

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

AVVISO

di avvenuta pubblicazione
del Prospetto Informativo relativo alla

OFFERTA PUBBLICA DI VENDITA E SOTTOSCRIZIONE E QUOTAZIONE DI QUOTE DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO "OLINDA - FONDO SHOPS - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO"

Prospetto Informativo depositato in data 4 novembre 2004 presso la CONSOB a seguito di nulla osta comunicato con nota n. 4095627 del 4 novembre 2004.

IL PROSPETTO INFORMATIVO, CONTENENTE LE INFORMAZIONI SULL'INVESTIMENTO, È A DISPOSIZIONE PRESSO LA SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO, BORSA ITALIANA S.P.A. E GLI INTERMEDIARI INCARICATI DEL COLLOCAMENTO - IL CUI ELENCO È RESO NOTO AL SUCCESSIVO PARAGRAFO II.1 - CHE SONO TENUTI A CONSEGNARNE COPIA GRATUITA A CHI NE FACCIA RICHIESTA

L'ADEMPIMENTO DI PUBBLICAZIONE DEL PROSPETTO INFORMATIVO NON COMPORTA ALCUN GIUDIZIO DELLA CONSOB SULL'OPPORTUNITÀ DELL'INVESTIMENTO PROPOSTO E SUL MERITO DEI DATI E DELLE NOTIZIE ALLO STESSO RELATIVI

Coordinatori Globali

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

Responsabili del Collocamento

MCC S.p.A. - Capitalia Gruppo Bancario

Specialista

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

Advisor

Morgan Stanley

Banca Depositaria

Banca Intesa S.p.A.

Al sensi dell'articolo 12 bis del D.M. 1999 n. 228,

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

Intermediario Finanziario

MCC S.p.A. - Capitalia Gruppo Bancario

Esperti Indipendenti

CB Richard Ellis Professional Services S.p.A.

AVVERTENZE PER L'INVESTITORE

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

I.A - Rischi generali connessi alla partecipazione al fondo Olinda - Fondo Shops - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso (il "Fondo")

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

Il rischio relativo all'investimento in quote di fondi 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. 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 del Fondo (le "Quote") nell'ambito dell'Offerta Globale, come di seguito definita.

Al riguardo si sottolinea che il patrimonio del Fondo è investito in misura preponderante in beni immobili e che tali impieghi presentano elementi di rischio connessi ai seguenti fattori:

Andamento del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare e il mercato di riferimento per le attività del Fondo e può essere influenzato da fattori di natura settoriale che hanno effetti rilevanti 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, i rischi connessi: (i) al possibile verificarsi di eventi naturali e/o accidentali e/o emulativi che non 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, alla modifica delle politiche di assetto del territorio e dei piani urbanistici ed a vicende incidenti sui contratti di locazione). In aggiunta, il mercato immobiliare può essere condizionato da modifiche normative, sia di natura civilistica, sia di natura amministrativa, sia - ancora - di natura fiscale.

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 Pirelli & C. Real Estate - Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (la "SGR") la necessità di ricorrere al Periodo di Grazia (come definito nella Parte I, Sezione A, Paragrafo 3.3.4 del Prospetto Informativo). 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.

Rischi connessi all'impedimento della liquidità destinata all'acquisto delle Quote ed alla struttura condizionata dell'apporto degli immobili al Fondo

L'adesione all'Offerta Pubblica (come di seguito definita) implica l'assunzione dell'impegno ad effettuare il relativo pagamento ad avvenuta chiusura del Periodo di Offerta (come di seguito definito) e, quindi, comporta la necessità di mantenere la disponibilità delle somme occorrenti fino alla Data di Pagamento del Prezzo di Offerta (come di seguito definito). 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 degli immobili al Fondo (l'"Atto di Apporto"), consistente nell'integrale collocamento delle Quote offerte nell'ambito dell'Offerta Globale.

I.B - Rischi specifici connessi agli investimenti del Fondo

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 in sede di apporto al Fondo (gli "Immobili") al 7 settembre 2004 (il "Valore di Mercato"), sulla cui base è stato determinato il valore di conferimento attribuito agli Immobili (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 priorità al pagamento completo e per contanti alla data della valutazione (cfr. Parte I, Sezione B, Paragrafo 6.1 del Prospetto Informativo). In considerazione del fatto che il valore degli Immobili valutati può aver subito variazioni successivamente al 7 settembre 2004 (la "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 commerciale (*retail & entertainment*)) e principalmente ubicati nelle città di Roma, Milano e Torino (cfr. Parte I, Sezione B, Paragrafo 3.2.1 del Prospetto Informativo). La scarsa diversificazione della tipologia degli Immobili, nonché della loro collocazione geografica, potrebbe avere conseguenze negative sul valore del patrimonio del Fondo ai verificarsi di eventi e/o circostanze sfavorevoli nell'ambito del settore di mercato immobiliare e/o dell'ubicazione degli Immobili.

L'immobile sito in Roma, Piazza San Marcello è sottoposto al diritto di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, da esercitarsi entro due mesi dalla data della notizia di fatto di Apporto. Per quanto riguarda le modalità di trasferimento al Fondo di tale Immobile e dei relativi accordi fra Tiglio II S.r.l. e la SGR, cfr. Parte I, Sezione B, Paragrafo 3.1 del Prospetto Informativo.

Rischi connessi alla mancata stipula dei contratti definitivi di acquisto relativi agli immobili posseduti da Moncalieri Center S.r.l. e Bicocca Center S.r.l.

I contratti preliminari di acquisto relativi agli immobili posseduti da Moncalieri Center S.r.l. e Bicocca Center S.r.l. (gli "Immobili da Acquisire") sono sospensivamente condizionati ai verificarsi, entro il 15 dicembre 2004, delle circostanze descritte nella Parte I, Sezione B, Paragrafo 3.1 del Prospetto Informativo. Qualora tali circostanze non si verificassero entro la data indicata, la SGR non procederà all'acquisto degli immobili in questione e potrà utilizzare la liquidità riveniente dalla sottoscrizione delle Quote per acquistare immobili con caratteristiche analoghe agli Immobili da Acquisire. È peraltro possibile che la SGR non individui adeguate opportunità di investimento e che quindi opti per la restituzione di tale liquidità ai partecipanti sotto forma di rimborso parziale pro quota delle Quote.

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.

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 29 del Prospetto Informativo, cui si rimanda.

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 al medesimo. 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 (come di seguito definito), il Fondo assume, tramite accollo di un finanziamento acceso dagli Enti Apportanti e con effetto dall'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"), un debito di natura finanziaria di Euro 283.280 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 la prelazione rispetto ai diritti dei possessori delle Quote.

Dichiarazioni circa gli obiettivi di rendimento

Il Prospetto Informativo contiene alcune dichiarazioni di carattere previsionale circa gli obiettivi prefissati dalla SGR ed il settore in cui il patrimonio del Fondo è investito. La formulazione di tali dichiarazioni previsionali si basa su numerose ipotesi (tra cui il mantenimento degli impegni contrattuali assunti dai 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 potranno discostarsi anche in misura significativa dalle previsioni formulate nel Prospetto Informativo.**

Titolarità delle licenze commerciali

La titolarità delle licenze commerciali relative agli Immobili adibiti a grande distribuzione ubicati in Bagnaria Arsa, Via Mattei 13, Vergate, Via Sempione 72, Camerano, località Aspigo Terme, Campo Galliano, Via del Passatore 30, Veggiano, Via Lissaro 2, 4, 6, 7, Totonà, Strada Cabannoni e Pordenone, Via Spoluzza 32, appartiene ai loro conduttori, ossia Conforama S.p.A., e non se ne prevede il trasferimento in capo al Fondo in sede di Apporto. La titolarità delle licenze commerciali relative agli Immobili adibiti a gallerie commerciali ubicati in Mugnano, Via Pietro Nenni 54, Merate, Via Bergamo 19, Bergamo, Via Carducci 10 e Rivoli, Corso Susa 305/307, appartiene ai loro conduttori, ossia Rinascente S.p.A., e non se ne prevede il trasferimento in capo al Fondo in sede di Apporto. Qualora Rinascente S.p.A. termini, o non rinnovi, i relativi contratti di locazione, la medesima è contrattualmente tenuta a trasferire al proprietario degli Immobili la relativa licenza commerciale.

La partecipazione al Fondo è disciplinata dal regolamento del medesimo allegato quale Appendice B al Prospetto Informativo, che deve essere consegnato all'investitore nell'ambito delle operazioni di sottoscrizione.

I. DESCRIZIONE DELL'OPERAZIONE

II.1 SOGGETTI CHE INTENDONO SOLLECITARE ED INTERMEDIARI INCARICATI DEL COLLOCAMENTO

Le quote oggetto dell'offerta pubblica di vendita sono offerte da Ganimedue Due S.r.l., Iniziativa Retail S.r.l., Gromis S.r.l. e Tiglio II S.r.l. (gli "Offerenti"). Le quote oggetto dell'offerta pubblica di sottoscrizione sono emesse dal Fondo ed offerte per il tramite della SGR quale gestore del medesimo.

L'Offerta Globale (come di seguito definita) sarà coordinata e diretta congiuntamente 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., che agiranno in qualità di Coordinatori dell'Offerta Globale.

L'Offerta Pubblica (come di seguito definita) avrà luogo esclusivamente in Italia e sarà effettuata per il tramite di Banca Caboto e MCC, quali Responsabili del Collocamento.

Banca Caboto procederà al collocamento delle Quote anche per il tramite di:

- Banca Intesa S.p.A.;
- Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.;
- "Il Corriere della Sera", la SGR d'intesa con i Coordinatori dell'Offerta Globale;
- Biverbanca S.p.A.;
- Banca di Trento e Bolzano S.p.A.;
- IntesaTrade SIM S.p.A. (collocatore *on line*).

MCC procederà al collocamento delle Quote anche per il tramite di:

- Banca di Roma S.p.A. (collocatore anche per il tramite di Banco di Sicilia S.p.A. e, per via telematica, per il tramite di BancateWeb);
- FINECOBANK S.p.A. (collocatore anche per via telematica per il tramite del sito www.finec.it);
- Bipop Carire S.p.A.

II.2 QUANTITATIVO OFFERTO

L'operazione oggetto del Prospetto Informativo consiste nell'offerta globale di massime n. 496.002 Quote del valore nominale di Euro 500,00 cadauna ("Offerta Globale"), equivalenti al 95% del totale delle Quote del Fondo, di cui: (i) massime n. 118.295 Quote offerte dal Fondo in sottoscrizione, (ii) massime n. 377.707 Quote offerte in vendita. Di queste ultime, massime n. 13.600 Quote sono offerte in vendita da Ganimedue Due S.r.l., massime n. 135.863 Quote sono offerte in vendita da Iniziativa Retail S.r.l., massime n. 116.244 Quote sono offerte in vendita da Gromis S.r.l. e massime n. 112.000 Quote sono offerte in vendita da Tiglio II S.r.l.. La SGR si è impegnata ad acquisire in proprio e a mantenere un minimo di n. 26.105 Quote (pari al 5% del totale delle Quote emesse).

L'Offerta Globale è suddivisa in: (i) un'offerta pubblica di vendita e sottoscrizione rivolta al pubblico indistinto in Italia per un minimo di n. 446.400 Quote corrispondenti ad almeno il 90% delle Quote oggetto dell'Offerta Globale, fatto salvo quanto previsto nella Parte I, Sezione D, Paragrafo 11.2 del Prospetto Informativo (l'"Offerta Pubblica"), cui non possono aderire gli Investitori Professionali (come di seguito definiti); e (ii) un contestuale collocamento istituzionale (il "Collocamento Istituzionale") riservato agli Investitori Istituzionali (come definiti nella Parte II, Sezione A, Paragrafo 1.1 del Prospetto Informativo) e svolto nei mercati nazionali e internazionali esclusi gli Stati Uniti d'America, il Canada, il Giappone e l'Australia.

Gli Offerenti 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. Tale riduzione potrà riguardare solo le Quote poste in vendita dagli Offerenti.

II.3 DESTINATARI DELL'OFFERTA PUBBLICA E DEL COLLOCAMENTO

L'Offerta Pubblica, parte dell'Offerta Globale, è destinata al pubblico indistinto in Italia.

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 dato articolo 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 e per le società fiduciarie che prestano servizi di gestione di portafogli di investimento, anche mediante l'intestazione fiduciaria di cui all'articolo 60, comma 4, del D. Lgs. 23 luglio 1996, n. 415) (gli "Investitori Professionali"), i quali potranno aderire esclusivamente al Collocamento Istituzionale.

II.4 DATE DI INIZIO E DI CONCLUSIONE DEL PERIODO DI ADESIONE

L'Offerta Pubblica avrà inizio alle ore 8.30 del 10 novembre 2004 e terminerà alle ore 13.00 del 6 dicembre 2004 (il "Periodo di Offerta"). I collocatori che raccolgono le domande di adesione fuori sede ovvero mediante tecniche di comunicazione a distanza (*on line*) provvederanno alla raccolta di tali adesioni esclusivamente dalle ore 8.30 del 10 novembre 2004 alle ore 13.00 del 29 novembre 2004.

Gli Offerenti 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 non potrà essere effettuata prima del terzo giorno successivo all'inizio del Periodo di Offerta e sarà immediatamente comunicata a CONSOB, a Borsa Italiana e al pubblico mediante pubblicazione di un avviso integrativo sui quotidiani "Il Sole 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.

II.5 CASI IN CUI È PREVISTA LA REVOCA DELLA SOLLECITAZIONE; MODALITÀ DI COMUNICAZIONE AL PUBBLICO

Qualora tra la data di pubblicazione del Prospetto Informativo e il giorno antecedente l'inizio dell'Offerta Pubblica dovessero verificarsi circostanze straordinarie, così come previste nella prassi nazionale ed internazionale, quali, e/o eccezionali comportamenti 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

Ganimedue Due S.r.l.

Iniziativa Retail S.r.l.

Gromis S.r.l.

Tiglio II S.r.l.

(Offerenti)

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 addvenire alla stipula del contratto di collocamento relativo all'Offerta Pubblica di cui alla Parte II, Sezione A, Paragrafo 1.8 del Prospetto Informativo, i Coordinatori dell'Offerta Globale, d'intesa con gli Offerenti e la SGR, potranno non dare inizio all'Offerta Globale. Tale decisione verrà comunicata a 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 a 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'articolo 2.4.3 del Regolamento di Borsa. In tale caso la SGR darà priorità come di consueto a CONSOB e successivamente al pubblico con avviso da pubblicarsi sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e il "Corriere della Sera".

II.6 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 di importo tra un minimo di Euro 500,00, pari al loro valore nominale ed un massimo di Euro 510,00, che comporta una maggiorazione del 2% 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 ai primi sei mesi dell'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 divenire 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 Offerenti 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.

Nel caso in cui le adesioni nell'ambito dell'Offerta Pubblica risultassero almeno pari al numero di Quote complessivamente offerte nell'ambito dell'Offerta Globale e non venisse sottoscritto il contratto di collocamento per il Collocamento Istituzionale, il Prezzo di Offerta sarà pari al valore nominale delle Quote, salvo diverso accordo tra gli Offerenti, la SGR ed i Coordinatori dell'Offerta Globale.

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 a CONSOB.

II.7 QUANTITATIVI ACQUISTABILI NELL'AMBITO DELL'OFFERTA PUBBLICA E MODALITÀ DI ADESIONE

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 I, Sezione D, Paragrafo 11.1 del Prospetto Informativo), 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 alla Parte I, Sezione D, Paragrafo 11.2 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 all'Offerta Pubblica dovranno essere effettuate mediante sottoscrizione dell'apposito modulo di adesione, riportato nel Prospetto Informativo, di cui costituisce parte integrante e necessaria, debitamente compilato, sottoscritto dal richiedente o da un suo mandatario iscritto e presentato esclusivamente presso i collocatori.

Ciascun collocatore ha l'obbligo di consegnare gratuitamente il Prospetto Informativo al richiedente prima dell'adesione. Le domande di adesione sono irrevocabili e non possono essere soggette a condizioni. Si ricorda, peraltro che, ai sensi dell'articolo 30, comma 6, del D. lgs. n. 58/98 (il "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.

I collocatori autorizzati che intendono collocare fuori sede le Quote ai sensi dell'articolo 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'articolo 31 del prefetto Testo Unico.

Non saranno ricevibili, né valide, le domande di adesione all'Offerta Pubblica che perverranno ai collocatori prima delle ore 8.30 del 10 novembre 2004 e successivamente alle ore 13.00 del 6 dicembre 2004 (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 8.30 del 10 novembre 2004 e successivamente alle ore 13.00 del 29 novembre 2004 ferma restando la possibilità di chiusura anticipata o proroga del Periodo di Offerta.

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.

II.8 DATA DI PAGAMENTO E MODALITÀ E TERMINI DI PAGAMENTO DELLE QUOTE

Il pagamento del prezzo delle Quote assegnate dovrà essere effettuato il 9 dicembre 2004 (la "Data di Pagamento") salvo 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.

II.9 PROVVEDIMENTO DI QUOTAZIONE

Con provvedimento n. 3677 del 26 ottobre 2004, Borsa Italiana ha disposto l'ammissione delle Quote alla quotazione ufficiale di borsa sul MTF.

II.10 LUOGHI OVE È DISPONIBILE IL PROSPETTO INFORMATIVO

Il Prospetto Informativo è a disposizione presso la sede della SGR e di Borsa Italiana, nonché sarà disponibile presso i collocatori indicati al precedente paragrafo II.1.

I collocatori per via telematica rendono disponibile il Prospetto Informativo presso il proprio sito Internet.

Si ricorda infine che la documentazione di cui alla Parte I, Sezione E, Paragrafo 18 del Prospetto Informativo, nonché di cui all'articolo 17 del regolamento del Fondo, è a disposizione del pubblico sul sito Internet di Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. e del Fondo, con modalità che ne consentono l'acquisizione su supporto duraturo.

Milano, 5 novembre 2004