

**ZWINGER OPCO 6 B.V.**  
**Strawinskylaan 1161**  
**1077XX – Amsterdam**  
The Netherlands

Spettabile  
**Commissione Nazionale per le Società e la Borsa**  
Divisione Emittenti  
Ufficio OPA e Assetti Proprietari  
Via G.B. Martini, 3  
Roma  
Fax 06 8477519

Spettabile  
**Borsa Italiana S.p.A.**  
Piazza Affari, 6  
Milano  
Fax n. 02 72004666

Spettabile  
**Agenzia Ansa**  
Piazza Cavour, 2  
Milano  
Fax n. 02 76087501

Spettabile  
**Agenzia Nazionale Radiocor**  
Viale Monte Rosa, 91  
Milano  
Fax n. 02 3022481

Spettabile  
**Reuters Italia**  
Viale Fulvio Testi, 280  
Milano  
Fax n. 02 801149

Spettabile  
**Bloomberg**  
Piazza Fontana, 1  
Milano  
Fax n. 02 80644210

Spettabile  
**Agenzia Apcom**  
Via Cordusio, 4  
Milano  
Fax n. 02 65503220

Spettabile  
**MF - DowJones**  
Via Burigozzo, 5  
Milano  
Fax n. 02 58219413

Spettabile  
**Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A.**  
Via G. Negri, 10  
20123 Milano  
Fax n. 02 85358061

in qualità di società di gestione del risparmio di “Berenice – Fondo Uffici – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso”

**OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO VOLONTARIA TOTALITARIA PROMOSSA DA ZWINGER OPCO 6 B.V. AI SENSI DEGLI ARTICOLI 102 E 103, COMMA 4, DEL DECRETO LEGISLATIVO 24 FEBBRAIO 1998, N. 58, COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO, AVENTE AD OGGETTO N. 546.962 QUOTE DI “BERENICE – FONDO UFFICI – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO”, FONDO QUOTATO SUL MERCATO TELEMATICO AZIONARIO, SEGMENTO MERCATO TELEMATICO FONDI, CLASSE 2, ORGANIZZATO E GESTITO DA BORSA ITALIANA S.P.A. (IL “FONDO”)**

#### COMUNICATO STAMPA

Si fa riferimento al comunicato diffuso in data odierna con il quale Zwinger Opco 6 B.V. (“**Zwinger**” o l’**“Offerente”**) ha comunicato, in merito all’offerta pubblica di acquisto da essa promossa sulle quote del Fondo Berenice e all’offerta concorrente promossa da Galante S.à r.l. (“**Galante**”) ai sensi degli articoli 102 e 103, comma 4, lett. c), del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato, che ha deliberato di:

- rilanciare sul corrispettivo offerto, incrementandolo a Euro 913,00 per ciascuna quota, e
- ferme restando le altre condizioni alle quali l’offerta è soggetta, sottoporre la stessa all’ulteriore condizione che, entro e non oltre la data dell’avviso sui risultati dell’Offerta, la procedura di vendita competitiva per la cessione di cinque immobili siti in Roma venga (i) revocata, ovvero (ii) sospesa sino all’approvazione da parte di Banca d’Italia delle modifiche al Regolamento relative alla composizione ed ai poteri del Comitato Consultivo del Fondo, proposte sia da Zwinger che da Galante e che la Società di Gestione ha già accettato di fare proprie in data 20 luglio 2007.

L’Offerente intende sottoporre l’efficacia dell’Offerta all’ulteriore condizione che, entro e non oltre la data dell’avviso sui risultati dell’Offerta, la procedura di vendita competitiva per la cessione dei cinque immobili di Roma siti in Corso Italia 43, Via Tevere 50, Via Tomacelli 146, Via Sicilia 162 e Via Bissolati 76, avviata dalla Società di Gestione sulla base delle delibere consiliari del 10 e 16 luglio 2007, venga (i) revocata, ovvero (ii) sospesa sino all’approvazione da parte di Banca d’Italia delle modifiche al Regolamento relative alla composizione ed ai poteri del Comitato Consultivo del Fondo, proposte sia da Zwinger che da Galante e che la Società di Gestione ha già accettato di fare proprie in data 20 luglio 2007.

L’Offerente potrà rinunciare alla condizione che precede, in qualsiasi momento e a suo insindacabile giudizio, o modificarla nei termini, ove possibile ai sensi di legge e nei limiti secondo le modalità previste dall’art. 43 del Regolamento Emittenti, ossia fino a tre giorni di mercato aperto prima del termine del

Periodo di Adesione e con pubblicazione secondo le stesse modalità dell'Offerta. L'Offerente darà notizia del verificarsi della predetta condizione, ovvero in caso di mancato avveramento, dell'esercizio della facoltà di rinunciare alla stessa, dandone comunicazione alla Consob, Borsa Italiana ed almeno due agenzie di stampa entro la data dell'avviso sui risultati dell'Offerta.

Si illustrano di seguito le motivazioni che hanno indotto l'Offerente ad apporre la condizione sopra descritta.

L'Offerente, anche alla luce del comunicato del Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (la "SGR") adottato il 17 luglio 2007 e pubblicato il 20 luglio 2007 (il "**Comunicato**"), ritiene che sussistano motivi di seria preoccupazione in merito alla procedura di vendita competitiva ivi descritta.

#### *Opportunità di anticipare la vendita degli immobili rispetto al business plan*

L'Offerente osserva che, negli ultimi due anni, la SGR ha liquidato tre immobili, per un valore totale di Euro 81 milioni. Attualmente, in un contesto di OPA concorrenti, la SGR ritiene opportuno disporre, immediatamente, di circa il 30% del portafoglio sulla falsariga dei programmi genericamente esposti nel documento d'offerta relativo all'offerta concorrente promossa da Galante sulle quote del Fondo. Non vi è ad oggi alcuna evidenza di una adeguata valutazione degli impatti della prospettata dismissione sul *business plan* originale della SGR, il quale prevedeva la vendita di alcuni dei cinque immobili solo nel 2012, né di cogenti motivi che impongano una così radicale deviazione dal piano stesso.

La SGR ha giustificato la sua decisione adducendo l'improvviso interesse per i cinque immobili che, sostiene, sarebbe stato segnalato da Zwinger e Galante nell'esposizione dei rispettivi piani futuri delle proprie offerte. Tuttavia né Galante ha mai specificato la prevista tempistica del piano di dismissioni delineato nel documento d'offerta o accennato alla necessità o opportunità di dismissioni immediate, né Zwinger ha manifestato alcun interesse alla cessione immediata dei cinque immobili in oggetto, intenzione che non può ritenersi implicita o desumibile dal diritto di prima offerta offerto ad Unione Generale Immobiliare S.p.A. ("UGI"). Zwinger (unitamente al proprio azionista Whitehall, fondo specializzato nel settore *real estate* con un *track record* di oltre 100 miliardi di dollari di investimenti) ritiene che la decisione da parte della SGR di intraprendere un processo d'asta al momento attuale sia non solo non giustificabile con criteri puramente industriali, ma anche potenzialmente deleteria per la valorizzazione degli immobili. In particolare:

- Via Bissolati 76 è un immobile di pregio, attualmente locato ad un canone medio di Euro 231/mq rispetto ad un canone di mercato stimato a Euro 360/mq da CBRE, con contratti in scadenza fra il 2008 e il 2012. Alla luce di ciò, l'Offerente ritiene che il valore di cessione dell'immobile possa essere massimizzato unicamente tramite una gestione più attenta ed attiva, volta a portare i canoni di locazione ad un livello di mercato.
- Corso Italia 43 e Via Tevere 50 sono immobili attualmente affittati a Telecom Italia, con canoni sostanzialmente inferiori a quelli di mercato (Euro 3.3 milioni contro Euro 4.9 milioni per Corso Italia e

Euro 1.6 milioni contro Euro 2.2 milioni per Via Tevere, stando alle informazioni fornite da CBRE). Il contratto di affitto di Telecom Italia segue una tipologia standard che prevede un rapporto di locazione di sei anni rinnovabili per altri sei anni, con prima scadenza nel 2008 e rinnovo (ad opzione del locatario) con seconda scadenza nel 2014. In tale contesto, qualora Telecom Italia non dovesse optare per il rinnovo del rapporto nel 2008, è ragionevole pensare che i canoni possano essere portati a livelli di mercato; in caso contrario, un acquirente dovrebbe scontare ulteriori sei anni di canoni sotto mercato. Alla luce di quanto precede, l'Offerente ritiene che avviare un processo di asta che preveda la presentazione di offerte vincolanti nel mese di settembre 2007, ovvero poco prima che il conduttore sia tenuto a comunicare le proprie intenzioni (ottobre 2007), sia contrario a qualsiasi logica di massimizzazione del valore degli immobili. L'Offerente ritiene, viceversa, che sarebbe opportuno attendere indicazioni da parte di Telecom Italia e, nell'eventualità che quest'ultima manifesti la propria intenzione di rinnovare il rapporto di locazione, vendere i due edifici in blocco e non separatamente. In tal caso, una vendita in blocco consentirebbe una maggiore forza negoziale e dei risparmi sui costi necessari a rendere gli edifici autonomi l'uno dall'altro.

- Via Sicilia 142 è attualmente locato al Ministero dell'Economia e delle Finanze con scadenza nell'aprile 2009, a canoni in linea con quelli di mercato. Come nel caso degli immobili di Corso Italia e Via Tevere, la decisione del conduttore (che verrà manifestata presumibilmente nell'aprile 2008) rappresenta un'informazione fondamentale per i *business plan* dei potenziali acquirenti, che si troveranno nella situazione di dover scontare l'incertezza nel definire le proprie offerte.
- Via Tomacelli 146 è attualmente locato a canoni sostanzialmente inferiori ai canoni di mercato (Euro 1.9 milioni contro Euro 2.8 milioni secondo i dati forniti da CBRE), con contratti in scadenza fra il 2008 e il 2012 (una buona percentuale dei quali nel 2009). Come nel caso dell'immobile di Via Bissolati, l'Offerente ritiene che sia opportuno gestire più attentamente l'immobile, e procedere alla cessione solo quando una sostanziale porzione dell'immobile sia locata a canoni in linea con i canoni di mercato.

#### *Determinazione della base d'asta*

La sola indicazione valutativa fornita dalla SGR è quella di definire "estremamente interessante" la stima di Euro 300 milioni proposta nel documento d'offerta Galante con riferimento ad un piano di dismissione che Galante lascia volontariamente indefinito nella tempistica e nelle modalità.

Le perizie fornite da CBRE relativamente a Berenice hanno sempre supportato valutazioni stabili, fino alla perizia del 31 maggio 2007 (relativa all'OPA di Gamma RE), dove si evidenziava un incremento di valore "fisiologico" (nell'ordine dell'1%) rispetto al valore di circa Euro 234 milioni al 31 dicembre 2006. Tuttavia, le perizie di CBRE al 30 giugno 2007, successivamente alle contro-offerte di Zwinger e Galante, evidenziavano un valore pari a circa Euro 261 milioni, che rappresenta un incremento medio del valore di mercato pari al 11,3% rispetto al 31 dicembre 2006, peraltro concentrato sugli immobili oggetto del diritto di prima offerta che potrebbe essere concesso a UGI e sull'alternativa eventualità di un'asta (ad una base di Euro 300 milioni) successiva al successo dell'offerta Galante. Secondo CBRE, l'incremento improvviso di

valore sarebbe dovuto allo *status* di “Trophy Asset” dei cinque immobili, ed a un non meglio precisato "effetto trascinamento" anche sulla valutazione di immobili “meno prestigiosi”.

In relazione alla logica della fissazione della base d’asta a Euro 300 milioni non vi è evidenza né di uno sforzo valutativo indipendente del consiglio di amministrazione della SGR, né di una interpretazione informata dei dati forniti da CBRE la cui valutazione degli immobili è passata in breve tempo da Euro 234 milioni a Euro 264 milioni, ma non ha mai toccato il livello di Euro 300 milioni.

L’Offerente quindi ritiene che la repentinità della decisione di indire l’asta e la relativa carenza informativa nei confronti dei quotisti e del mercato rispetto alla stessa, aumentino l’incertezza sul reale valore degli immobili e sulle prospettive reddituali del Fondo, in una fase in cui gli investitori sono chiamati a decidere sull’adesione a offerte che eccedono del 43% il prezzo dell’offerta Gamma RE giudicato congruo dalla SGR stessa poche settimane prima.

#### *Utilizzo dei proventi della vendita dei cinque immobili*

L’Offerente ritiene che dal comunicato della SGR non emergano riferimenti ad una eventuale volontà di distribuire i proventi dall’asta ai quotisti. Nel caso l’asta proceda a buon fine, i quotisti si ritroverebbero dunque con un investimento in un Fondo le cui attività sarebbero in parte ed almeno temporaneamente immobilizzate in cassa. A differenza di quanto sostenuto dalla SGR nel proprio comunicato, non è possibile affermare che i quotisti sarebbero economicamente indifferenti tra un Fondo investito in immobili e un fondo investito in cassa. Manca in ogni caso una chiara indicazione sull’intenzione della SGR di procedere ad una distribuzione ai quotisti della cassa rinveniente dal piano di dismissioni approvato dal consiglio di amministrazione delle SGR.

#### *Conformità della procedura di asta alle best practice italiane ed internazionali*

L’Offerente ed il proprio azionista Whitehall, in base alla propria esperienza di dismissioni nel settore immobiliare, ritengono che l’asta indetta dalla SGR non rifletta in alcun modo la migliore prassi di mercato.

- Tipicamente, la base d’asta viene determinata dal venditore dopo accurate considerazioni relative al *business plan* di ciascun immobile, agli obiettivi di rendimento, e al momento di mercato. In questo caso, la base di asta è stata determinata sulla base della stima di Galante non sostanziata né contestualizzata; non appare, infatti, chiaro se tale stima si riferisca al valore attuale degli immobili o al valore che tali immobili potrebbero raggiungere in futuro ove meglio gestiti.
- Secondo la migliore prassi di mercato, operazioni di acquisto e cessione così importanti devono estendersi su un arco temporale ragionevolmente lungo, per permettere ai compratori e ai propri *advisor* di compiere un’accurata *due diligence* e pertanto di riuscire a massimizzare il valore dell’immobile. Pur in assenza di qualsiasi ragione apparente per questa scelta, la tempistica imposta dalla SGR per l’asta è al contrario inusualmente breve per operazioni di questo tipo e dimensione, e per di più prevede uno svolgimento focalizzato principalmente nel mese di agosto, quando le attività di investimento e disinvestimento immobiliare in Italia sono notoriamente pressochè inesistenti.

- La SGR ha assegnato a Pirelli RE Agency – società appartenente al suo stesso gruppo – il mandato per la gestione della procedura d’asta. Si segnala, inoltre, come il Comunicato non fornisca alcuna indicazione sulle commissioni che saranno corrisposte a Pirelli RE Agency per l’espletamento del proprio ruolo di coordinamento, oltre a non fornire spiegazioni sui motivi del mancato incarico a terzi indipendenti.
- La struttura dell’operazione è di fondamentale importanza per i potenziali compratori. Tuttavia la SGR non ha fornito indicazione alcuna a tale riguardo. A titolo di esempio, non sembra che la SGR stia predisponendo i necessari accorgimenti per minimizzare eventuali inefficienze fiscali. Tali inefficienze, qualora si manifestassero, potrebbero incidere sensibilmente sul valore degli immobili all’atto del loro trasferimento ad un nuovo proprietario, il quale potrebbe dover compensare il potenziale rischio fiscale limitando il corrispettivo offerto.

Per le ragioni sopra illustrate, l’Offerente ritiene che l’asta, nella configurazione e tempistica attuali, sia deleteria per il valore del Fondo. Per essere nella posizione di *massimizzare* il prezzo offerto ai quotisti in sede di OPA, Zwinger ritiene che l’asta debba essere revocata o quantomeno sospesa fino alla modifica del modello di *governance* del Fondo secondo le indicazioni degli offerenti, fatte proprie dalla SGR.

L’Offerente ritiene, che per i motivi sopra esposti, la repentina e tuttora non adeguatamente motivata decisione di mettere in vendita una parte sostanziale dei cespiti del Fondo nonché le stesse modalità di vendita esposte dalla SGR nel Comunicato non corrispondano al migliore interesse dei quotisti del Fondo e corrispondano piuttosto a finalità puramente difensive.

\*\* \*\*\* \*\*

Zwinger comunica altresì che il proprio accordo con UGI non è stato modificato per tener conto dell’incremento del corrispettivo offerto. Per l’effetto, l’opzione di vendita di Zwinger decade, mentre rimarranno efficaci l’opzione di acquisto e gli altri termini dell’accordo.

Zwinger Opco 6 B.V.