuti per gli altri Fondi da essa gestiti aventi caratteristiche analoghe.

Altri oneri di gestione

La voce include le seguenti rettifiche pro-forma:

- (146) migliaia di Euro, principalmente relative al corrispettivo spettante alla Società di Revisione per la revisione contabile del Rendiconto del Fondo (cfr. Parte I, Sezione C, Paragrafo 7.2.6 del Prospetto Informativo), nonché ad una stima delle spese nerenti al funzionamento degli organi sociali (Assemblea dei Partecipanti e Comitato Consultivo), tenuto conto dei costi degli altri fondi gestiti dalla SGR ed aventi caratteristiche analoghe (cfr. Parte I, Sezione C, Paragrafo 7.2.7 del Prospetto Informativo);
- (449) migliaia di Euro, relative alla quota di competenza del periodo dell'imposta sostitutiva e dei costi di accensione relativi ai finanziamenti.

1.5.3 Note alla forma e al contenuto del rendiconto pro-forma

Come già indicato al Paragrafo 1.2, a seguito delle assunzioni poste alla base della redazione dei prospetti contabili pro-forma, la situazione economica e quella patrimoniale

dovranno essere lette e interpretate separatamente senza ricercare collegamenti contabili tra i due documenti. In particolare ci si riferisce al fatto che la situazione patrimoniale non illustra le partite a debito e a credito derivanti dalla gestione economica del semestre e, pertanto, nel valore netto contabile del Fondo (NAV al 31 dicembre 2004) non è stato incluso il risultato economico derivante dalla gestione del periodo in esame.

2. CRITERI DI VALUTAZIONE E DI ESPOSIZIONE

2.1 CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE E DI ESPOSIZIONE

La ricostruzione della situazione economica e patrimoniale per l'esercizio pro-forma 1 gennaio 2004-31 dicembre 2004 si compone della situazione patrimoniale, della sezione reddituale e delle note esplicative. La stessa è stata redatta secondo i criteri enunciati nel paragrafo 1.4 delle presenti Note esplicative. Gli schemi adottati fanno riferimento alle disposizioni e ai principi di valutazione previsti dal Provvedimento Banca d'Italia del 14 aprile 2005.

Le Note di commento alle singole poste del Rendiconto includono prevalentemente informazioni sul contenuto delle voci e sui criteri di formazione e valutazione dei dati. Non sono stati inclusi specifici commenti di carattere commerciale o gestionale, in quanto le attività e passività "storiche" considerate nella predisposizione del Rendiconto, sono attinenti alla attività di gestione svolta in quel periodo dalle Società, soggetti con natura giuridica e finalità diverse da quelle del Fondo stesso.

Tutti gli importi indicati nei prospetti di Rendiconto pro-forma e nelle Note esplicative sono espressi in migliaia di Euro, ove non diversamente indicato.

2.2 CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE SINGOLE VOCI

Immobili

I beni immobili e i diritti reali immobiliari sono valutati al valore di mercato corrispondente alle risultanze delle Relazioni di stima redatte dagli Esperti Indipendenti.

Gli immobili del Fondo sono stati assoggettati a valutazione da parte della società CB Richard Ellis Professional Services S.p.A..

Ai fini della valutazione dell'intero portafoglio immobiliare, e in ottemperanza ai criteri generali previsti dal Provvedimento Banca d'Italia del 14 aprile 2005, sono stati utilizzati dall'esperto indipendente i principi fissati dal "RICS Appraisal and Valuation Manual" edito dal Royal Institution of Chartered Surveyors nel settembre 1995 e successivamente modificato nel novembre 1997.

Altre attività

Le altre attività sono state valutate in base al presunto valore di realizzo.

Altre passività

I debiti e le altre passività sono stati valutati in base al loro valore nominale.

Rilevazione delle componenti di costo e di ricavo

I ricavi e i costi riferiti alla gestione immobiliare, gli interessi attivi e passivi e gli altri proventi ed oneri di natura operativa sono conteggiati secondo il principio della competenza temporale.

2.3 ASPETTI FISCALI DEL FONDO

L'art. 6 del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni nella Legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modifiche, disciplina il regime di tassazione del Fondo ai fini delle imposte sui redditi. Tale disposizione prevede che il Fondo non è soggetto alle imposte sui redditi (IRPEF ed IRES) e all'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).

L'art. 7 del Decreto n. 351 così come modificato dall'art. 41-*bis* del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni nella Legge 24 Novembre 2003, n. 326, ha introdotto, a decorrere dal 1 gennaio 2004, una ritenuta del 12,50%:

a) sull'ammontare dei proventi riferibili a ciascuna quota e
b) sulla differenza tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote ed il costo di sottoscrizione o di acquisito.

Tale ritenuta opererà a titolo di acconto o di imposta a seconda dello *status* giuridico del partecipante al fondo così come descritto nella Parte I, Sezione C, Paragrafo 9.2 del Prospetto Informativo.

3. COMMENTI ALLE VOCI DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE

A. Strumenti finanziari

Tale voce non include alcun ammontare.

B. Immobili e diritti reali immobiliari

Il totale della voce in esame, pari a 860.500 migliaia di Euro è interamente riferito alla voce B.1 "Immobili dati in locazione". L'ammontare corrisponde al valore di mercato risultante dalle Relazioni di stima redatte dagli Esperti Indipendenti per l'Apporto.

Un elenco dei beni immobili, con le informazioni sulla redditività degli stessi, è fornito nella tabella allegata alle presenti note.

C. Crediti

Tale voce non include alcun ammontare in quanto non vi sono crediti tra le attività oggetto dell'Apporto.

D. Depositi bancari

Tale voce non include alcun ammontare.

E. Altri beni

Tale voce non include alcun ammontare in quanto non vi sono altri beni tra le attività oggetto dell'Apporto.

F. Posizione netta di liquidità

La voce, pari a 1.430 migliaia di Euro, include la liquidità corrispondente ai depositi cauzionali versati dai conduttori. Tali depositi cauzionali sono trasferiti dagli Apportanti al Fondo unitamente agli immobili oggetto dell'Apporto.

Si precisa che, in un'ottica prudenziale, al fine di non effettuare ipotesi circa il mantenimento o l'utilizzo dei depositi bancari, non si è proceduto a calcolare ed iscrivere nella sezione reddituale gli interessi attivi relativi alla suddetta posizione. L'ammontare di tali interessi sarebbe comunque risultato di entità trascurabile.

G. Altre attività

La voce G.2 "Ratei e risconti attivi" ammonta a 3.145 migliaia di Euro, inserite come rettifica pro-forma, e include, come descritto in precedenza, il risconto attivo del costo a carico del Fondo per l'imposta sostitutiva e i costi di accensione relativi ai finanziamenti, riscontati sulla durata dei finanziamenti stessi.

La voce G.4 "Altre", pari a 4.760 migliaia di Euro, include il credito IVA maturato dal Fondo a seguito dell'Apporto dell'immobile di Kappa S.r.l. A tal proposito si segnala che l'apporto da parte di Kappa S.r.l. ha per oggetto un singolo immobile, e conseguentemente non presenta le caratteristiche previste dal D.L. n. 220/2004, convertito con Legge n. 257/2004, per poter assimilare, ai fini IVA, l'apporto di immobili al conferimento di ramo d'azienda. Pertanto l'apporto dell'immobile da parte di Kappa S.r.l. è equiparato, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, alla cessione.

A fronte di tale credito risulta iscritto tra le Passività Correnti un debito verso l'Apportante di pari importo.

H. Finanziamenti ricevuti

La voce include finanziamenti ipotecari per 450.001 migliaia di Euro. Le principali caratteristiche dei finanziamenti sono descritte nella seguente tabella:

Banche finanziatrici	Banca Intesa, Capitalia Gruppo Bancario e Merril Lynch.
Scadenza	10° anniversario dalla Data di Efficacia dell'Apporto e comunque non oltre il 29 luglio 2015.
Piano di Rimborso	Rimborso anticipato obbligatorio del finanziamento in occasione della cessione degli Immobili (cfr. Parte II, Sezione B, Paragrafo 2.1.2 del Prospetto Informativo).
Tasso di Interesse	Euribor a 1 mese maggiorato di 90 punti base dalla Data di Efficacia dell'Apporto fino al 30 giugno 2009, di 95 punti base per i successivi 3 anni, e di 110 punti base successivamente.
Garanzie	Ipoteche di primo grado sugli immobili, pegni di conti correnti, cessione in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione, vincoli di indennizzi assicurativi. È prevista la concessione di un pegno di somme sugli importi erogati dalle banche finanziatrici, fino alla Data di Efficacia dell'Apporto.
Copertura	È intenzione della SGR attuare strategie di copertura del rischio di oscillazione del tasso di interesse.

Sono inoltre inclusi altri finanziamenti per 3.145 migliaia di Euro, accesi al fine di pagare l'imposta sostitutiva e i costi di accensione relativi ai finanziamenti.

I. Strumenti finanziari derivati

Tale voce non include alcun ammontare.

L. Debiti verso i partecipanti

La voce ammonta a 4.760 migliaia di Euro. Tale voce corrisponde al debito nei confronti dell'apportante Kappa S.r.l. derivante dall'applicazione dell'IVA a seguito dell'Apporto (cfr. Paragrafo B. "Altre attività").

M. Altre passività

La voce, pari a 1.430 migliaia di Euro, si riferisce ai debiti verso i conduttori relativi ai depositi cauzionali da questi versati e trasferiti dagli Apportanti al Fondo unitamente agli immobili oggetto dell'Apporto.

4. VALORE COMPLESSIVO NETTO PRO-FORMA DEL FONDO

La seguente tabella illustra la composizione del valore complessivo netto pro-forma del Fondo al 31 dicembre 2004:

	Importo	In % dell'importo iniziale
Valore complessivo netto al momento dell'apporto	**300.002**	**100,0**
Effetto pro-forma dell'adeguamento al valore di mercato degli immobili	110.497	36,8
Valore complessivo netto pro-forma al 31 dicembre 2004	**410.499**	**136,8**

Come indicato nelle ipotesi di base della redazione del Rendiconto pro-forma, la situazione patrimoniale è stata redatta assumendo che l'Apporto sia avvenuto alla data del 31 dicembre 2004. Ne consegue che l'importo di 110.497 migliaia di Euro corrisponde al maggior valore degli immobili derivante dalla valutazione degli stessi al valore di mercato rispetto al valore di Apporto.

Diversamente, la situazione economica riflette l'operazione come se la stessa fosse avvenuta all'inizio del periodo in esame. Pertanto la plusvalenza da valutazione degli immobili iscritta nella sezione reddituale indica la valutazione degli stessi derivante dalla differenza tra il valore di mercato all'inizio ed alla fine del periodo.

5. COMMENTI ALLE VOCI DELLA SEZIONE REDDITUALE

A. Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari

L'importo di 2.540 migliaia di Euro si riferisce ai costi relativi all'utilizzo di strumenti derivati di copertura sul rischio di oscillazione dei tassi di interesse, sulla base delle ipotesi descritte al Paragrafo 1.5.2.

B. Beni immobili

La seguente tabella espone una suddivisione del risultato economico pro-forma delle operazioni sui beni immobili in funzione della tipologia dei beni stessi (sulla base della prevalenza nella destinazione d'uso):

Risultato economico pro-forma del periodo su beni immobili

	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altro	Totale
1. Proventi						
1.1 Canoni di locazione non finanziaria		46.837	1.025			47.862
1.2 Canoni di locazione finanziaria						
1.3 Altri proventi		5.223				5.223
2. Utile/perdita da realizzi						
2.1 Beni immobili						
2.2 Diritti reali immobiliari						
3. Plusvalenze/ minusvalenze						
3.1 Beni immobili		19.575	380			19.955
3.2 Diritti reali immobiliari						
4. Oneri per la gestione di beni immobili		**(11.535)**	**(41)**			**(11.576)**
6. ICI		**(2.566)**	**(43)**			**(2.609)**
TOTALE		**57.534**	**1.321**			**58.855**

La sottovoce B.1 "Canoni di locazione e altri proventi", pari a 53.085 migliaia di Euro, include i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili oggetto dell'Apporto, nonché i recuperi dai locatari di spese ripetibili, inclusi tra gli "Altri Proventi".

La sottovoce B.3 "Plusvalenze/minusvalenze", pari a 19.955 migliaia di Euro, include le plusvalenze nette da valutazione, ovvero l'eccedenza delle plusvalenze non realizzate (22.739 migliaia di Euro) sulle minusvalenze non realizzate (2.784 migliaia di Euro). Come descritto in precedenza, tali plusvalenze nette derivano dall'adeguamento del valore di mercato degli immobili dai valori di inizio periodo ai valori di fine periodo, risultanti dalle valuta-

zioni degli Esperti Indipendenti. Si segnala che le variazioni di valore degli immobili sopra indicate, non sono peraltro da ritenere indicative dell'andamento prospettico del Fondo. Infatti l'esercizio di riferimento si colloca al termine di un processo di acquisizione e concentrazione di diversi portafogli immobiliari, e quindi solo successivamente a tale fase si è potuto procedere, in particolare attraverso la ri-definizione delle condizioni di alcuni contratti, ad identificare nuovi percorsi di valorizzazione degli immobili.

La sottovoce B.4 "Oneri per la gestione degli immobili" include i costi di amministrazione e manutenzione ordinaria degli immobili, nonché i costi per utenze e servizi vari ricevuti da terzi in relazione alla gestione del patrimonio immobiliare, tra cui i costi per servizi di *property* e per servizi di *agency*. Tali costi includono spese ripetibili nei confronti dei locatari per circa 6,4 milioni di Euro, di cui 5,2 effettivamente recuperati nell'esercizio.

Si segnala a questo riguardo che l'esercizio 2004 è stato peraltro interessato da eventi (es. elevata *vacancy* con conseguente non recuperabilità di costi a carico degli inquilini, piani di ristrutturazione/sviluppo di immobili, piani di locazione spazi vacanti) che hanno determinato un elevato regime dei costi ed importanti interventi di manutenzione ordinaria nonché condoni edilizi, che hanno carattere non ricorrente, per un ammontare di circa 0,5 milioni di Euro.

La sottovoce B.6 "ICI" rappresenta il costo del periodo relativo all'Imposta Comunale sugli Immobili di proprietà.

C. Crediti

Come già indicato in precedenza, la voce include la stima dell'accantonamento del periodo a fronte dei ricavi del periodo ritenuti di difficile esigibilità.

H. Oneri finanziari

La voce H.1.1 "Oneri finanziari su finanziamenti ipotecari", per un ammontare di 13.913 migliaia di Euro, accoglie il costo degli interessi passivi di competenza, relativi al finanziamento ipotecario sugli immobili, come descritto al punto 1.5.2.

La voce H.1.2 "Oneri finanziari su altri finanziamenti", per un ammontare di 95 migliaia di Euro, accoglie il costo degli interessi passivi di competenza sul finanziamento acceso al fine di pagare l'imposta sostitutiva sui finanziamenti e i costi di accensione degli stessi.

La voce H.2 "Altri oneri finanziari", pari a 77 migliaia di Euro, include prevalentemente gli interessi di competenza sui depositi cauzionali versati dai conduttori.

I. Oneri di gestione

La sezione del Rendiconto pro-forma relativa agli "Oneri di gestione" risulta così ripartita:

Oneri di gestione	
I.1 Provvigione di gestione SGR	5.725
I.2 Commissioni banca depositaria	81
I.3 Oneri per esperti indipendenti	81
I.4 Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	150
I.5 Altri oneri di gestione	812
Totale oneri di gestione	**6.849**

La sottovoce I.1 “Provvigione di gestione SGR” accoglie la Commissione fissa e lo stanziamento della commissione di *performance* annuale, come previsto dall’art. 9.1.1 del Regolamento del Fondo.

Le commissioni alla Banca Depositaria, di cui alla voce I.2, sono state calcolate sulla base di quanto previsto dall’art. 9.1.2 del Regolamento del Fondo (complessivamente, 0,027% su base annua del valore netto del Fondo all’Apporto).

Gli oneri per esperti indipendenti, di cui alla sottovoce I.3, rappresentano il corrispettivo dovuto alla società CB Richard Ellis Professional Services S.p.A. per le valutazioni effettuate sugli immobili facenti parte del patrimonio del Fondo relativamente al periodo.

La sottovoce I.4 accoglie i costi relativi alla pubblicazione dei Rendiconti del Fondo.

La sottovoce I.5 “Altri oneri di gestione”, pari a 812 migliaia di Euro, include prevalentemente spese e commissioni bancarie, costi per atti notarili e valori bollati e tasse comunali, oltre ai costi relativi alla revisione contabile del Rendiconto del Fondo e alle spese inerenti al funzionamento degli organi sociali (Assemblea dei Partecipanti e Comitato Consultivo). Per 449 migliaia di Euro è stata inoltre inclusa in tale voce, come rettifica pro-forma, la quota di competenza del periodo dell’imposta sostitutiva e dei costi di accensione relativi ai finanziamenti.

M. Imposte

Sulla base delle ipotesi enunciate al Paragrafo 1.4, nessun carico fiscale per il Fondo è stato considerato ai fini della redazione del Rendiconto Pro-Forma.

Allegato 1 – ELENCO DEI BENI IMMOBILI

N.	Descrizione e ubicazione		Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione (2)	Superficie lorda (mq)	Redditività dei beni locati				Costo storico	Ipoteche	Manutenzioni straordinarie	Manutenzioni ordinarie
						Canone per mq (Euro)	Tipo contratto	Scadenza contratto	Tipologia di conduttore prevalente				
1	Roma	V.le Regina Margherita, 279	Uffici	1962	23.064	134	6+6	tra il 2005 ed il 2011	Altre Aziende	61.500	(1)	422	214
2	Roma	Corso d'Italia, 43	Uffici	1964	14.558	224	6+6	2008	Telecom Italia	53.640	(1)	0	0
3	Roma	Via Bissolati, 76	Uffici/commerciale	1948 (3)	12.030	163	6+6	tra il 2005 ed il 2010	Altre Aziende	54.000	(1)	17	74
4	Roma	Via Luigi Rizzo, 20-32	Uffici	1957	19.835	163	6+6	2009	Altre Aziende	44.000	(1)	39	15
5	Roma	Via Tomacelli, 146	Uffici/commerciale	1940	7.429	179	6+6	tra il 2005 ed il 2010	Pubblica Amministrazione	36.200	(1)	179	9
6	Roma	Via Sicilia, 162	Uffici	1949	6.858	344	6+6	2009	Pubblica Amministrazione	35.900	(1)	0	13
7	Roma	Via Pianciani, 26	Uffici	1961	12.484	176	6+6	tra il 2008 ed il 2010	Altre Aziende	35.110	(1)	0	2
8	Roma	Via Tevere, 50	Uffici	1948	6.549	233	6+6	2008	Telecom Italia	25.360	(1)	0	0
9	Roma	Via Rodriguez Pereira, 97	Uffici	1960	4.143	189	6+6	2008	Banche	10.750	(1)	0	32
10	Roma	Via Feronia, 96	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	1971	4.861	104	19+6	2021	Telecom Italia	6.770	(1)	0	0
11	Roma	Via Angelo Emo, 13B-15	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	1988	4.435	82	19+6	2021	Telecom Italia	4.800	(1)	0	0
12	Roma	Via Val Di Lanzo, 139	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	1963	3.192	64	19+6	2021	Telecom Italia	2.630	(1)	0	0
13	Roma	Via Tagaste snc	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	1969	2.452	65	19+6	2021	Telecom Italia	2.040	(1)	0	0
14	Roma	Via Jacopone Da Todi, 13-15-19	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	1960	1.900	75	19+6	2021	Telecom Italia	1.850	(1)	0	0
15	Roma	Via Democrito, 10	Centrale telefonica	1971	2.175	52	19+6	2021	Telecom Italia	1.390	(1)	0	0
16	Roma	Via Sestio Calvino, 79/B	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	1960	1.926	74	19+6	2021	Telecom Italia	1.715	(1)	0	0
17	Roma	Via Palombini, 52	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	1953	2.063	51	19+6	2021	Telecom Italia	1.300	(1)	0	0
18	Roma	Via Monte Ruggero, 35	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	1959	1.987	48	19+6	2021	Telecom Italia	1.100	(1)	0	0
19	Milano	Via Bonnet, 6A-8A-10A	Uffici	1956	20.305	109	6+6	tra il 2005 ed il 2010	Altre Aziende	49.788	(1)	43	193
20	Milano	Viale Monza, 259-265	Uffici/commerciale	1968	25.180	82	6+6	tra il 2005 ed il 2011	Altre Aziende	47.000	(1)	374	311
21	Milano	Viale Sarca, 222 (Edificio 307)	Uffici integrati con attività produttive	1955	7.311	–	9+6	2014	Pirelli Cavi e Sistemi Energia S.p.A.	23.800	(1)	1.007	0
22	Milano	Via Tazzoli, 6	Uffici/commerciale	1968	6.681	169	6+6	tra il 2005 ed il 2010	Altre Aziende	17.000	(1)	12	68
23	Milano	Viale Sarca, 222 (Edificio MIRS)	Produttivo	Anteriore al 1967	14.714	69	6+6	2010	Pirelli Pneumatici S.p.A.	12.647	(1)	0	0
24	Milano	Via Watt, 27	Uffici	1985	6.031	43	6+6	2010	Altre Aziende	10.000	(1)	1.763	21
25	Milano	Viale Certosa, 148	Uffici/commerciale	1972	3.387	72	6+6	tra il 2005 ed il 2008	Altre Aziende	4.950	(1)	2	35
26	Milano	Via Ciclamini, 38	Centrale telefonica	1964	3.237	80	19+6	2021	Telecom Italia	3.610	(1)	0	0
27	Milano	Via Don Guanella, 9	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	1957	2.199	79	19+6	2021	Telecom Italia	2.310	(1)	0	0
28	Milano	Piazza Napoli, 30/4	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	1947	1.729	84	19+6	2021	Telecom Italia	1.920	(1)	0	0
29	Assago	V.le Milanofiori - EDIF. 1F	Uffici/commerciale	1977	35.797	82	6+6	tra il 2005 ed il 2010	Altre Aziende	56.000	(1)	210	215
30	Torino	Via Vincenzo Lancia, 55	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	1971	28.680	81	21+6	2021	Telecom Italia	30.500	(1)	0	0
31	Torino	Via Gonin,12	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	1968	2.768	56	19+6	2021	Telecom Italia	2.030	(1)	0	0
32	Torino	Corso Marconi, 36	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	1890	2.473	55	19+6	2021	Telecom Italia	1.720	(1)	0	0
33	Torino	Via Bellardi, 12	Centrale telefonica	1953	2.775	43	19+6	2021	Telecom Italia	1.500	(1)	0	0
34	Ivrea	Via Jervis, 11 (ICO Vecchia - ICO Centrale)	Uffici integrati con attività produttive	1910-1948	44.208	26	6+6	tra il 2006 ed il 2011	Altre Aziende	17.600	(1)	142	63
35	Ivrea	Via Jervis, 11 (ICO Nuova)	Uffici integrati con attività produttive	1955	21.636	49	6+6	tra il 2007 ed il 2010	Altre Aziende	16.200	(1)	1	1
36	Agrate Brianza	Via Paracelso, 22/24/26	Uffici	1982	13.488	101	6+6	tra il 2005 ed il 2011	Altre Aziende	22.900	(1)	8	102
37	Trieste	Piazza Oberdan, 4	Uffici/commerciale	1934	6.393	55	6+6	tra il 2005 ed il 2010	Altre Aziende	8.300	(1)	0	35
38	Trieste	Via Verga, 5	Centrale telefonica	1972	1.493	69	19+6	2021	Telecom Italia	1.292	(1)	0	0
39	Campobasso	Via Crispi, 1C Pal. A	Uffici	Anteriore al 1958	4.461	120	6+6	2008	Banche	5.000	(1)	0	20
40	Campobasso	Via Crispi, 1C Pal. B	Uffici	1978	1.573	–	–	–	Sfitto	1.200	(1)	0	4

segue: Allegato 1 – ELENCO DEI BENI IMMOBILI

N.	Descrizione e ubicazione		Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione (2)	Superficie lorda (mq)	Redditività dei beni locati				Costo storico	Ipoteche	Manutenzioni straordinarie	Manutenzioni ordinarie
						Canone per mq (Euro)	Tipo contratto	Scadenza contratto	Tipologia di conduttore prevalente				
41	Sassari	Via Salvatore Dau, 2	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	1969	5.066	59	19+6	2021	Telecom Italia	3.830	(1)	0	0
42	Ancona	Via Della Montagnola, 29	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	1977	6.412	44	19+6	2021	Telecom Italia	3.770	(1)	0	0
43	Rimini	Piazzale C. Battisti, 20	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	1964	4.708	58	19+6	2021	Telecom Italia	3.680	(1)	0	0
44	Cinisello Balsamo	Viale Rinascita snc	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	1955	5.106	49	19+6	2021	Telecom Italia	3.550	(1)	0	0
45	Treviso	Via Sante Zanon, 7	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	1971	2.892	86	19+6	2021	Telecom Italia	3.350	(1)	0	0
46	Genova	Via Dattilo, 5	Centrale telefonica	1913	2.522	74	19+6	2021	Telecom Italia	2.223	(1)	0	0
47	Palermo	Via Maggiore Amari, 10	Centrale telefonica	1967	5.036	33	19+6	2021	Telecom Italia	1.900	(1)	0	0
48	Como	Via Scalabrini, 16	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	1959	2.566	56	19+6	2021	Telecom Italia	1.790	(1)	0	0
49	Verona	Via Pellegrini, 26-28	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	1960	2.414	57	19+6	2021	Telecom Italia	1.790	(1)	0	0
50	Venezia-Mestre	Via Tevere, 34	Centrale telefonica	1972	1.655	78	19+6	2021	Telecom Italia	1.511	(1)	0	0
51	Brescia	Via Bellentani,1	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	1967	1.887	59	19+6	2021	Telecom Italia	1.420	(1)	0	0
52	Desenzano del Garda	Via San Zeno snc	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	1976	1.489	71	19+6	2021	Telecom Italia	1.350	(1)	0	0
53	Urbino	Via Calamandrei snc	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	1980	1.828	57	19+6	2021	Telecom Italia	1.320	(1)	0	0
54	Gallipoli	Via Cagliari snc	Centrale telefonica/uffici connessi all'attività	1975	3.023	38	19+6	2021	Telecom Italia	1.197	(1)	0	0
		Totali			**435.064**	**96**				**750.003**	**(1)**	**4.219**	**1.427**

(1) Il finanziamento erogato al Fondo è garantito da Ipoteche di I° grado sugli immobili.

(2) L'anno di costruzione si riferisce alla data di rilascio della licenza edilizia di costruzione dell'edificio.

(3) Anno di rilascio della licenza di agibilità.

APPENDICE B – MODULO DI ADESIONE

Modulo di adesione n. _____

OFFERTA PUBBLICA DI VENDITA DI QUOTE DEL FONDO DENOMINATO "BERENICE - FONDO UFFICI - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO"

L'Offerta Pubblica è suddivisa in due Tranche
la *Tranche* A collocata per il tramite di Banca Caboto e di società appartenenti al Gruppo Intesa, e la *Tranche* B collocata per il tramite di MCC e di società appartenenti al Gruppo Bancario Capitalia.

Il presente modulo di adesione costituisce parte integrante e necessaria del Prospetto Informativo del Fondo che deve essere consegnato all'investitore prima dell'adesione.

ADERENTE

Il/la sottoscritto/a (cognome e nome/denominazione sociale) _____;

Codice Fiscale _____;

Residente in (indirizzo/sede legale - numero civico) _____;

(Località - CAP - Provincia) _____.

DICHIARA – di aver ricevuto copia del Prospetto Informativo, comprensivo della Parte I e della Parte II, di cui il presente modulo costituisce parte integrante e necessaria, relativo all'offerta pubblica di vendita delle quote del Fondo BERENICE – FONDO UFFICI - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO (le "**Quote**"), nonché di accettarne integralmente le condizioni, i termini e le modalità;

RISERVATO ALLE ADESIONI PARI AL LOTTO MINIMO O SUOI MULTIPLI	
RICHIEDE	– n. _____ (_____) Quote, ciascuna del valore nominale di Euro 500,00 (le domande di adesione saranno accettate con riserva di riparto, per quantitativi di n. 6 Quote, pari al Lotto Minimo, come definito nella Parte I, Sezione D, Paragrafo 11.1 del Prospetto Informativo, o suoi multipli).

RISERVATO ALLE ADESIONI PARI AL LOTTO MINIMO MAGGIORATO O SUOI MULTIPLI	
RICHIEDE	– n. _____ (_____) Quote, ciascuna del valore nominale di Euro 500,00 (le domande di adesione saranno accettate con riserva di riparto, per quantitativi pari a n. 30 Quote pari al Lotto Minimo Maggiorato, come definito nella Parte I, Sezione D, Paragrafo 11.1 del Prospetto Informativo, o suoi multipli).

SI IMPEGNA – irrevocabilmente a versare entro la Data di Pagamento, come definita nel Prospetto Informativo, l'importo corrispondente all'adesione effettuata calcolato sulla base del Prezzo Massimo o eventualmente del minor prezzo stabilito per l'Offerta Pubblica (*), pari ad un massimo di:

Euro _____ (_____) a titolo di pagamento delle Quote.

Il versamento del suddetto importo sarà effettuato mediante:

☐ Autorizzazione all'addebito sul conto corrente n. _____ intestato a _____
presso la Banca _____ Agenzia n. _____
di _____ ABI _____ CAB _____

Il sottoscrittore prende atto che il presente modulo:

☐ è stato sottoscritto "fuori sede" ovvero mediante "tecniche di comunicazione a distanza" (*on-line*) come definite a tergo; pertanto al sottoscrittore spetta il diritto di recesso ai sensi della normativa vigente, come riportato a tergo;

☐ non è stato sottoscritto "fuori sede" ovvero mediante "tecniche di comunicazione a distanza" (*on-line*) come definite a tergo; pertanto al sottoscrittore non spetta il diritto di recesso ai sensi della normativa vigente, come riportato a tergo.

Le Quote dovranno essere intestate come segue:

Cognome e Nome/Denominazione sociale	Codice Fiscale
Data e Luogo di nascita	Cittadinanza
Domicilio o Sede Legale	C.A.P.

(*) Il Prezzo di Offerta verrà comunicato mediante pubblicazione di un apposito avviso integrativo da pubblicarsi sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e il "Corriere della Sera" entro due giorni dal termine del Periodo di Offerta.

DICHIARA
- di aver ricevuto il Prospetto Informativo, comprensivo della Parte I e della Parte II, messo a disposizione del pubblico presso Pirelli & C. Real Estate SGR S.p.A., nonché i Collocatori e Borsa Italiana S.p.A.;
- di non essere Investitore Professionale così come definito nel Prospetto Informativo;
- di essere consapevole che Aida S.r.l., Ganimede Due S.r.l., Kappa S.r.l., Tiglio I S.r.l., Tiglio II S.r.l e Pirelli & C. Real Estate SGR S.p.A., d'intesa con i Coordinatori dell'Offerta Globale, si sono riservate la facoltà di non collocare integralmente le Quote oggetto dell'Offerta Globale, dandone comunicazione al pubblico nell'avviso relativo al Prezzo d'Offerta;
- di essere a conoscenza che l'irregolarità della presente comporterà l'annullamento della stessa;
- di essere consapevole che i Responsabili del Collocamento non si assumono alcuna responsabilità in caso di mancato inoltro, nei termini e con le modalità previste nella Parte I, Sezione D, Paragrafo 11.1 del Prospetto Informativo, da parte dei Collocatori del presente modulo di adesione;

RICONOSCE – che la presente proposta perderà automaticamente d'efficacia qualora l'Offerta Pubblica dovesse venire meno in conformità con quanto previsto nella Parte II, Sezione A, Paragrafi 1.6 e 1.8 del Prospetto Informativo;

PRENDE ATTO CHE
- che la presente proposta è irrevocabile e non può essere soggetta a condizioni, fatto salvo **diritto di recesso, ai sensi della normativa vigente, per le adesioni raccolte fuori sede o mediante tecniche di comunicazione a distanza (*on-line*), come definite a tergo, per le quali l'investitore può comunicare al soggetto collocatore o al suo promotore finanziario il proprio recesso, senza spese e corrispettivo, nei sette giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente modulo (art. 30, comma 6, D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58);**
- che le Quote, tutte di eguale valore nominale e di uguali diritti, sono accentrate presso la società "Monte Titoli S.p.A." ed assoggettate alla disciplina di dematerializzazione di cui al Titolo V del D.Lgs. 24 giugno 1998, n. 213 e relativi provvedimenti di attuazione;
- che le Quote richieste dall'aderente mediante sottoscrizione del presente modulo di adesione concorreranno all'assegnazione nell'ambito della Tranche A ovvero della Tranche B dell'Offerta Pubblica in funzione della partecipazione del Collocatore, che riceve il presente modulo, al collocamento della Tranche A ovvero della Tranche B dell'Offerta Pubblica;
- che il Collocatore, nell'operazione, si trova in conflitto di interesse, in quanto partecipante al consorzio di collocamento per l'Offerta Pubblica, e che i Collocatori nonché Responsabili del Collocamento Banca Caboto S.p.A. (Gruppo Intesa) e MCC S.p.A. – Capitalia Gruppo Bancario si trovano altresì in conflitto di interessi, anche derivanti da rapporti di gruppo, dalla prestazione congiunta di più servizi nonché da altri rapporti di affari propri o di altre società appartenenti ai gruppi di riferimento (cfr. Parte I, Sezione F, Paragrafi 29.2 e 29.3);
- che qualora l'aderente non intrattenga alcun rapporto di clientela con il Collocatore presso il quale viene presentata la domanda di adesione potrebbe essergli richiesta l'apertura di un deposito titoli e di un conto corrente su cui versare un importo pari al controvalore delle Quote richieste, calcolato sulla base del Prezzo Massimo;

RICHIEDE – che le Quote assegnate vengano accreditate nel deposito titoli n. _____ presso _____ intestato a _____;

CONFERMA – sotto la propria responsabilità, a tutti gli effetti di legge, l'esattezza dei dati indicati nel presente modulo di adesione.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 codice civile, il sottoscrittore dichiara di approvare specificamente le seguenti norme contenute nel Regolamento del Fondo: articolo 1 "Istituzione del Fondo", art. 2 "Caratteristiche del Fondo", art. 8 "Partecipazione al Fondo", art. 14 "Liquidazione del Fondo" e art. 16 "Modifiche al Regolamento".

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, si rende noto che i dati personali forniti all'atto della sottoscrizione della presente richiesta saranno oggetto di trattamento, anche mediante l'utilizzo di procedure informatiche e telematiche, per finalità direttamente connesse e strumentali all'Offerta Pubblica (raccolta delle adesioni, verifica della regolarità delle stesse, riparto ed assegnazione). I dati personali forniti all'atto della sottoscrizione della presente richiesta potranno essere comunicati dai Titolari, come sotto identificati, al proprio interno, a società controllanti o controllate ovvero a società terze che svolgono attività funzionali o di supporto necessarie all'esecuzione dell'operazione, soggetti la cui precisa identità potrà essere conosciuta rivolgendosi direttamente ai Titolari e responsabili del trattamento come sotto meglio individuati (ai quali pure potrà essere richiesto di conoscere l'identità degli eventuali rispettivi loro responsabili del trattamento).
Relativamente al suddetto trattamento l'interessato potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7, D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, riportato a tergo. L'acquisizione dei dati personali ha natura obbligatoria e il mancato conferimento, anche parziale, degli stessi determinerà l'irricevibilità della presente.
Titolari e responsabili del trattamento sono Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A., SIA - Società Interbancaria per l'Automazione - Cedborsa S.p.A., MCC S.p.A. - Gruppo Bancario Capitalia, Banca Caboto S.p.A. (Gruppo Intesa) e, per quanto di propria spettanza, il Collocatore presso il quale è stata presentata la presente scheda di adesione.

(Luogo, Data e ora)	(Firma del Richiedente o suo mandatario speciale)	(Firma e timbro del Collocatore)

☐ Collocatore della *Tranche* A ☐ Collocatore della *Tranche* B

Spazio riservato al Collocatore (da compilare solo in caso di riparto)
ASSEGNATE n. _____ Quote per un controvalore di Euro _____

Foglio n. 1 – copia per la Società

D.LGS 30 GIUGNO 2003, N. 196

(omissis…)

Articolo 7 – Diritto di accesso ai dati personali ed altri diritti

1. L'interessato ha diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che lo riguardano, anche se non ancora registrati, e la loro comunicazione in forma intelligibile.
2. L'interessato ha diritto di ottenere l'indicazione:
   a) dell'origine dei dati personali;
   b) delle finalità e modalità del trattamento;
   c) della logica applicata in caso di trattamento effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici;
   d) degli estremi identificativi del titolare, dei responsabili e del rappresentante designato ai sensi dell'art. 5, comma 2;
   e) dei soggetti o delle categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di rappresentante designato nel territorio dello Stato, di responsabili o incaricati.
3. L'interessato ha diritto di ottenere:
   a) l'aggiornamento, la rettificazione ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati;
   b) la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione agli scopi per i quali i dati sono stati raccolti o successivamente trattati;
   c) l'attestazione che le operazioni di cui alle lettere a) e b) sono state portate a conoscenza, anche per quanto riguarda il loro contenuto, di coloro ai quali i dati sono stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si rivela impossibile o comporta un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato.
4. L'interessato ha diritto di opporsi, in tutto o in parte:
   a) per motivi legittimi al trattamento dei dati personali che lo riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta;
   b) al trattamento di dati personali che lo riguardano a fini di invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta o per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale.

FACOLTÀ DI RECESSO

Ai sensi dell'art. 30, comma 6, del D.Lgs. n. 58 del 1998 (Testo Unico della Finanzia), l'efficacia dei contratti conclusi fuori sede ovvero collocati a distanza (ossia tramite *Internet*) ai sensi dell'art. 32 del Testo Unico della Finanza è sospesa per la durata di 7 giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione da parte dell'investitore. Entro detto termine l'investitore può comunicare al soggetto collocatore o al suo promotore finanziario il proprio recesso senza spese, né corrispettivo.

Per "fuori sede" si intendono i luoghi diversi dalla sede legale o dalle dipendenze dell'emittente, del proponente l'investimento o del soggetto incaricato della promozione o del collocamento.

Tale norma non trova applicazione alle sottoscrizioni effettuate presso la sede legale e le dipendenze dell'emittente, del proponente l'investimento o del soggetto incaricato del collocamento (ad esempio una Banca o una SIM).

Per "tecniche di comunicazione a distanza" si intendono le tecniche di contatto con la clientela, diverse dalla pubblicità, che non comportano la presenza fisica e simultanea del cliente e del soggetto offerente o di un suo incaricato.

Ove trovi applicazione il diritto di recesso, il regolamento dei corrispettivi non potrà che avvenire decorsi almeno sette giorni dalla data di conclusione del contratto.

APPENDICE B – MODULO DI ADESIONE

Modulo di adesione n. _____

OFFERTA PUBBLICA DI VENDITA DI QUOTE DEL FONDO DENOMINATO "BERENICE - FONDO UFFICI - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO"

L'Offerta Pubblica è suddivisa in due Tranche
la *Tranche* A collocata per il tramite di Banca Caboto e di società appartenenti al Gruppo Intesa, e la *Tranche* B collocata per il tramite di MCC e di società appartenenti al Gruppo Bancario Capitalia.

Il presente modulo di adesione costituisce parte integrante e necessaria del Prospetto Informativo del Fondo che deve essere consegnato all'investitore prima dell'adesione.

ADERENTE

Il/la sottoscritto/a (cognome e nome/denominazione sociale) _____;

Codice Fiscale _____;

Residente in (indirizzo/sede legale - numero civico) _____;

(Località - CAP - Provincia) _____.

DICHIARA – di aver ricevuto copia del Prospetto Informativo, comprensivo della Parte I e della Parte II, di cui il presente modulo costituisce parte integrante e necessaria, relativo all'offerta pubblica di vendita delle quote del Fondo BERENICE – FONDO UFFICI - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO (le "**Quote**"), nonché di accettarne integralmente le condizioni, i termini e le modalità;

RISERVATO ALLE ADESIONI PARI AL LOTTO MINIMO O SUOI MULTIPLI	
RICHIEDE	– n. _____ (_____) Quote, ciascuna del valore nominale di Euro 500,00 (le domande di adesione saranno accettate con riserva di riparto, per quantitativi di n. 6 Quote, pari al Lotto Minimo, come definito nella Parte I, Sezione D, Paragrafo 11.1 del Prospetto Informativo, o suoi multipli).

RISERVATO ALLE ADESIONI PARI AL LOTTO MINIMO MAGGIORATO O SUOI MULTIPLI	
RICHIEDE	– n. _____ (_____) Quote, ciascuna del valore nominale di Euro 500,00 (le domande di adesione saranno accettate con riserva di riparto, per quantitativi pari a n. 30 Quote pari al Lotto Minimo Maggiorato, come definito nella Parte I, Sezione D, Paragrafo 11.1 del Prospetto Informativo, o suoi multipli).

SI IMPEGNA – irrevocabilmente a versare entro la Data di Pagamento, come definita nel Prospetto Informativo, l'importo corrispondente all'adesione effettuata calcolato sulla base del Prezzo Massimo o eventualmente del minor prezzo stabilito per l'Offerta Pubblica (*), pari ad un massimo di:

Euro _____ (_____) a titolo di pagamento delle Quote.

Il versamento del suddetto importo sarà effettuato mediante:

☐ Autorizzazione all'addebito sul conto corrente n. _____ intestato a _____
presso la Banca _____ Agenzia n. _____
di _____ ABI _____ CAB _____

Il sottoscrittore prende atto che il presente modulo:

☐ è stato sottoscritto "fuori sede" ovvero mediante "tecniche di comunicazione a distanza" (*on-line*) come definite a tergo; pertanto al sottoscrittore spetta il diritto di recesso ai sensi della normativa vigente, come riportato a tergo;

☐ non è stato sottoscritto "fuori sede" ovvero mediante "tecniche di comunicazione a distanza" (*on-line*) come definite a tergo; pertanto al sottoscrittore non spetta il diritto di recesso ai sensi della normativa vigente, come riportato a tergo.

Le Quote dovranno essere intestate come segue:

Cognome e Nome/Denominazione sociale	**Codice Fiscale**
Data e Luogo di nascita	**Cittadinanza**
Domicilio o Sede Legale	**C.A.P.**

(*) Il Prezzo di Offerta verrà comunicato mediante pubblicazione di un apposito avviso integrativo da pubblicarsi sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e il "Corriere della Sera" entro due giorni dal termine del Periodo di Offerta.

DICHIARA
- di aver ricevuto il Prospetto Informativo, comprensivo della Parte I e della Parte II, messo a disposizione del pubblico presso Pirelli & C. Real Estate SGR S.p.A., nonché i Collocatori e Borsa Italiana S.p.A.;
- di non essere Investitore Professionale così come definito nel Prospetto Informativo;
- di essere consapevole che Aida S.r.l., Ganimede Due S.r.l., Kappa S.r.l., Tiglio I S.r.l., Tiglio II S.r.l e Pirelli & C. Real Estate SGR S.p.A., d'intesa con i Coordinatori dell'Offerta Globale, si sono riservate la facoltà di non collocare integralmente le Quote oggetto dell'Offerta Globale, dandone comunicazione al pubblico nell'avviso relativo al Prezzo d'Offerta;
- di essere a conoscenza che l'irregolarità della presente comporterà l'annullamento della stessa;
- di essere consapevole che i Responsabili del Collocamento non si assumono alcuna responsabilità in caso di mancato inoltro, nei termini e con le modalità previste nella Parte I, Sezione D, Paragrafo 11.1 del Prospetto Informativo, da parte dei Collocatori del presente modulo di adesione;

RICONOSCE – che la presente proposta perderà automaticamente d'efficacia qualora l'Offerta Pubblica dovesse venire meno in conformità con quanto previsto nella Parte II, Sezione A, Paragrafi 1.6 e 1.8 del Prospetto Informativo;

PRENDE ATTO CHE
- che la presente proposta è irrevocabile e non può essere soggetta a condizioni, fatto salvo **diritto di recesso, ai sensi della normativa vigente, per le adesioni raccolte fuori sede o mediante tecniche di comunicazione a distanza (*on-line*), come definite a tergo, per le quali l'investitore può comunicare al soggetto collocatore o al suo promotore finanziario il proprio recesso, senza spese e corrispettivo, nei sette giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente modulo (art. 30, comma 6, D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58);**
- che le Quote, tutte di eguale valore nominale e di uguali diritti, sono accentrate presso la società "Monte Titoli S.p.A." ed assoggettate alla disciplina di dematerializzazione di cui al Titolo V del D.Lgs. 24 giugno 1998, n. 213 e relativi provvedimenti di attuazione;
- che le Quote richieste dall'aderente mediante sottoscrizione del presente modulo di adesione concorreranno all'assegnazione nell'ambito della Tranche A ovvero della Tranche B dell'Offerta Pubblica in funzione della partecipazione del Collocatore, che riceve il presente modulo, al collocamento della Tranche A ovvero della Tranche B dell'Offerta Pubblica;
- che il Collocatore, nell'operazione, si trova in conflitto di interesse, in quanto partecipante al consorzio di collocamento per l'Offerta Pubblica, e che i Collocatori nonché Responsabili del Collocamento Banca Caboto S.p.A. (Gruppo Intesa) e MCC S.p.A. – Capitalia Gruppo Bancario si trovano altresì in conflitto di interessi, anche derivanti da rapporti di gruppo, dalla prestazione congiunta di più servizi nonché da altri rapporti di affari propri o di altre società appartenenti ai gruppi di riferimento (cfr. Parte I, Sezione F, Paragrafi 29.2 e 29.3);
- che qualora l'aderente non intrattenga alcun rapporto di clientela con il Collocatore presso il quale viene presentata la domanda di adesione potrebbe essergli richiesta l'apertura di un deposito titoli e di un conto corrente su cui versare un importo pari al controvalore delle Quote richieste, calcolato sulla base del Prezzo Massimo;

RICHIEDE – che le Quote assegnate vengano accreditate nel deposito titoli n. _____ presso _____ intestato a _____;

CONFERMA – sotto la propria responsabilità, a tutti gli effetti di legge, l'esattezza dei dati indicati nel presente modulo di adesione.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 codice civile, il sottoscrittore dichiara di approvare specificamente le seguenti norme contenute nel Regolamento del Fondo: articolo 1 "Istituzione del Fondo", art. 2 "Caratteristiche del Fondo", art. 8 "Partecipazione al Fondo", art. 14 "Liquidazione del Fondo" e art. 16 "Modifiche al Regolamento".

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, si rende noto che i dati personali forniti all'atto della sottoscrizione della presente richiesta saranno oggetto di trattamento, anche mediante l'utilizzo di procedure informatiche e telematiche, per finalità direttamente connesse e strumentali all'Offerta Pubblica (raccolta delle adesioni, verifica della regolarità delle stesse, riparto ed assegnazione). I dati personali forniti all'atto della sottoscrizione della presente richiesta potranno essere comunicati dai Titolari, come sotto identificati, al proprio interno, a società controllanti o controllate ovvero a società terze che svolgono attività funzionali o di supporto necessarie all'esecuzione dell'operazione, soggetti la cui precisa identità potrà essere conosciuta rivolgendosi direttamente ai Titolari e responsabili del trattamento come sotto meglio individuati (ai quali pure potrà essere richiesto di conoscere l'identità degli eventuali rispettivi loro responsabili del trattamento).
Relativamente al suddetto trattamento l'interessato potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7, D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, riportato a tergo. L'acquisizione dei dati personali ha natura obbligatoria e il mancato conferimento, anche parziale, degli stessi determinerà l'irricevibilità della presente.
Titolari e responsabili del trattamento sono Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A., SIA - Società Interbancaria per l'Automazione - Cedborsa S.p.A., MCC S.p.A. - Gruppo Bancario Capitalia, Banca Caboto S.p.A. (Gruppo Intesa) e, per quanto di propria spettanza, il Collocatore presso il quale è stata presentata la presente scheda di adesione.

_____	_____	_____
(Luogo, Data e ora)	(Firma del Richiedente o suo mandatario speciale)	(Firma e timbro del Collocatore)

☐ Collocatore della *Tranche* A ☐ Collocatore della *Tranche* B

Spazio riservato al Collocatore (da compilare solo in caso di riparto)
ASSEGNATE n. _____ Quote per un controvalore di Euro _____

Foglio n. 2 – copia per il Collocatore

D.LGS 30 GIUGNO 2003, N. 196

(omissis…)

Articolo 7 – Diritto di accesso ai dati personali ed altri diritti

1. L'interessato ha diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che lo riguardano, anche se non ancora registrati, e la loro comunicazione in forma intelligibile.
2. L'interessato ha diritto di ottenere l'indicazione:
   a) dell'origine dei dati personali;
   b) delle finalità e modalità del trattamento;
   c) della logica applicata in caso di trattamento effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici;
   d) degli estremi identificativi del titolare, dei responsabili e del rappresentante designato ai sensi dell'art. 5, comma 2;
   e) dei soggetti o delle categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di rappresentante designato nel territorio dello Stato, di responsabili o incaricati.
3. L'interessato ha diritto di ottenere:
   a) l'aggiornamento, la rettificazione ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati;
   b) la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione agli scopi per i quali i dati sono stati raccolti o successivamente trattati;
   c) l'attestazione che le operazioni di cui alle lettere a) e b) sono state portate a conoscenza, anche per quanto riguarda il loro contenuto, di coloro ai quali i dati sono stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si rivela impossibile o comporta un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato.
4. L'interessato ha diritto di opporsi, in tutto o in parte:
   a) per motivi legittimi al trattamento dei dati personali che lo riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta;
   b) al trattamento di dati personali che lo riguardano a fini di invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta o per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale.

FACOLTÀ DI RECESSO

Ai sensi dell'art. 30, comma 6, del D.Lgs. n. 58 del 1998 (Testo Unico della Finanzia), l'efficacia dei contratti conclusi fuori sede ovvero collocati a distanza (ossia tramite *Internet*) ai sensi dell'art. 32 del Testo Unico della Finanza è sospesa per la durata di 7 giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione da parte dell'investitore. Entro detto termine l'investitore può comunicare al soggetto collocatore o al suo promotore finanziario il proprio recesso senza spese, né corrispettivo.

Per "fuori sede" si intendono i luoghi diversi dalla sede legale o dalle dipendenze dell'emittente, del proponente l'investimento o del soggetto incaricato della promozione o del collocamento.

Tale norma non trova applicazione alle sottoscrizioni effettuate presso la sede legale e le dipendenze dell'emittente, del proponente l'investimento o del soggetto incaricato del collocamento (ad esempio una Banca o una SIM).

Per "tecniche di comunicazione a distanza" si intendono le tecniche di contatto con la clientela, diverse dalla pubblicità, che non comportano la presenza fisica e simultanea del cliente e del soggetto offerente o di un suo incaricato.

Ove trovi applicazione il diritto di recesso, il regolamento dei corrispettivi non potrà che avvenire decorsi almeno sette giorni dalla data di conclusione del contratto.

APPENDICE B – MODULO DI ADESIONE

Modulo di adesione n. _____

OFFERTA PUBBLICA DI VENDITA DI QUOTE DEL FONDO DENOMINATO "BERENICE - FONDO UFFICI - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO"

L'Offerta Pubblica è suddivisa in due Tranche
la *Tranche* A collocata per il tramite di Banca Caboto e di società appartenenti al Gruppo Intesa, e la *Tranche* B collocata per il tramite di MCC e di società appartenenti al Gruppo Bancario Capitalia.

Il presente modulo di adesione costituisce parte integrante e necessaria del Prospetto Informativo del Fondo che deve essere consegnato all'investitore prima dell'adesione.

ADERENTE

Il/la sottoscritto/a (cognome e nome/denominazione sociale) _____;

Codice Fiscale _____;

Residente in (indirizzo/sede legale - numero civico) _____;

(Località - CAP - Provincia) _____.

DICHIARA – di aver ricevuto copia del Prospetto Informativo, comprensivo della Parte I e della Parte II, di cui il presente modulo costituisce parte integrante e necessaria, relativo all'offerta pubblica di vendita delle quote del Fondo BERENICE – FONDO UFFICI - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO (le "**Quote**"), nonché di accettarne integralmente le condizioni, i termini e le modalità;

RISERVATO ALLE ADESIONI PARI AL LOTTO MINIMO O SUOI MULTIPLI	
RICHIEDE	– n. _____ (_____) Quote, ciascuna del valore nominale di Euro 500,00 (le domande di adesione saranno accettate con riserva di riparto, per quantitativi di n. 6 Quote, pari al Lotto Minimo, come definito nella Parte I, Sezione D, Paragrafo 11.1 del Prospetto Informativo, o suoi multipli).

RISERVATO ALLE ADESIONI PARI AL LOTTO MINIMO MAGGIORATO O SUOI MULTIPLI	
RICHIEDE	– n. _____ (_____) Quote, ciascuna del valore nominale di Euro 500,00 (le domande di adesione saranno accettate con riserva di riparto, per quantitativi pari a n. 30 Quote pari al Lotto Minimo Maggiorato, come definito nella Parte I, Sezione D, Paragrafo 11.1 del Prospetto Informativo, o suoi multipli).

SI IMPEGNA – irrevocabilmente a versare entro la Data di Pagamento, come definita nel Prospetto Informativo, l'importo corrispondente all'adesione effettuata calcolato sulla base del Prezzo Massimo o eventualmente del minor prezzo stabilito per l'Offerta Pubblica (*), pari ad un massimo di:

Euro _____ (_____) a titolo di pagamento delle Quote.

Il versamento del suddetto importo sarà effettuato mediante:

☐ Autorizzazione all'addebito sul conto corrente n. _____ intestato a _____
presso la Banca _____ Agenzia n. _____
di _____ ABI _____ CAB _____

Il sottoscrittore prende atto che il presente modulo:

☐ è stato sottoscritto "fuori sede" ovvero mediante "tecniche di comunicazione a distanza" (*on-line*) come definite a tergo; pertanto al sottoscrittore spetta il diritto di recesso ai sensi della normativa vigente, come riportato a tergo;

☐ non è stato sottoscritto "fuori sede" ovvero mediante "tecniche di comunicazione a distanza" (*on-line*) come definite a tergo; pertanto al sottoscrittore non spetta il diritto di recesso ai sensi della normativa vigente, come riportato a tergo.

Le Quote dovranno essere intestate come segue:

Cognome e Nome/Denominazione sociale	Codice Fiscale
Data e Luogo di nascita	Cittadinanza
Domicilio o Sede Legale	C.A.P.

(*) Il Prezzo di Offerta verrà comunicato mediante pubblicazione di un apposito avviso integrativo da pubblicarsi sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e il "Corriere della Sera" entro due giorni dal termine del Periodo di Offerta.

DICHIARA
- di aver ricevuto il Prospetto Informativo, comprensivo della Parte I e della Parte II, messo a disposizione del pubblico presso Pirelli & C. Real Estate SGR S.p.A., nonché i Collocatori e Borsa Italiana S.p.A.;
- di non essere Investitore Professionale così come definito nel Prospetto Informativo;
- di essere consapevole che Aida S.r.l., Ganimede Due S.r.l., Kappa S.r.l., Tiglio I S.r.l., Tiglio II S.r.l e Pirelli & C. Real Estate SGR S.p.A., d'intesa con i Coordinatori dell'Offerta Globale, si sono riservate la facoltà di non collocare integralmente le Quote oggetto dell'Offerta Globale, dandone comunicazione al pubblico nell'avviso relativo al Prezzo d'Offerta;
- di essere a conoscenza che l'irregolarità della presente comporterà l'annullamento della stessa;
- di essere consapevole che i Responsabili del Collocamento non si assumono alcuna responsabilità in caso di mancato inoltro, nei termini e con le modalità previste nella Parte I, Sezione D, Paragrafo 11.1 del Prospetto Informativo, da parte dei Collocatori del presente modulo di adesione;

RICONOSCE – che la presente proposta perderà automaticamente d'efficacia qualora l'Offerta Pubblica dovesse venire meno in conformità con quanto previsto nella Parte II, Sezione A, Paragrafi 1.6 e 1.8 del Prospetto Informativo;

PRENDE ATTO CHE
- che la presente proposta è irrevocabile e non può essere soggetta a condizioni, fatto salvo **diritto di recesso, ai sensi della normativa vigente, per le adesioni raccolte fuori sede o mediante tecniche di comunicazione a distanza (*on-line*), come definite a tergo, per le quali l'investitore può comunicare al soggetto collocatore o al suo promotore finanziario il proprio recesso, senza spese e corrispettivo, nei sette giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente modulo (art. 30, comma 6, D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58);**
- che le Quote, tutte di eguale valore nominale e di uguali diritti, sono accentrate presso la società "Monte Titoli S.p.A." ed assoggettate alla disciplina di dematerializzazione di cui al Titolo V del D.Lgs. 24 giugno 1998, n. 213 e relativi provvedimenti di attuazione;
- che le Quote richieste dall'aderente mediante sottoscrizione del presente modulo di adesione concorreranno all'assegnazione nell'ambito della Tranche A ovvero della Tranche B dell'Offerta Pubblica in funzione della partecipazione del Collocatore, che riceve il presente modulo, al collocamento della Tranche A ovvero della Tranche B dell'Offerta Pubblica;
- che il Collocatore, nell'operazione, si trova in conflitto di interesse, in quanto partecipante al consorzio di collocamento per l'Offerta Pubblica, e che i Collocatori nonché Responsabili del Collocamento Banca Caboto S.p.A. (Gruppo Intesa) e MCC S.p.A. – Capitalia Gruppo Bancario si trovano altresì in conflitto di interessi, anche derivanti da rapporti di gruppo, dalla prestazione congiunta di più servizi nonché da altri rapporti di affari propri o di altre società appartenenti ai gruppi di riferimento (cfr. Parte I, Sezione F, Paragrafi 29.2 e 29.3);
- che qualora l'aderente non intrattenga alcun rapporto di clientela con il Collocatore presso il quale viene presentata la domanda di adesione potrebbe essergli richiesta l'apertura di un deposito titoli e di un conto corrente su cui versare un importo pari al controvalore delle Quote richieste, calcolato sulla base del Prezzo Massimo;

RICHIEDE – che le Quote assegnate vengano accreditate nel deposito titoli n. _____ presso _____ intestato a _____;

CONFERMA – sotto la propria responsabilità, a tutti gli effetti di legge, l'esattezza dei dati indicati nel presente modulo di adesione.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 codice civile, il sottoscrittore dichiara di approvare specificamente le seguenti norme contenute nel Regolamento del Fondo: articolo 1 "Istituzione del Fondo", art. 2 "Caratteristiche del Fondo", art. 8 "Partecipazione al Fondo", art. 14 "Liquidazione del Fondo" e art. 16 "Modifiche al Regolamento".

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, si rende noto che i dati personali forniti all'atto della sottoscrizione della presente richiesta saranno oggetto di trattamento, anche mediante l'utilizzo di procedure informatiche e telematiche, per finalità direttamente connesse e strumentali all'Offerta Pubblica (raccolta delle adesioni, verifica della regolarità delle stesse, riparto ed assegnazione). I dati personali forniti all'atto della sottoscrizione della presente richiesta potranno essere comunicati dai Titolari, come sotto identificati, al proprio interno, a società controllanti o controllate ovvero a società terze che svolgono attività funzionali o di supporto necessarie all'esecuzione dell'operazione, soggetti la cui precisa identità potrà essere conosciuta rivolgendosi direttamente ai Titolari e responsabili del trattamento come sotto meglio individuati (ai quali pure potrà essere richiesto di conoscere l'identità degli eventuali rispettivi loro responsabili del trattamento).
Relativamente al suddetto trattamento l'interessato potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7, D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, riportato a tergo. L'acquisizione dei dati personali ha natura obbligatoria e il mancato conferimento, anche parziale, degli stessi determinerà l'irricevibilità della presente.
Titolari e responsabili del trattamento sono Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A., SIA - Società Interbancaria per l'Automazione - Cedborsa S.p.A., MCC S.p.A. - Gruppo Bancario Capitalia, Banca Caboto S.p.A. (Gruppo Intesa) e, per quanto di propria spettanza, il Collocatore presso il quale è stata presentata la presente scheda di adesione.

_____	_____	_____
(Luogo, Data e ora)	(Firma del Richiedente o suo mandatario speciale)	(Firma e timbro del Collocatore)

☐ Collocatore della *Tranche* A ☐ Collocatore della *Tranche* B

Spazio riservato al Collocatore (da compilare solo in caso di riparto)
ASSEGNATE n. _____ Quote per un controvalore di Euro _____

Foglio n. 3 – copia per il Richiedente

D.LGS 30 GIUGNO 2003, N. 196

(omissis…)

Articolo 7 – Diritto di accesso ai dati personali ed altri diritti

1. L'interessato ha diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che lo riguardano, anche se non ancora registrati, e la loro comunicazione in forma intelligibile.
2. L'interessato ha diritto di ottenere l'indicazione:
   a) dell'origine dei dati personali;
   b) delle finalità e modalità del trattamento;
   c) della logica applicata in caso di trattamento effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici;
   d) degli estremi identificativi del titolare, dei responsabili e del rappresentante designato ai sensi dell'art. 5, comma 2;
   e) dei soggetti o delle categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di rappresentante designato nel territorio dello Stato, di responsabili o incaricati.
3. L'interessato ha diritto di ottenere:
   a) l'aggiornamento, la rettificazione ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati;
   b) la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione agli scopi per i quali i dati sono stati raccolti o successivamente trattati;
   c) l'attestazione che le operazioni di cui alle lettere a) e b) sono state portate a conoscenza, anche per quanto riguarda il loro contenuto, di coloro ai quali i dati sono stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si rivela impossibile o comporta un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato.
4. L'interessato ha diritto di opporsi, in tutto o in parte:
   a) per motivi legittimi al trattamento dei dati personali che lo riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta;
   b) al trattamento di dati personali che lo riguardano a fini di invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta o per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale.

FACOLTÀ DI RECESSO

Ai sensi dell'art. 30, comma 6, del D.Lgs. n. 58 del 1998 (Testo Unico della Finanzia), l'efficacia dei contratti conclusi fuori sede ovvero collocati a distanza (ossia tramite *Internet*) ai sensi dell'art. 32 del Testo Unico della Finanza è sospesa per la durata di 7 giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione da parte dell'investitore. Entro detto termine l'investitore può comunicare al soggetto collocatore o al suo promotore finanziario il proprio recesso senza spese, né corrispettivo.

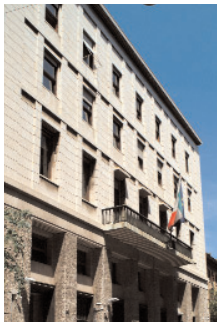
Per "fuori sede" si intendono i luoghi diversi dalla sede legale o dalle dipendenze dell'emittente, del proponente l'investimento o del soggetto incaricato della promozione o del collocamento.

Tale norma non trova applicazione alle sottoscrizioni effettuate presso la sede legale e le dipendenze dell'emittente, del proponente l'investimento o del soggetto incaricato del collocamento (ad esempio una Banca o una SIM).

Per "tecniche di comunicazione a distanza" si intendono le tecniche di contatto con la clientela, diverse dalla pubblicità, che non comportano la presenza fisica e simultanea del cliente e del soggetto offerente o di un suo incaricato.

Ove trovi applicazione il diritto di recesso, il regolamento dei corrispettivi non potrà che avvenire decorsi almeno sette giorni dalla data di conclusione del contratto.

BOWNE International - Milano



Prospetto Informativo

PIRELLI RE SGR