CASTELLO SGR

COMUNICATO DELL'EMITTENTE EX ART. 103, COMMA 3, DEL TUF

*Comunicato del Consiglio di Amministrazione di Castello Società di Gestione del Risparmio S.p.A. ("**Castello SGR**", la "**SGR**" o l'"**Emittente**"), ai sensi e per gli effetti dell'art. 103, comma 3, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (il "**TUF**") e dell'art. 39 del Regolamento approvato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato (il "**Regolamento Emittenti**"), relativo all'offerta pubblica di scambio (l'"**Offerta**") avente ad oggetto n. 92.446 quote, rappresentative dell'88,32% circa del totale delle quote, del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "Dolomit" (il "**Fondo**" o "**Fondo Dolomit**") gestito da Castello SGR, promossa da Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. ("**Cassa di Risparmio**" o l'"**Offerente**") ai sensi degli articoli 102 e seguenti del TUF.*

PREMESSA

In data 10 settembre 2013, il Consiglio di Amministrazione di Castello SGR, con la presenza dei Consiglieri sig. Giovanni Raimondi, sig. Mariano Marroni, sig. Giampiero Schiavo, sig.ra Maurizia Squinzi, sig. Eugenio Volonté, sig. Massimo Tononi, sig. Francesco Ciro Bonzio, sig. Fabio Bombardieri e sig. Gianluca Muzzi, si è riunito al fine di esaminare i contenuti dell'Offerta e deliberare ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF. Hanno giustificato la loro assenza i Consiglieri sig. Giorgio Franceschi e sig. Ermanno Grassi.

Nessuno degli Amministratori di Castello SGR riveste cariche nel/i gruppo/i cui appartiene l'Offerente o i soci dell'Offerente. Il Consigliere sig. Massimo Tononi ha dichiarato di essere portatore di un interesse ricoprendo egli anche la carica di membro del Consiglio di Amministrazione di Istituto Atesino di Sviluppo S.p.A., titolare di una partecipazione pari al 37,30% del capitale sociale della SGR ed altresì titolare di n. 100 quote del Fondo Dolomit, con un valore complessivo di carico al 31 dicembre 2012 di Euro 78.768,20, nonché, tramite la società controllata Iniziative Finanziarie Atesine S.r.l., di n. 510 azioni ordinarie dell'Offerente con un valore complessivo di carico al 31 dicembre 2012 di Euro 107.100. Il Consigliere sig. Giorgio Franceschi ha comunicato al Consiglio di Amministrazione di Castello SGR di essere portatore di un interesse ricoprendo egli anche la carica di membro del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore Delegato della suddetta Istituto Atesino di Sviluppo S.p.A., titolare delle partecipazioni e delle quote del Fondo Dolomit sopra indicate. Il Consigliere sig. Ermanno Grassi ha comunicato al Consiglio di Amministrazione di Castello SGR di essere portatore di un interesse ricoprendo egli anche la carica di Direttore Generale di ITAS Mutua Assicurazioni, titolare, tramite ITAS Holding S.r.l., di una partecipazione pari al 12,50% del capitale sociale della SGR ed altresì titolare, tramite ITAS Assicurazioni S.p.A., di n. 500 quote del Fondo Dolomit.

Fatto salvo quanto precede, nessun altro membro del Consiglio di Amministrazione di Castello SGR ha dichiarato di essere portatore di un interesse proprio o di terzi in relazione all'Offerta, fatto salvo quanto meglio specificato al Paragrafo 1.1.5.

Era altresì presente il Collegio Sindacale, nelle persone del Presidente del Collegio si.ra Marilena Segnana, nonché dei Sindaci Effettivi sig. Federico Manzoni e sig.ra Aida Ruffini.

In particolare:

- in data 1 febbraio 2013, Castello SGR, per effetto di una scissione parziale meglio descritta al successivo Paragrafo 1.1.1, è succeduta a RREEF Fondimmobiliari SGR S.p.A. ("**RFI**") nella gestione del Fondo;

- in data 19 giugno 2013, Castello SGR e la Cassa di Risparmio hanno sottoscritto un accordo quadro (l'"**Accordo Quadro**"), meglio descritto al successivo Paragrafo 1.1.5, avente ad oggetto la liquidazione del Fondo Dolomit entro il termine di durata del Fondo stesso (31 dicembre 2013), mediante l'aggregazione del patrimonio immobiliare e connesso indebitamento finanziario di titolarità del Fondo Dolomit nel fondo immobiliare denominato "*Fondo Augusto - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato ad Investitori Qualificati*" (il "**Fondo Augusto**"), gestito da Castello SGR;

- in data 24 giugno 2013, Castello SGR ha presentato domanda di ammissione a quotazione delle quote del Fondo Dolomit. Il prospetto (il "**Prospetto**") è stato successivamente integrato in data 15 luglio 2013 per includere i dati del rendiconto semestrale del Fondo approvato da Castello SGR in data 10 luglio 2013 (il "**Rendiconto Semestrale**");

- in data 16 luglio 2013, l'Offerente ha annunciato l'intenzione di promuovere l'Offerta per un corrispettivo in natura pari per ciascuna quota del Fondo portata in adesione a un'obbligazione di nuova emissione, zero coupon (senza corresponsione di cedole nel corso della durata dell'obbligazione), emessa dall'Offerente, non subordinata, non strutturata (*plain vanilla*), non convertibile, con scadenza a nove anni a decorrere dalla data di scambio, di valore di emissione pari ad Euro 638,36 cadauna e di valore unitario di rimborso a scadenza pari ad Euro 1.000,00 (l'"**Obbligazione**"), per ciascuna quota portata in adesione, al lordo dell'effetto fiscale;

- in data 18 luglio 2013, Borsa Italiana S.p.A. ha comunicato a Castello SGR di aver interrotto l'iter di ammissione alle negoziazioni delle quote del Fondo dalla data di ricevimento della comunicazione sino alla data in cui verranno resi noti i risultati dell'Offerta;

- in data 23 luglio 2013, Consob ha richiesto a Castello SGR di includere alcune informazioni supplementari nel Prospetto entro i termini previsti dal Regolamento Emittenti;

- in data 31 luglio 2013, Castello SGR ha risposto alla richiesta di Consob impegnandosi a recepire nel Prospetto le informazioni supplementari richieste qualora riprendesse l'iter di ammissione alle negoziazioni delle quote del Fondo da parte di Borsa Italiana S.p.A.;

- in data 3 settembre 2013, Consob ha comunicato a Castello SGR l'intervenuta improcedibilità del procedimento per l'ammissione a quotazione delle quote del Fondo Dolomit aperto da Consob a seguito della presentazione del Prospetto, per effetto della scadenza del termine previsto dall'art. 8, comma 4, del Regolamento Emittenti n. 11971/1999 e s.m.i. in relazione alla predetta richiesta di integrazione delle informazioni supplementari formulata da Consob in data 23 luglio 2013;

- in data 4 settembre 2013, Consob ha autorizzato la pubblicazione del documento di offerta predisposto dall'Offerente (il "**Documento di Offerta**"); il relativo Documento di Offerta è stato pubblicato dall'Offerente in data 5 settembre 2013.

Il Consiglio di Amministrazione di Castello SGR, al fine di fornire ai titolari delle quote del Fondo elementi e dati utili per l'apprezzamento dell'Offerta, nonché una valutazione motivata in ordine alle condizioni e alle finalità della stessa ha esaminato:

(i) il comunicato trasmesso in data 16 luglio 2013 a Castello SGR in qualità di gestore del Fondo, con cui l'Offerente, ai sensi dell'art. 37, comma 5, Regolamento Emittenti, ha reso noto di aver trasmesso alla Consob la comunicazione di cui agli artt. 102 TUF e 37 Regolamento Emittenti; e

(ii) copia del Documento di Offerta.

Il Consiglio di Amministrazione di Castello SGR ha altresì tenuto conto del parere rilasciato da PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A., al quale il Consiglio di Amministrazione in data 30 luglio 2013 aveva conferito incarico al fine di emettere un parere di congruità dell'Offerta dal punto di vista finanziario a supporto delle determinazioni di competenza del Consiglio di Amministrazione di Castello SGR in merito all'Offerta.

Al termine delle proprie valutazioni, il Consiglio di Amministrazione di Castello SGR ha approvato all'unanimità dei presenti il presente comunicato (il "**Comunicato**"), redatto ai sensi

dell'art. 103, comma 3 del TUF e dell'art. 39 del Regolamento Emittenti. Il Collegio Sindacale ha preso atto della deliberazione assunta dal Consiglio di Amministrazione senza formulare rilievi.

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre conferito delega all'Amministratore Delegato sig. Giampiero Schiavo per adempiere a tutto quanto richiesto dalla normativa vigente in relazione al presente Comunicato, nonché ad apportare allo stesso le modifiche e le integrazioni che dovessero essere richieste delle Autorità competenti e/o comunque necessarie.

1. DATI ED ELEMENTI UTILI PER L'APPREZZAMENTO DELL'OFFERTA

Il presente Paragrafo 1 del Comunicato individua e sintetizza i principali elementi per l'apprezzamento dell'Offerta così come descritti nel Documento d'Offerta. In ogni caso, si ricorda che per una compiuta conoscenza di tutti i termini e le condizioni dell'Offerta occorre fare esclusivamente riferimento al contenuto del Documento d'Offerta.

1.1 Fondo, SGR, Offerente. Natura e oggetto dell'Offerta. Rapporti tra Offerente ed Emittente

1.1.1 Il Fondo

Il Fondo è stato istituito in data 29 giugno 2004 da RFI, con sede legale in Milano, via Filippo Turati n. 25/27, capitale sociale Euro 5.461.048,04 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano 12181620159, sulla base di un accordo siglato in data 3 giugno 2004 tra l'Offerente e RFI. RFI, società di gestione del risparmio appartenente al Gruppo Bancario Deutsche Bank, ha gestito il Fondo fino alla data di efficacia della scissione (come di seguito definita). RFI è stata autorizzata dalla Banca d'Italia all'istituzione del Fondo con provvedimento n. 1091921 del 17 novembre 2004.

In base alla convezione stipulata in data 17 dicembre 2004 tra l'Offerente e RFI, l'Offerente ha curato il collocamento in esclusiva delle relative quote (la "**Convenzione di Collocamento**").

In aggiunta si segnala che:

(i) in data 27 luglio 2005 Sparim S.p.A. ("**Sparim**"), società appartenente al Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano, ha stipulato con RFI un contratto di appalto di servizi (integrato in data 30 gennaio 2009) avente ad oggetto l'affidamento a Sparim delle attività di *asset management*, *advisory* immobiliare e *property management* relativamente al patrimonio immobiliare del Fondo (l'"**Appalto di Servizi**"); e

(ii) la Cassa di Risparmio ha concesso al Fondo Dolomit due finanziamenti ipotecari, tutt'ora in essere, per l'importo complessivo di Euro 53.350.000,00, con scadenza al 31 dicembre 2013, a garanzia dei quali RFI (nella qualità di SGR cui ha fatto capo la gestione del Fondo fino al 31 gennaio 2013) ha concesso alla Cassa un'ipoteca di primo grado su sei degli immobili che formano il portafoglio immobiliare di proprietà del Fondo Dolomit (i "**Finanziamenti Cassa di Risparmio**").

Il Fondo Dolomit è un fondo comune di investimento immobiliare chiuso. L'ammontare nominale del patrimonio del Fondo è pari ad Euro 104.670.000, suddiviso in n. 104.670 quote dal valore nominale di Euro 1.000,00 (mille/00) cadauna, interamente sottoscritto e versato nell'ambito delle procedure di sottoscrizione conclusesi il 3 giugno 2005.

Il Fondo, il quale ha iniziato la propria operatività il 4 luglio 2005, ha una durata di 8 anni a decorrere dal primo richiamo degli impegni, con scadenza al 31 dicembre successivo al compimento dell' 8° anno; al riguardo, si segnala che la SGR con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e con parere conforme dell'organo di controllo può, prima della scadenza del Fondo, deliberare una proroga della durata dello stesso non superiore a 3 anni per il completamento dello smobilizzo degli investimenti.

A seguito della scissione parziale di RFI in favore di Castello SGR, attuata con atto stipulato in data 18 gennaio 2013 a rogito Notaio Carlo Marchetti in Milano (la "**Scissione**"), Castello SGR è divenuta titolare – a far data dal 1 febbraio 2013 – degli elementi patrimoniali e rapporti giuridici specificamente indicati nel progetto di Scissione, fra i quali sono ricompresi, *inter alia*, (i) il compendio aziendale inerente la gestione del Fondo (ivi inclusi, la Convenzione di Collocamento e l'Appalto di Servizi), e (ii) n. 2.100 quote del medesimo. Con provvedimento prot. n. 0866707 del 16 ottobre 2012 la Banca d'Italia ha autorizzato la Scissione. Per effetto della predetta Scissione, il soggetto emittente è Castello SGR.

Il portafoglio immobiliare del Fondo al 30 giugno 2013 si compone di 12 immobili di cui 5 hotel, 3 immobili ad uso logistico, 2 immobili ad uso direzionale e 2 immobili ad uso commerciale per un valore complessivo di mercato pari ad Euro 106,03 milioni , dell'11,2% inferiore al valore di mercato al 31 dicembre 2012.

Per ulteriori informazioni si rinvia al Rendiconto Semestrale.

1.1.2 La SGR

La società di gestione del risparmio che gestisce il Fondo Dolomit è Castello Società di Gestione del Risparmio S.p.A., con sede in Milano, Piazza A. Diaz 7, con capitale sociale di Euro

3.231.441,00 i.v., suddiviso in un numero pari di azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1,00 cadauna, iscritta al Registro delle Imprese di Milano con numero e codice fiscale 13456100158, e all'albo delle società di gestione del risparmio di cui all'art. 35, comma 1, del TUF al n. 134. La compagine sociale di Castello SGR è la seguente:

Azionisti	n. di azioni detenute	%
Istituto Atesino di Sviluppo S.p.A.	1.205.488	37,30%
Mittel S.p.A.	688.851	21,32%
Fondazione Cassa di Risparmio di Trento e Rovereto	516.639	15,99%
ITAS Holding S.r.l.	392.620	12,15%
Deutsche Bank AG	323.144	10%
LO.GA.FIN. società semplice	104.699	3,24%

Castello SGR ha per oggetto sociale la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione e l'organizzazione dei fondi comuni di investimento e l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti nonché la gestione del patrimonio di OICR, di propria o altrui istituzione, mediante l'investimento avente ad oggetto strumenti finanziari, crediti, o altri beni mobili e immobili. Castello SGR ha per oggetto sociale anche la prestazione di servizio di gestione su base individuale di portafogli di investimento per conto terzi, l'istituzione e la gestione di fondi pensione, la gestione in regime di delega conferita da soggetti che prestano il servizio di gestione di portafogli di investimento e da parte di organismi di investimento collettivo anche esteri, lo svolgimento dell'attività di consulenza in materia di investimenti in strumenti finanziari e degli altri servizi accessori quali previsti dalla normativa primaria e secondaria tempo per tempo vigente, nonché la prestazione delle attività connesse e strumentali quali previste dalla regolamentazione secondaria tempo per tempo vigente emanata dalle autorità di vigilanza e di controllo.

Castello SGR può anche assumere, sia direttamente che indirettamente, partecipazioni ai sensi della normativa primaria e secondaria tempo per tempo vigente, nonché compiere ogni operazione di natura mobiliare o immobiliare, commerciale o finanziaria, che sarà ritenuta utile dall'organo amministrativo per il conseguimento dell'oggetto sociale.

I fondi specializzati che la SGR promuove sul mercato sono di tipo chiuso a raccolta e ad apporto riguardanti operazioni di sviluppo ed in asset class come settore terziario, alberghiero, residenziale, commerciale, sanitario ed energie rinnovabili. Avvalendosi della propria competenza nel settore della finanza immobiliare, Castello SGR ad oggi gestisce 12 fondi immobiliari di cui 10 fondi riservati ad investitori qualificati e 2 fondi destinati a clientela retail per un patrimonio complessivo di Euro 1,39 miliardi.

1.1.3 L'Offerente

L'Offerente è la Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., con sede legale e direzione generale a Bolzano, Via Cassa di Risparmio, n. 12, iscritta presso il Registro delle Imprese di Bolzano al n. 00152980215, R.E.A. n. 4039. La Cassa di Risparmio è iscritta all'Albo delle Banche e dei Gruppi Bancari tenuto dalla Banca d'Italia al n. 6045.9.

La Cassa di Risparmio è stata costituita con atto del 10 agosto 1992 e la sua durata è fissata al 31 dicembre 2100, salvo proroga da parte dell'assemblea straordinaria.

In base a quanto indicato nel Documento di Offerta, il capitale sociale della Cassa di Risparmio deliberato, sottoscritto e versato è pari ad Euro 311.850.000,00 ed è diviso in n. 4.050.000 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 77,00 cadauna. Le azioni della Cassa di Risparmio di Bolzano non sono quotate in un mercato regolamentato.

In base a quanto indicato nel Documento di Offerta, il capitale sociale della Cassa di Risparmio risulta diffuso in modo rilevante presso il pubblico, ai sensi dell'art. 2325-bis c.c., ed è composto nel modo seguente:

Azionisti	**%**
Fondazione CR Bolzano	66,02%
Piccoli Azionisti	33,97%
Azioni proprie	0,01%

Come previsto dallo statuto, l'operatività primaria dell'Offerente consiste nelle diverse forme tecniche dell'intermediazione bancaria quali la raccolta del risparmio e l'esercizio del credito.

In base a quanto indicato nel Documento di Offerta, il bacino operativo dell'Offerente è quello della provincia di Bolzano e della zona del Nord-Est e del Nord-Ovest dell'Italia. Storicamente l'Offerente finanzia le piccole e medie imprese situate nella provincia di Bolzano con un alto grado di concentrazione geografica. La composizione del proprio portafoglio per il settore industriale riflette la struttura dell'economia della provincia di Bolzano e del Nord-Est e del Nord-Ovest dell'Italia. L'economia locale è principalmente costituita da piccole società, per cui l'Offerente ha delle esposizioni singole limitate.

In base a quanto indicato nel Documento di Offerta, l'Offerente opera per il tramite di un totale di 141 filiali, di cui una come stabile organizzazione all'estero (Monaco di Baviera), ed una come sede di rappresentanza estera (Innsbruck).

Per ulteriori informazioni si rinvia alla sezione B1 del Documento di Offerta.

1.1.4 Natura e oggetto dell'Offerta

L'Offerta è un offerta pubblica di scambio volontaria e totalitaria, promossa ai sensi degli artt. 102 e seguenti del TUF e delle relative disposizioni d'attuazione contenute nel Regolamento Emittenti, avente ad oggetto n. 92.446 quote del Fondo (su un totale di n. 104.670) del valore nominale di Euro 1.000 ciascuna, rappresentanti l'88,32% circa del patrimonio del Fondo, ossia la totalità delle quote in circolazione, dedotte (i) complessive n. 10.124 quote già detenute dall'Offerente (pari al 9,67% circa del patrimonio del Fondo) e (ii) n. 2.100 quote di titolarità di Castello SGR (pari al 2,01% circa del patrimonio del Fondo), in conformità alla vigenti disposizioni regolamentari. Il numero di quote oggetto dell'Offerta potrebbe variare in diminuzione nel caso in cui l'Offerente, entro il termine del periodo di adesione all'Offerta, acquisti quote al di fuori dell'Offerta, nel rispetto di quanto disposto dagli artt. 41, comma 2 e 42, comma 2 del Regolamento Emittenti.

L'Offerta è rivolta, indistintamente e a parità di condizioni, a tutti i titolari delle quote del Fondo sia investitori istituzionali sia investitori retail, con l'esclusione, come già anticipato, di (i) complessive n. 10.124 quote già detenute dall'Offerente (pari al 9,67% circa del patrimonio del Fondo) e (ii) n. 2.100 quote di titolarità di Castello SGR (pari al 2,01% circa del patrimonio del Fondo), in conformità alla vigenti disposizioni regolamentari.

Per ulteriori informazioni si rinvia alle sezioni C ed E del Documento di Offerta.

1.1.5 Rapporti tra Offerente ed Emittente

In data 19 giugno 2013, Castello SGR, anche in qualità di società di gestione del Fondo Dolomit e del Fondo Augusto, e la Cassa di Risparmio hanno sottoscritto l'Accordo Quadro relativo ad una possibile operazione, volta a consentire la liquidazione del Fondo Dolomit entro il termine di durata del Fondo stesso (31 dicembre 2013) mediante l'aggregazione del patrimonio immobiliare (e connesso indebitamento finanziario) di titolarità del Fondo Dolomit nel Fondo Augusto (l'"**Operazione**"). La liquidazione del Fondo Dolomit avverrà, ai sensi dell'Accordo Quadro, con le seguenti modalità:

(a) delibera di messa in liquidazione del Fondo Dolomit da parte dei competenti organi di Castello SGR;

(b) apporto nel Fondo Augusto (l'"**Apporto**") dell'intero patrimonio immobiliare del Fondo Dolomit, unitamente all'indebitamento finanziario connesso per circa Euro 53,3 milioni in essere nei confronti della Cassa di Risparmio, ad un valore (il "**NAV Patrimonio Immobiliare**") determinato come la differenza tra il valore del patrimonio immobiliare apportato (come attestato dall'esperto indipendente per il calcolo del NAV al 30 giugno 2013, risultante dal Rendiconto Semestrale certificato del Fondo Dolomit a tale data) e l'ammontare dell'indebitamento finanziario verso Cassa di Risparmio, previa conferma del relativo valore da parte dell'esperto incaricato ai sensi dell'articolo 12 bis, comma 3(a) del D.M. 228/1999, restando inteso che l'efficacia dell'Apporto è sospensivamente condizionata, *inter alia*, alla sottoscrizione del contratto di compravendita di cui alla successiva lettera (d);

(c) emissione di nuove quote di classe A e di classe C da parte del Fondo Augusto in favore del Fondo Dolomit (le "**Nuove Quote**") per un valore nominale complessivo pari al NAV Patrimonio Immobiliare, restando inteso che il numero complessivo di Nuove Quote così emesse sarà determinato in conformità alle previsioni del regolamento attualmente vigente del Fondo Augusto (sulla base del NAV del Fondo Augusto stesso, come risultante dal relativo Rendiconto Semestrale);

(d) cessione, contestualmente all'Apporto, delle Nuove Quote del Fondo Augusto dal Fondo Dolomit alla Cassa di Risparmio per un corrispettivo pari al valore di emissione delle Nuove Quote, incrementato della commissione di apporto prevista dal regolamento del Fondo Augusto;

(e) completamento del processo di liquidazione del Fondo Dolomit mediante riparto della cassa riveniente dalla cessione delle Nuove Quote e dell'ulteriore cassa residua del fondo stesso così come risultante dal rendiconto di liquidazione del Fondo Dolomit.

Nel contesto delle operazioni sopra descritte, le parti procederanno alla rinegoziazione dell'indebitamento connesso al patrimonio immobiliare oggetto di Apporto e all'eventuale ulteriore finanziamento di lavori di ristrutturazione ed ammodernamento dei medesimi immobili.

Con riferimento alla normativa in materia di conflitti di interesse, anche alla luce del fatto che l'Operazione coinvolge due fondi comuni di investimento (il Fondo Dolomit ed il Fondo Augusto) entrambi gestiti da Castello SGR, si segnala quanto segue:

(i) come disciplinato dal regolamento del Fondo Augusto, è previsto il pagamento di una commissione di apporto in favore di Castello SGR pari all'1,25% del valore del patrimonio immobiliare del Fondo Dolomit apportato al Fondo Augusto. Come accennato al punto (d) che precede, tale commissione sarà in ultima istanza a carico della Cassa di Risparmio;

(ii) le n. 2.100 quote del Fondo Dolomit detenute da Castello SGR beneficeranno del riparto in denaro dei proventi della liquidazione del Fondo Dolomit così come risultante dal rendiconto di liquidazione del Fondo Dolomit. E' previsto che Castello SGR reinvesta una porzione pari al 50% di tali proventi nell'acquisto dalla Cassa di Risparmio (al valore di emissione) delle Nuove Quote emesse a seguito dell'Apporto;

(iii) in conformità alle politiche di gestione dei conflitti di interesse adottate da Castello SGR è stata acquisita, successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo Quadro, la preventiva approvazione dell'Operazione da parte del competente organo di rappresentanza degli investitori previsto dal regolamento di gestione del Fondo Augusto, nonché dal comitato tecnico con funzioni consultive a supporto del Consiglio di Amministrazione nella gestione del Fondo Dolomit (ciascuno il "**Comitato Tecnico**" e congiuntamente i "**Comitati Tecnici**");

(iv) su richiesta degli amministratori indipendenti di Castello SGR è stato richiesto alla società DTZ Italia S.p.A. di procedere alla verifica di congruità dei valori riportati nella relazione di stima al 30 giugno 2013 dell'esperto indipendente del Fondo Dolomit anche a supporto delle valutazioni dei Comitati Tecnici. Con proprio parere illustrato nella riunione del Consiglio di Amministrazione di Castello SGR del 10 luglio 2013, DTZ Italia S.p.A. ha, quindi, ritenuto congrui i valori di stima riportati nella relazione di stima al 30 giugno 2013 dell'esperto indipendente del Fondo Dolomit.

L'esecuzione dell'Operazione è sospensivamente condizionata al verificarsi dei seguenti eventi:

(a) espressione del parere favorevole all'Apporto da parte dei Comitati Tecnici, anche ai fini della normativa sul conflitto di interesse;

(b) approvazione da parte dell'Assemblea dei Partecipanti del Fondo Augusto dell'Operazione e delle modifiche del relativo regolamento di gestione finalizzate all'esecuzione dell'Operazione;

(c) esito positivo dell'Offerta.

In data 11, 12 e 15 luglio 2013, rispettivamente il Comitato Tecnico del Fondo Dolomit, il Comitato Tecnico del Fondo Augusto e l'Assemblea dei Partecipanti del Fondo Augusto hanno approvato, per quanto di propria competenza, l'Operazione e pertanto le condizioni sospensive di cui alle lettere a) e b) si sono già verificate. L'Operazione è infine risolutivamente condizionata al verificarsi dell'ammissione a quotazione da parte di Borsa Italiana del Fondo Dolomit prima del perfezionamento dell'Apporto.

Si precisa che, ai sensi dell'Accordo Quadro, la Cassa di Risparmio si è riservata la facoltà di definire lo strumento finanziario da offrire ai portatori delle quote del Fondo Dolomit nell'ambio dell'Offerta nonché i termini e le condizioni di efficacia dell'Offerta stessa.

La tempistica dell'Operazione, previo esito positivo dell'Offerta, prevede: (i) approvazione della messa in liquidazione del Fondo Dolomit da parte del consiglio di amministrazione di Castello SGR entro fine novembre 2013, (ii) Apporto e cessione delle quote del Fondo Dolomit a Cassa di Risparmio entro fine dicembre 2013 e (iii) chiusura della liquidazione del Fondo Dolomit indicativamente entro il secondo trimestre del 2014.

Come già menzionato, l'Accordo Quadro è soggetto ad alcune condizioni sospensive e risolutive che ne rendono incerta l'efficacia. Tra quest'ultime si segnala, in particolare, che l'Accordo Quadro si risolverà in modo automatico e senza necessità di alcuna dichiarazione da parte della Cassa di Risparmio nel caso in cui Borsa Italiana S.p.A. ammetta a quotazione il Fondo Dolomit prima del perfezionamento dell'Apporto.

Si segnala altresì, così come evidenziato anche nel Documento di Offerta, che:

(i) nell'ambito dell'Accordo Quadro la Cassa di Risparmio si è altresì impegnata, subordinatamente al buon esito dell'OPS, a: (1) far sì che, con efficacia dalla data

dell'Apporto, Sparim risolva consensualmente con Castello SGR l'Appalto di Servizi; (2) consentire che i Finanziamenti Cassa di Risparmio siano accollati al medesimo Fondo Augusto con efficacia liberatoria del Fondo Dolomit stesso, ma con salvezza delle garanzie che attualmente li assistono e con contestuale rinegoziazione delle condizioni e allungamento della relativa durata; e (3) erogare al Fondo Augusto un ulteriore finanziamento ipotecario per l'importo complessivo di Euro 5.000.000. destinato in modo esclusivo a consentire l'esecuzione di lavori di ristrutturazione e ammodernamento di immobili attualmente facenti parte del patrimonio del Fondo Dolomit;

(ii) contestualmente alla sottoscrizione dell'Accordo Quadro, la Cassa di Risparmio e Castello SGR hanno sottoscritto un accordo di risoluzione consensuale anticipata della Convenzione di Collocamento.

1.2 Corrispettivo offerto

Secondo quanto descritto nel Paragrafo E2 del Documento di Offerta, l'Offerente offrirà in scambio a ciascun aderente all'Offerta e per ciascuna quota portata in adesione un'obbligazione di nuova emissione, zero coupon (senza corresponsione di cedole nel corso della durata dell'obbligazione), emessa dall'Offerente, non subordinata, non strutturata (plain vanilla), non convertibile, con scadenza a nove anni a decorrere dalla data di scambio, di valore di emissione pari ad Euro 638,36 cadauna e di valore unitario di rimborso a scadenza pari ad Euro 1.000,00 (il "**Corrispettivo**"), al lordo dell'effetto fiscale.

Il controvalore massimo dell'Offerta indicato nel Documento di Offerta, nel caso in cui le adesioni consentano all'Offerente di acquistare tutte le quote, salvo quelle espressamente escluse, sarà pari ad Euro 59.013.828,56 (l'"**Esborso Massimo**"), a fronte di un importo complessivo massimo da corrispondere ai titolari delle obbligazioni offerte in scambio alla scadenza di queste ultime di Euro 92.446.000,00.

In base a quanto indicato nel Documento di Offerta, a garanzia dell'adempimento dell'obbligazione di pagamento dell'Esborso Massimo, si fa presente che la Cassa di Risparmio ha provveduto a deliberare in data 16 luglio 2013 l'emissione delle obbligazioni zero coupon da offrire in scambio con le quote del Fondo Dolomit, dando mandato al comitato esecutivo di dare completa esecuzione alla medesima delibera, nei tempi e nei modi previsti nel Documento di Offerta e, comunque, con modalità tali da consentire alla medesima Cassa di Risparmio di onorare tempestivamente tutti gli impegni assunti con la pubblicazione del Documento di Offerta. In base a quanto indicato nel Documento di Offerta, si precisa che, a parte l'assunzione delle determinazioni da parte del comitato esecutivo per dare esecuzione alla predetta delibera del Consiglio di Amministrazione della Cassa di Risparmio, non saranno necessari ulteriori

adempimenti per l'emissione delle medesime obbligazioni zero coupon da offrire in scambio con le quote del Fondo Dolomit.

Per ulteriori informazioni si rinvia alle sezioni E e G del Documento di Offerta.

1.3 Le condizioni alle quali è subordinata l'Offerta

Secondo quanto risulta dal Documento di Offerta, l'Offerta è soggetta al verificarsi di ciascuna delle seguenti condizioni:

(a) che le adesioni all'Offerta riguardino un numero complessivo di quote tale da consentire all'Offerente di venire a detenere, computando anche le quote eventualmente acquistate entro il termine del periodo di adesione, il 100% delle quote stesse al netto delle quote detenute dall'Emittente in adempimento alle vigenti disposizioni regolamentari;

(b) che il Fondo non sia ammesso, né venga ammesso alla quotazione su un mercato regolamentato da parte di Borsa Italiana S.p.A. entro la data dell'avviso sui risultati dell'Offerta;

(c) al mancato verificarsi, entro la data di avviso sui risultati dell'Offerta, a livello nazionale o internazionale, di eventi comportanti gravi mutamenti nella situazione di mercato che abbiano effetti sostanzialmente pregiudizievoli sull'Offerta e/o sulla situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo come riflessa nel Rendiconto Semestrale;

(d) alla mancata effettuazione da parte della SGR o di terzi di atti o operazioni che possano contrastare l'Offerta ovvero il conseguimento degli obiettivi della medesima;

(e) alla mancata adozione/pubblicazione, da parte di istituzioni, enti o autorità aventi competenza, di atti o provvedimenti legislativi, amministrativi o giudiziari, che abbiano a comportare, direttamente o indirettamente, in tutto o in parte, l'impossibilità per l'Offerente di detenere le quote del Fondo.

La Cassa di Risparmio ha precisato nel Documento di Offerta che questi potrà rinunciare, in tutto o in parte, nei limiti e secondo le modalità previste dall'art. 43 del Regolamento Emittenti, alle suddette condizioni, precisando che non rinuncerà alla condizione di cui alla lettera (a) che precede nel caso in cui Borsa Italiana S.p.A. comunichi alla medesima Cassa di Risparmio e/o all'Emittente che il numero delle quote non portate in adesione all'Offerta è tale da consentire l'ammissione alla quotazione del Fondo.

Sempre secondo quanto risulta dal Documento di Offerta, la Cassa di Risparmio, successivamente alla fine del periodo di adesione, provvederà inoltre a dare comunicazione in merito all'avveramento delle predette condizioni ovvero alla relativa rinuncia, mediante comunicato diffuso con le modalità di cui all'articolo 36, comma 3, del regolamento emittenti adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato.

Come anticipato in premessa: (i) in data 18 luglio 2013, Borsa Italiana S.p.A. ha comunicato a Castello SGR di aver interrotto l'iter di ammissione alle negoziazioni delle quote del Fondo dalla data di ricevimento della comunicazione sino alla data in cui verranno resi noti i risultati dell'Offerta; (ii) in data 23 luglio 2013, Consob ha richiesto a Castello SGR di includere alcune informazioni supplementari nel Prospetto entro i termini previsti dal Regolamento Emittenti; (iii) in data 31 luglio 2013, Castello SGR ha risposto alla richiesta di Consob impegnandosi a recepire nel Prospetto le informazioni supplementari richieste qualora riprendesse l'iter di ammissione alle negoziazioni delle quote del Fondo da parte di Borsa Italiana S.p.A. e (iv) in data 3 settembre 2013, Consob ha comunicato a Castello SGR l'intervenuta improcedibilità del procedimento per l'ammissione a quotazione delle quote del Fondo Dolomit aperto da Consob a seguito della presentazione del Prospetto, per effetto della scadenza del termine previsto dall'art. 8, comma 4, del Regolamento Emittenti n. 11971/1999 e s.m.i. in relazione alla predetta richiesta di integrazione delle informazioni supplementari formulata da Consob in data 23 luglio 2013.

1.4 Motivazione dell'Offerta e programmi elaborati dall'Offerente

In base a quanto indicato nel Documento di Offerta, l'Offerta si inserisce in un più ampio contesto di fidelizzazione e di rafforzamento del rapporto di fiducia con la clientela e rappresenta un'iniziativa della Cassa di Risparmio, che ha svolto il ruolo di collocatore unico delle quote del Fondo Dolomit, volta a tutelare gli investitori dalle potenziali perdite alle quali la stessa clientela risulta esposta a causa del costante rendimento negativo fatto registrare dal Fondo Dolomit a partire dal 31 dicembre 2009 e recentemente confermato dal Rendiconto Semestrale.

Quanto ai programmi dell'Offerente a seguito del perfezionamento dell'Offerta, si deve qui ricordare che la Cassa di Risparmio ha già raggiunto con l'Emittente intese che prevedono, in caso di esito positivo dell'Offerta, che Castello SGR convochi il proprio Consiglio di Amministrazione per deliberare la liquidazione del Fondo Dolomit, ai sensi degli artt. 18 e seguenti del regolamento di gestione del Fondo stesso.

Più precisamente, tali intese prevedono che la liquidazione del Fondo Dolomit sia attuata mediante l'Apporto del suo intero patrimonio immobiliare al Fondo Augusto e contestuale emissione delle Nuove Quote del Fondo Augusto in favore del Fondo Dolomit.

L'Apporto del patrimonio immobiliare del Fondo Dolomit avverrà ai termini e le condizioni di cui all'Accordo Quadro come meglio descritto al precedente Paragrafo 1.1.5.

A seguito di tale Apporto, l'Emittente sottoscriverà, in nome e per conto del Fondo Dolomit, le Nuove Quote. Per effetto dell'Apporto, maturerà inoltre il diritto di Castello SGR, in conformità alle relative previsioni del Regolamento del Fondo Augusto, alla corresponsione di una commissione di apporto da parte del Fondo Dolomit, calcolata in misura pari all'1,25% del valore del patrimonio immobiliare del Fondo Dolomit stesso alla data dell'Apporto (la "**Commissione**"), il cui costo sarà peraltro, in ultima istanza, integralmente sostenuto da parte di Cassa di Risparmio senza alcuna anticipazione finanziaria da parte del Fondo Dolomit, come meglio di seguito descritto. Come anticipato, infatti, le intese raggiunte dalla Cassa di Risparmio con l'Emittente ai sensi dell'Accordo Quadro prevedono, tra l'altro, che la Cassa di Risparmio acquisti dal Fondo Dolomit le Nuove Quote del Fondo Augusto emesse a fronte dell'Apporto dietro il pagamento da parte di quest'ultima di un corrispettivo pari al loro prezzo di emissione, incrementato di un importo pari alla Commissione. La Commissione sarà così direttamente corrisposta in favore di Castello SGR da parte della stessa Cassa di Risparmio, per conto e su delegazione del Fondo Dolomit.

Una volta compiuto tale trasferimento, l'Emittente porterà a termine la liquidazione del Fondo Dolomit, distribuendo ai quotisti residui il netto ricavato, nella misura loro spettante in base al rendiconto di liquidazione che sarà redatto dall'Emittente stesso nel rispetto degli artt. 19.2 e 19.4 del regolamento di gestione.

La messa in liquidazione del Fondo non richiede, inoltre, di essere preventivamente autorizzata dalla Banca d'Italia, ma, ai sensi dell'art. 19.2 del regolamento di gestione e della vigente normativa, l'Emittente dovrà informare la medesima Banca d'Italia della convocazione del Consiglio di Amministrazione che dovrà deliberare in merito, almeno trenta giorni prima della data fissata, nonché dell'assunzione della delibera e dei risultati della liquidazione.

1.5 Partecipazione dei membri del Consiglio di Amministrazione alla trattative per la definizione dell'Offerta

Si segnala che Castello SGR ha ricevuto preventiva informativa in merito all'Offerta successivamente al primo deposito del Documento di Offerta presso Consob.

Peraltro si dà atto che, pur non avendo partecipato alla determinazione dei termini e delle condizioni dell'Offerta, i consiglieri hanno approvato la sottoscrizione dell'Accordo Quadro che regola le modalità di liquidazione del Fondo Dolomit in caso di esito positivo dell'Offerta.

2. FATTI DI RILIEVO VERIFICATESI SUCCESSIVAMENTE ALLA APPROVAZIONE DEL RENDICONTO SEMESTRALE

Non si sono verificati fatti di rilievo successivi alla data di approvazione del Rendiconto Semestrale.

3. INFORMAZIONI SULL'ANDAMENTO RECENTE E SULLE PROSPETTIVE DEL FONDO

I mercati immobiliari risentono della perdurante incertezza dello scenario economico. La situazione in Europa è più complessa rispetto al resto del mondo, con andamenti sempre più diversificati a seconda delle aree geografiche e dei segmenti di mercato e con una crescente polarizzazione della domanda verso i prodotti di alto livello.

Il mercato immobiliare italiano è stato, anche nel corso del primo semestre 2013, particolarmente penalizzato a causa della critica situazione politica ed economica dell'Italia e dell'area Euro.

Il mercato dei fondi immobiliari, pari al 4% dell'industria italiana del risparmio gestito, continua ad essere frenato dalla selettività del settore creditizio e dall'assenza di transazioni. Inoltre, l'avvicinarsi di una importante quantità di fondi prossimi alla scadenza desta preoccupazioni agli operatori del settore.

Al 30 giugno 2013, il valore della quota del Fondo, corrispondente a Euro 638,360 presenta un decremento del 16% rispetto al valore al 31 dicembre 2012 pari ad Euro 759,882. La diminuzione del valore della quota nel corso del periodo risente principalmente delle valutazioni del portafoglio immobiliare al 30 giugno 2013 da parte dell'esperto indipendente.

Il tasso interno di rendimento, che rappresenta il rendimento complessivo del Fondo, ovvero il tasso di interesse composto annuale dalla data di richiamo degli impegni alla data del 30 giugno 2013, calcolato in base ai flussi di cassa – rappresentati dall'investimento di capitale iniziale, dalle distribuzioni e considerando l'ipotetico incasso per il disinvestimento delle quote al valore del NAV contabile al 30 giugno 2013 – è negativo (-5,04%).

Tale valore, indicativo del potenziale rendimento complessivo conseguito dall'investitore nell'ipotesi di dismissione dell'intero portafoglio ai valori di perizia, risente tutt'oggi delle minusvalenze non realizzate registrate nella valutazione del portafoglio immobiliare al 30 giugno 2013 effettuata da Scenari Immobiliari S.r.l., esperto indipendente del Fondo.

La perdita registrata nel corso del primo semestre 2013 è pari ad Euro 12.719.690. La perdita del periodo risente principalmente della svalutazione relativa al portafoglio immobiliare, ridotto per un importo di Euro 14.092.937, e pertanto al netto di tale componente la gestione risulta in utile per un importo di Euro 1.373.247.

4. PARERE DEGLI ESPERTI INDIPENDENTI

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, come già anticipato in premesse, al fine di meglio apprezzare la congruità del Corrispettivo ha conferito a PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A. (l'"**Esperto**") l'incarico di *financial advisor* con lo scopo di fornire elementi, dati e riferimenti utili a supporto delle valutazioni di propria competenza. L'Esperto ha svolto la propria analisi e ha prodotto il relativo giudizio in modo autonomo e indipendente.

L'Esperto ha rilasciato al Consiglio di Amministrazione una relazione (la "**Fairness Opinion**") a conclusione della quale ritiene che il Corrispettivo sia congruo dal punto di vista finanziario per i titolari delle quote oggetto dell'Offerta.

L'Esperto, nel formulare la propria Fairness Opinion, ha provveduto a determinare il fair value del valore della quota del Fondo Dolomit al 30 giugno 2013, nonché dell'Obbligazione che sarà emessa nell'ambito dell'Offerta. Le metodologie utilizzate dall'Esperto per determinare il valore unitario della quota del Fondo Dolomit sono state le seguenti:

(a) Metodo Patrimoniale Semplice (Net Asset Value – NAV), basato anche sulle perizie immobiliari predisposte dall'esperto terzo Scenari Immobiliari;

(b) Dividend Discount Model (DDM), applicato al piano 2013-2016 del Fondo Dolomit predisposto dal Management del Fondo stesso.

Quale verifica dei valori ottenuti dalle succitate metodologie, l'Esperto ha inoltre analizzato i valori unitari della Quota ottenuti applicando i multipli di mercato, tenuto conto degli sconti sul NAV di fondi immobiliari italiani quotati e ha analizzato le transazioni similari recenti (offerte pubbliche di acquisto sui fondi immobiliari italiani quotati e operazioni su quote di minoranza del Fondo Dolomit).

L'Esperto ha altresì provveduto a determinare il fair value dell'Obbligazione, determinato come valore corrente del rimborso finale; il tasso di attualizzazione è stato individuato sulla base del tasso risk free italiano atteso a 9 anni (in coerenza con la data di rimborso dell'Obbligazione), al quale è stato applicato uno spread di mercato, calcolato tenendo in riferimento le emissioni

obbligazionarie emesse dalla Cassa di Risparmio e da istituti finanziari comparabili in termini di rating (ovvero aventi obbligazioni comparabili in termini di rating).

I risultati delle metodologie sopra indicate, applicate dall'Esperto, sono i seguenti. Sulla base delle analisi svolte, l'Esperto ha individuato un valore dell'Obbligazione superiore al range di valore della quota del Fondo Dolomit determinato sulla base della metodologia del DDM e pertanto ritiene che l'Offerta promossa dalla Cassa di Risparmio sia congrua dal punto di vista finanziario.

5. VALUTAZIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SGR SULL'OFFERTA

Il Consiglio di Amministrazione di Castello SGR, tenuto conto anche delle valutazioni degli amministratori indipendenti, rilevato quanto sopra, esprime le seguenti valutazioni.

5.1 Valutazioni su motivazione e programmi

Come illustrato nel precedente Paragrafo 1.4 del presente Comunicato, l'Offerta si inserisce in un più ampio contesto di fidelizzazione e rafforzamento del rapporto di fiducia con la clientela e rappresenta un'iniziativa della Cassa di Risparmio, che ha svolto il ruolo di collocatore unico delle quote del Fondo Dolomit, volta a tutelare gli investitori dalle potenziali perdite alle quali la stessa clientela risulta esposta. Al riguardo il Consiglio di Amministrazione di Castello SGR, tenuto conto anche delle valutazioni degli amministratori indipendenti, rilevato quanto sopra, esprime le seguenti valutazioni: l'Offerta consentirà all'aderente che decida di mantenere l'Obbligazione offerta in scambio fino alla sua scadenza la possibilità di recuperare il valore nominale del capitale investito (al lordo dell'effetto fiscale), fermi i rischi meglio descritti nel Paragrafo A.4 del Documento di Offerta connessi all'adesione all'Offerta. Inoltre, alternativamente, ove l'aderente opti per non mantenere l'Obbligazione offerta in scambio fino alla scadenza, l'aderente stesso potrà usufruire della possibilità di smobilizzare l'investimento anticipatamente (rispetto al termine di scadenza dell'Obbligazione), tenuto conto dell'impegno della Cassa di Risparmio - così come indicato ai sensi del Paragrafo E.1.3. del Documento di Offerta - a preservare la liquidità delle Obbligazioni sul mercato secondario, anche mediante riacquisto delle stesse.

In relazione ai programmi dell'Offerente indicati nel Documento di Offerta e sintetizzati nei precedenti Paragrafi 1.4 e 1.5 del presente Comunicato, il Consiglio di Amministrazione di Castello SGR, tenuto conto anche delle valutazioni degli amministratori indipendenti, come già illustrato, rammenta che, anche nella sua qualità di società di gestione, l'Emittente ha approvato la sottoscrizione dell'Accordo Quadro e, in caso di esito positivo dell'OPS, le modalità di liquidazione del Fondo Dolomit mediante l'Apporto e la cessione delle Nuove Quote alla Cassa di Risparmio ivi previste in quanto ritenute nel miglior interesse del Fondo Dolomit stesso alla

luce dell'attuale situazione del mercato immobiliare e, più in particolare, dello stato del portafoglio immobiliare del Fondo Dolomit.

5.2 Valutazioni sulla congruità del Corrispettivo

Il Consiglio di Amministrazione di Castello SGR ha preso atto di quanto rappresentato nel Documento di Offerta e delle considerazioni e conclusioni elaborate nella Fairness Opinion rilasciata dall'Esperto.

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre analizzato l'impostazione metodologica contenuta nella relazione nonché la documentazione di supporto fornita dall'Esperto e le ritiene coerenti con la miglior prassi di mercato e idonee a consentire lo svolgimento dell'attività valutativa. Ritiene pertanto di condividere e di fare proprie le conclusioni raggiunte dall'Esperto – come riportate nel paragrafo 4 del presente Comunicato e nell'allegato A allo stesso – in merito alla congruità del Corrispettivo dal punto di vista finanziario per i titolari delle quote oggetto di Offerta. Si precisa tuttavia che la convenienza economica dell'adesione all'Offerta dovrà essere valutata dal singolo partecipante al Fondo, tenuto conto delle dichiarazioni dell'Offerente contenute nel Documento d'Offerta.

5.3 Conclusioni del Consiglio di Amministrazione

Alla luce delle considerazioni svolte, fermo restando tutta quanto sopra, preso atto di quanto rappresentato nel Documento di Offerta e delle conclusioni enunciate dall'Esperto nella Fairness Opinion, il Consiglio di Amministrazione di Castello SGR all'unanimità dei presenti, tenuto conto anche delle valutazioni degli amministratori indipendenti e fermo restando che la convenienza economica dell'Offerta potrà essere compiutamente valutata solo dai partecipanti al Fondo in vista dell'eventuale adesione all'Offerta stessa, ritiene che, dal punto di vista finanziario, il Corrispettivo sia congruo rispetto ai parametri di mercato per il quotista che voglia aderire all'Offerta e, pertanto, esprime parere favorevole sull'Offerta.

Milano, 10 settembre 2013

Castello Società di Gestione del Risparmio S.p.A.

Per il Consiglio di Amministrazione
dott. Giampiero Schiavo, Amministratore Delegato

CASTELLO SGR

Allegati:

Allegato A: parere reso dall'Esperto PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A.

Castello SGR S.p.A.

FAIRNESS OPINION SULL'OFFERTA PUBBLICA DI SCAMBIO PROMOSSA DA CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A. SULLA TOTALITA' DELLE QUOTE DEL FONDO DOLOMIT

Milano, 6 settembre 2013

PricewaterhouseCoopers Advisory SpA

Sede legale: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 02667201 Fax 0266720501 Cap. Soc. 3.200.000 Euro i.v. - C.F. e P.IVA e Iscrizione al Reg. Imp.Milano N. 03230150967 – Altri Uffici: **Bari** 70124 Via Don Luigi Guanella 17 Tel. 0805640311 Fax 0805640349 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 Fax 0552482899 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873431 Fax 0498734399 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 0916256313 Fax 0917829221 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 28 Tel. 06570831 Fax 0657083236- **Torino** 10129 Corso Montevecchio 37 Tel. 0115773211 Fax 0115773299- **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 Fax 0422696902 –**Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 Fax 040364737

www.pwc.com/it

AVVISO

IMPORTANTI INFORMAZIONI DESTINATE A QUALSIVOGLIA SOGGETTO CHE NON SIA STATO AUTORIZZATO DA PRICEWATERHOUSECOOPERS ADVISORY S.P.A. AD ACCEDERE AL PRESENTE DOCUMENTO

QUALUNQUE SOGGETTO CHE NON SIA ESPRESSAMENTE INDICATO TRA I DESTINATARI DEL PRESENTE DOCUMENTO ("DOCUMENTO") O CHE NON ABBIA CONCORDATO PER ISCRITTO CON PRICEWATERHOUSECOOPERS ADVISORY S.P.A. LE CONDIZIONI E LE MODALITÀ DI UTILIZZO DELLO STESSO E/O DELLE INFORMAZIONI IN ESSO CONTENUTE (DI SEGUITO DEFINITO COME IL "SOGGETTO NON AUTORIZZATO") NON È AUTORIZZATO AD ACCEDERE A E/O LEGGERE E/O UTILIZZARE IN QUALUNQUE MODO, IN TUTTO E/O IN PARTE, IL DOCUMENTO.

QUALSIVOGLIA SOGGETTO NON AUTORIZZATO, ENTRATO COMUNQUE IN POSSESSO DEL DOCUMENTO, LEGGENDO LE INFORMAZIONI IN ESSO CONTENUTE, PRENDE SIN DA ORA ATTO E RICONOSCE ESPRESSAMENTE QUANTO SEGUE:

1. L'INCARICO SVOLTO DA PRICEWATERHOUSECOOPERS ADVISORY S.P.A. ED IN BASE AL QUALE È STATO PREDISPOSTO IL DOCUMENTO È STATO ESEGUITO IN CONFORMITÀ ALLE ISTRUZIONI FORNITE DAL DESTINATARIO DELLO STESSO, NEL SUO SOLO INTERESSE E PERCHÉ VENGA DALLO STESSO ESCLUSIVAMENTE UTILIZZATO;

2. IL DOCUMENTO È STATO PREDISPOSTO SULLA BASE DELLE INDICAZIONI FORNITE DAL SUO DESTINATARIO E, PERTANTO, PUÒ NON COMPRENDERE E/O NON ESSERE STATO ESEGUITO SECONDO TUTTE LE PROCEDURE RITENUTE NECESSARIE PER GLI SCOPI DEL SOGGETTO NON AUTORIZZATO;

3. L'ACCESSO, LA LETTURA, IL POSSESSO E/O L'UTILIZZO IN QUALUNQUE MODO, IN TUTTO E/O IN PARTE, DEL DOCUMENTO DA PARTE DEL SOGGETTO NON AUTORIZZATO NON DETERMINA L'INSTAURAZIONE DI QUALSIVOGLIA RAPPORTO DI NATURA CONTRATTUALE CON PRICEWATERHOUSECOOPERS ADVISORY S.P.A.

4. PRICEWATERHOUSECOOPERS ADVISORY S.P.A., I SUOI SOCI, DIPENDENTI E CONSULENTI NON ASSUMONO ALCUNA RESPONSABILITÀ NEI CONFRONTI DEL SOGGETTO NON AUTORIZZATO CON RIFERIMENTO AL DOCUMENTO E/O ALLE INFORMAZIONI IN ESSO CONTENUTE E NON SARANNO, PERTANTO, RESPONSABILI DI QUALUNQUE PERDITA, DANNO O SPESA DI QUALSIVOGLIA NATURA, DERIVANTE DALL'UTILIZZO DEL DOCUMENTO E/O DELLE INFORMAZIONI IN ESSO CONTENUTE DA PARTE DEL SOGGETTO NON AUTORIZZATO, O CHE È, COMUNQUE, CONSEGUENZA DELL'ACCESSO AL DOCUMENTO.

Milano, 6 settembre 2013

Spettabile
Castello SGR S.p.A.
Piazza Diaz 7
20123 Milano

Al Consiglio di Amministrazione di Castello SGR S.p.A.

Con riferimento alla nostra lettera di incarico datata 25 luglio 2013, presentiamo il nostro parere di congruità (*fairness opinion*) dal punto di vista finanziario a beneficio del Consiglio di Amministrazione di Castello SGR S.p.A. a supporto delle sole determinazioni di competenza del Consiglio stesso in merito alla prospettata operazione di Offerta Pubblica di Scambio promossa da Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. sulla totalità delle quote del Fondo Dolomit.

Vi invitiamo a leggere con attenzione alcune importanti note relative all'oggetto e alle modalità di svolgimento del lavoro che seguono la presente lettera.

Il nostro lavoro è stato finalizzato il 6 settembre 2013. Non abbiamo svolto alcun lavoro o effettuato alcuna verifica successivamente a tale data.

Cordiali saluti

PricewaterhouseCoopers Advisory SpA

Luca Lupone
(Partner)

Gianandrea Perco
(Associate Partner)

INDICE

1 . L'Operazione 5

1.1 L'oggetto e le finalità dell'incarico 5

2 . Limiti del lavoro e documentazione utilizzata 6

2.1 Ipotesi e limitazioni del lavoro svolto 6

2.2 Documentazione utilizzata 7

3 . Analisi valutativa 8

3.1 Metodologie valutative utilizzate e principali assunzioni 8

3.2 Sintesi dei risultati 9

4 . Conclusioni 10

1 . L'Operazione

1.1 L'oggetto e le finalità dell'incarico

In data 16 luglio 2013 la Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. (di seguito anche la "Cassa di Risparmio" o anche l'"Offerente") ha deliberato di promuovere una offerta pubblica di scambio ("OPS") sulla totalità delle quote del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso "Dolomit" (di seguito anche il "Fondo Dolomit"), distribuito in particolare dalla rete della Cassa di Risparmio di Bolzano e gestito da Castello Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (di seguito anche "Castello SGR").

L'OPS è destinata ai sottoscrittori del Fondo Dolomit (i "Beneficiari"); subordinatamente al buon esito dell'offerta, l'Offerente riconoscerà ai Beneficiari una obbligazione di nuova emissione (l'"Obbligazione") di tipo *zero coupon* emessa dalla Cassa di Risparmio, con valore di emissione di Euro 638,4 e rendimento composto annuo del 5,1%, in cambio di ciascuna quota del Fondo Dolomit consegnata in OPS.

L'OPS si inserisce in un più ampio contesto di fidelizzazione e di rafforzamento del rapporto di fiducia con la clientela e rappresenta un'iniziativa della Cassa di Risparmio, che ha svolto il ruolo di collocatore unico delle quote del Fondo Dolomit, volta a tutelare i portatori delle quote dello stesso dalle ulteriori perdite alle quali risultano esposti tenuto conto del rendimento negativo fatto registrare dal Fondo Dolomit a partire dal 31/12/2009, dovuto al progressivo decremento del valore del suo patrimonio immobiliare ed alla contrazione dei risultati economici.

Più precisamente, in tale contesto è prevista una operazione (l'"Operazione") di aggregazione del patrimonio immobiliare del Fondo Dolomit ad altro fondo immobiliare chiuso e la successiva liquidazione.

In tale ambito è stato richiesto a PwC Advisory S.p.A. ("PwC") di emettere un parere di congruità dal punto di vista finanziario ("Fairness Opinion") a beneficio del Consiglio di Amministrazione di Castello SGR a supporto delle sole determinazioni di propria competenza in merito all'Operazione di OPS.

2. Limiti del lavoro e documentazione utilizzata

2.1 Ipotesi e limitazioni del lavoro svolto

La data di riferimento della valutazione ai fini del presente incarico è il 30 giugno 2013.

Con riguardo alla valutazione del Fondo Dolomit, l'analisi è stata effettuata con particolare riferimento al relativo Piano Economico - Finanziario 2013-2016 (il "Piano") predisposto dal *management* di Castello SGR (di seguito anche il "Management"), supportato dagli altri documenti elencati nel paragrafo 2.2.

La responsabilità sulla qualità e correttezza dei dati ottenuti e delle informazioni contenute nei documenti elaborati dal Management compete alle società coinvolte a vario titolo nell'OPS, con la conseguenza che PwC non assume alcuna responsabilità in merito alla qualità, correttezza e completezza dei dati e delle informazioni ottenute.

Il Piano, essendo basato su ipotesi di eventi futuri e su azioni degli organi amministrativi, è caratterizzato da connaturati elementi di soggettività e da incertezze ed in particolare dalla rischiosità connessa al fatto che eventi preventivati ed azioni dai quali trae origine possano non verificarsi ovvero possano verificarsi in misura e/o con una tempistica diversa da quella prospettata, mentre potrebbero verificarsi eventi ed azioni non prevedibili al tempo della sua preparazione; gli scostamenti fra valori consuntivi e valori preventivati potrebbero essere pertanto significativi.

L'analisi effettuata si fonda sul presupposto che Castello SGR implementi le azioni programmate previste nel Piano seguendo le tempistiche ipotizzate.

L'analisi si basa sulle condizioni economiche e di mercato esistenti alla data di riferimento delle analisi o alla data in cui le stesse sono state fornite a PwC. Eventuali futuri cambiamenti delle condizioni generali di mercato che dovessero discostarsi in modo sostanziale dalle ipotesi formulate dal Management potrebbero portare significativi cambiamenti nei risultati ottenuti e conseguentemente anche alle nostre conclusioni.

L'analisi è stata effettuata alla luce di elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili e pertanto non tiene conto di eventi esterni futuri straordinari o inattesi.

Lo svolgimento delle attività non determina alcun coinvolgimento di PwC nella gestione e nell'attività del Fondo Dolomit, di Castello SGR e Cassa di Risparmio, né nelle decisioni in merito alla convenienza o fattibilità per il quotista dell'OPS e/o dell'Operazione; le nostre analisi e conclusioni non devono essere intese come sollecitazione all'adesione all'OPS.

2.2 Documentazione utilizzata

Ai fini del presente incarico, PwC ha ricevuto dal Management ed esaminato principalmente i seguenti documenti:

- Comunicato stampa della Cassa di Risparmio sull'OPS emesso il 16 luglio 2013;
- Comunicato ex art. 102 del Decr. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF) e dell'art. 37 del regolamento n. 11971 del 14 maggio 1999 emesso dalla Cassa di Risparmio il 16 luglio 2013;
- Documento di Offerta Pubblica di Scambio Volontaria Totalitaria emesso da Cassa di Risparmio, di seguito il "Documento di Offerta";
- Documento informativo relativo ad operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate a.s. del Regolamento Consob recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate, predisposto dalla Cassa di Risparmio;
- Perizie sugli immobili del Fondo Dolomit predisposte dall'esperto indipendente Scenari Immobiliari alla data del 30 giugno 2013 (di seguito anche le "Perizie Immobiliari");
- Piano del Fondo Dolomit predisposto dal Management di Castello;
- Regolamento del Fondo Dolomit;
- Rendiconti al 31/12/12 e al 30/06/13 del Fondo Dolomit;
- Documenti "Project Sella – Materiale per la discussione" e "Project Sella - Comitato Consultivo Dolomit" predisposti da Lazard S.r.l., datati rispettivamente 18 giugno 2013 e 11 luglio 2013, presentati al Consiglio di Amministrazione e al Comitato Consultivo di Castello in pari data.

Abbiamo inoltre utilizzato ulteriori documenti ed informazioni, di provenienza interna ed esterna, necessari per lo svolgimento dell'incarico.

3 . Analisi valutativa

3.1 Metodologie valutative utilizzate e principali assunzioni

Nell'ambito delle nostre analisi ai fini dell'emissione della presente Fairness Opinion, si è provveduto a determinare il *fair value* del valore del Fondo Dolomit alla Data di Riferimento, nonché dell'Obbligazione che sarà emessa nell'ambito dell'OPS.

Valutazione della quota del Fondo Dolomit (la "Quota")

Per determinare il valore unitario della Quota del Fondo Dolomit sono state applicate le seguenti metodologie valutative:

A. Metodo Patrimoniale Semplice (*Net Asset Value* – NAV), basato anche sulle Perizie Immobiliari predisposte da Scenari Immobiliari, sulle quali non abbiamo svolto ulteriori analisi né apportato modifiche ai relativi valori risultanti;
B. *Dividend Discount Model* (DDM), applicato al Piano del Fondo Dolomit predisposto dal Management, che recepisce i costi di gestione ed il valore di realizzo degli immobili nell'orizzonte temporale di vita del Fondo.

Quale verifica dei valori ottenuti dalle succitate metodologie, sono stati inoltre analizzati i valori unitari della Quota ottenuti applicando i multipli di mercato, tenuto conto degli sconti sul NAV di fondi immobiliari italiani quotati; sono state inoltre analizzate le transazioni similari recenti (offerte pubbliche di acquisto sui fondi immobiliari italiani quotati e operazioni su quote di minoranza del Fondo Dolomit).

Valutazione dell'Obbligazione

Nella prassi il *fair value* di una obbligazione è determinato dal valore attualizzato a tassi di mercato per emittenti similari delle cedole e rimborso finale (nel caso specifico del solo rimborso finale, in quanto l'Obbligazione è di tipo *zero-coupon*).

In particolare l'Obbligazione presenta le seguenti caratteristiche:

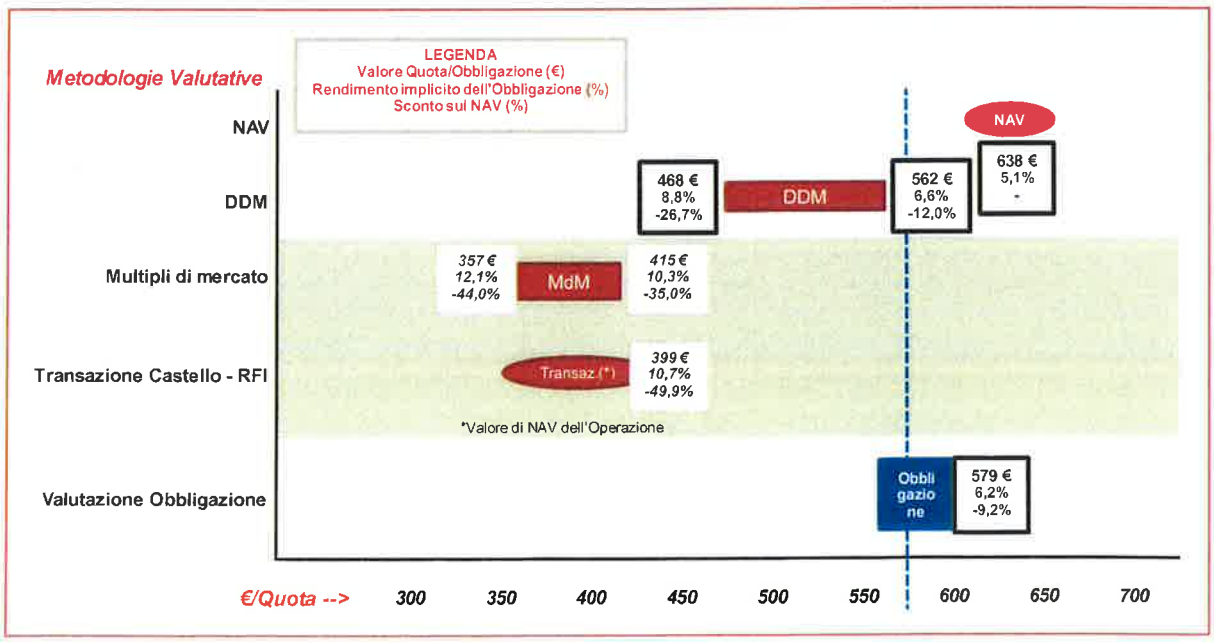
- Tipologia: *zero-coupon*, non subordinata, non strutturata, non convertibile;
- Valore di emissione: Euro 638,36;

- Rimborso a scadenza: Euro 1.000,00;
- Scadenza: 9 anni;
- Rendimento medio annuo composto: 5,11%.

Ai fini della valutazione, il tasso di attualizzazione è stato determinato sulla base del tasso *risk free* italiano atteso a 9 anni (in coerenza con la data di rimborso dell'Obbligazione), individuato sulla base della *sovereign curve*, al quale è stato applicato uno *spread* di mercato, calcolato tenendo in riferimento le emissioni obbligazionarie emesse dalla Cassa di Risparmio e obbligazioni comparabili in termini di *rating* emesse da istituti finanziari italiani.

3.2 Sintesi dei risultati

Il grafico seguente mostra la sintesi dei valori attribuibili alle singole quote del Fondo Dolomit e dell'Obbligazione che sarà emessa da Cassa di Risparmio nell'ambito dell'OPS, così come risultanti dall'applicazione delle metodologie applicate del NAV e del DDM supportate dalle altre metodologie valutative riportate nel capitolo precedente:



4 . Conclusioni

Tenuto conto delle analisi da noi svolte, dei limiti del nostro lavoro e delle diverse caratteristiche delle metodologie applicate e sulla base dei risultati delle valutazioni della Quota (con particolare riferimento alla metodologia del DDM) e dell'Obbligazione, riteniamo che l'OPS promossa dalla Cassa di Risparmio sia congrua dal punto di vista finanziario.

Si evidenzia che, così come indicato nel Documento di Offerta, la Cassa di Risparmio si impegna a riacquistare, su iniziativa dell'aderente all'Offerta, l'Obbligazione, senza limite quantitativo ed in ogni momento durante la vita del titolo.

La presente Fairness Opinion è a beneficio del Consiglio di Amministrazione di Castello Società di Gestione del Risparmio S.p.A. a supporto delle sole determinazioni di competenza del Consiglio stesso in merito all'Operazione di OPS e non è destinata ad essere utilizzata per altri scopi. Non autorizziamo pertanto terze parti a fare affidamento sulle analisi e sulle conclusioni della presente Fairness Opinion e decliniamo ogni responsabilità, diretta o indiretta, per gli eventuali danni che possano derivare dall'uso improprio della stessa.