SPARKASSE
CASSA DI RISPARMIO

CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A.

DOCUMENTO DI OFFERTA PUBBLICA DI SCAMBIO VOLONTARIA TOTALITARIA

ai sensi dell'art. 102 del decreto legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998, come successivamente modificato ed integrato, avente ad oggetto quote del

"**FONDO DOLOMIT**", fondo comune d'investimento immobiliare di tipo chiuso gestito da Castello SGR S.p.A. e istituito e gestito fino al 31 gennaio 2013 da RREEF Fondimmobiliari SGR S.p.A.

OFFERENTE

CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A.

STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA

n. 92.446 quote del Fondo Dolomit (rappresentanti l'88,32% circa del patrimonio del Fondo), pari alla totalità delle quote emesse, dedotte: *(i)* n. 10.124 quote possedute dalla Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. (rappresentanti circa il 9,67% del patrimonio del Fondo); *(ii)* n. 2.100 quote possedute da Castello SGR S.p.A. (rappresentanti il 2,01% circa del patrimonio del Fondo), in adempimento alle disposizioni regolamentari.

CORRISPETTIVO UNITARIO OFFERTO

n. 1 obbligazione di tipo *zero coupon*, non convertibile, non subordinata e non strutturata, con scadenza a nove anni a decorrere dalla Data di Scambio (come definita nel seguito del presente documento), di prezzo unitario di emissione pari a Euro 638,36 cadauna e di valore di rimborso a scadenza pari a Euro 1.000,00, con un rendimento effettivo annuo lordo a scadenza del 5,11%, da emettersi da parte della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. per ciascuna quota portata in adesione all'Offerta.

PERIODO DI ADESIONE

il Periodo di Adesione, concordato con la Consob, avrà inizio alle ore 8:30 del giorno 12 settembre 2013 e conclusione alle ore 12:00 del giorno 6 novembre 2013, estremi inclusi.

BANCA INCARICATA DELLA RACCOLTA DELLE ADESIONI

CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A.

CONSULENTE LEGALE DELL'OPERAZIONE

STUDIO LEGALE BONORA E ASSOCIATI

l'approvazione del presente Documento d'Offerta, avvenuta con delibera n. 18643 del 4 settembre 2013, non comporta alcun giudizio della Consob sull'opportunità dell'adesione e sul merito dei dati e delle notizie in esso contenute.

INDICE

GLOSSARIO 8
PREMESSA 12
A. AVVERTENZE 17
A.1. CONDIZIONI DI EFFICACIA DELL'OFFERTA 17
A.2. DESCRIZIONE DEI FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'OFFERENTE 19
A.2.1. SITUAZIONE PATRIMONIALE DELL'OFFERENTE E RECENTI OPERAZIONI STRAORDINARIE SUL CAPITALE 19
A.2.2. RISCHI CONNESSI CON LA CRISI ECONOMICO-FINANZIARIA 20
A.2.3. RISCHI CONNESSI ALLA CRISI DEL DEBITO DELL'AREA EURO 20
A.2.4. RISCHI CONNESSI ALL'ESPOSIZIONE DELL'OFFERENTE AL DEBITO SOVRANO 20
A.2.5. RISCHIO LEGATO ALLA VOLATILITÀ DELLE FONTI DI REDDITO 20
A.2.6. RISCHI CONNESSI ALL'IMPLEMENTAZIONE DELLA STRATEGIA DEL GRUPPO 21
A.2.7. RISCHIO DI MERCATO 21
A.2.8. RISCHIO DI TASSO D'INTERESSE 22
A.2.9. RISCHIO DI CAMBIO 23
A.2.10. RISCHIO DI LIQUIDITÀ 24
A.2.11. RISCHIO DI CREDITO 26
A.2.12. RISCHIO OPERATIVO 26
A.2.13. RISCHIO DA INVESTIMENTO IN STRUMENTI DERIVATI 28
A.2.14. RISCHIO CONNESSO AL *RATING* DELL'OFFERENTE 28
A.2.15. RISCHI CONNESSI A CONTENZIOSI PENDENTI NEI CONFRONTI DEL GRUPPO CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO 29
A.2.16. RISCHI CONNESSI AL MERCATO IMMOBILIARE 29
A.2.17. RISCHI RELATIVI AI MERCATI IN CUI OPERA IL GRUPPO CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO 29
A.3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI STRAORDINARIE RILEVANTI E DEI FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AL FONDO DOLOMIT 30
A.3.1. OPERAZIONI STRAORDINARIE RECENTI CHE HANNO INTERESSATO LA GESTIONE DEL FONDO DOLOMIT 30
A.3.2. RISCHI INERENTI ALLA COMPOSIZIONE E ALLA VARIAZIONE DEL VALORE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FONDO DOLOMIT 30
A.3.3. ANDAMENTO NEGATIVO DELLA GESTIONE DEL FONDO DOLOMIT 30

A.3.4. CONTENZIOSI RELATIVI AGLI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL PATRIMONIO DEL FONDO DOLOMIT 31

A.4. FATTORI DI RISCHIO CONNESSI ALL'ADESIONE ALL'OFFERTA 32

A.4.1. RISCHIO DERIVANTE DALL'ALLUNGAMENTO DELLA SCADENZA DELL'INVESTIMENTO 32

A.4.2. RISCHIO DERIVANTE DALLA MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEL RAPPORTO DI SCAMBIO 32

A.4.3. RISCHIO DI CREDITO PER I SOTTOSCRITTORI DELLE NUOVE OBBLIGAZIONI 33

A.4.4. RISCHIO CONNESSO AL *RATING* DELLA CASSA DI RISPARMIO 33

A.4.5. RISCHIO CONNESSO ALL'ASSENZA DI GARANZIE 33

A.4.6. RISCHI RELATIVI ALLA VENDITA DELLE NUOVE OBBLIGAZIONI PRIMA DELLA LORO SCADENZA 33

A.4.7. RISCHIO CORRELATO ALL'ASSENZA DI *RATING* DELLE NUOVE OBBLIGAZIONI 34

A.4.8. RISCHIO RELATIVO ALLA COINCIDENZA DELL'OFFERENTE ED EMITTENTE DELLE NUOVE OBBLIGAZIONI CON IL COLLOCATORE 35

A.4.9. RISCHIO RELATIVO ALLA COINCIDENZA DELLA CASSA DI RISPARMIO, QUALE EMITTENTE DELLE NUOVE OBBLIGAZIONI, CON L'AGENTE DI CALCOLO 35

A.4.10. RISCHI RELATIVI AL RUOLO DI POSSIBILE ACQUIRENTE DELLE NUOVE OBBLIGAZIONI RIVESTITO DALLA CASSA DI RISPARMIO 35

A.4.11. RISCHIO CHE LE CONTROPARTI DI COPERTURA POSSANO APPARTENERE AL MEDESIMO GRUPPO DELLA CASSA DI RISPARMIO 35

A.4.12. RISCHIO DERIVANTE DA MODIFICHE AL REGIME FISCALE APPLICABILE 35

A.5. FATTORI DI RISCHIO CONNESSI ALLA MANCATA ADESIONE ALL'OFFERTA 36

A.6. ASSENZA DI CORRELAZIONE TRA L'OFFERENTE, I SUOI SOCI RILEVANTI E I MEMBRI DEI SUOI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO CON L'EMITTENTE. POSSESSO DI QUOTE DEL FONDO DOLOMIT DA PARTE DI TALI SOGGETTI 39

A.7. SINTESI DEI PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AD OPERAZIONI STRAORDINARIE 40

A.8. EVENTUALI COMUNICAZIONI O DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE RICHIESTE DALLE NORMATIVE APPLICABILI PER LO SVOLGIMENTO DELL'OFFERTA 41

A.9. INDICAZIONI RELATIVE A POTENZIALI CONFLITTI DI INTERESSE TRA I SOGGETTI (I.E. OFFERENTE, BANCA INCARICATA DELLA RACCOLTA DELLE ADESIONI, CONSULENTI, SOGGETTI FINANZIATORI) COINVOLTI NELL'OPERAZIONE 42

A.10. DICHIARAZIONE DELL'OFFERENTE IN MERITO ALL'INAPPLICABILITÀ DELLE NORME IN MATERIA DI DIRITTO E OBBLIGO DI ACQUISTO DELLE QUOTE DEL FONDO DOLOMIT EVENTUALMENTE NON PORTATE IN ADESIONE ALL'OFFERTA 43

A.11. COMUNICATO DELL'EMITTENTE 44

A.12. APPLICABILITÀ DELLE ESENZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 101-*BIS*, COMMA 3, DEL TUF 45

A.13. POSSIBILI SCENARI 46

A.13.1. ADESIONE ALL'OFFERTA 46

A.13.2. MANCATA ADESIONE ALL'OFFERTA 46

A.13.3. AMMISSIONE ALLA QUOTAZIONE IN UN MERCATO REGOLAMENTATO DEL FONDO DOLOMIT 47

B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE 48

B.1. SOGGETTO OFFERENTE 48

B.1.1. DENOMINAZIONE, FORMA GIURIDICA E SEDE SOCIALE 48

B.1.2. COSTITUZIONE E DURATA 48

B.1.3. LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E FORO COMPETENTE 48

B.1.4. CAPITALE SOCIALE 48

B.1.5. ORGANI SOCIALI 49

B.1.6. INTERESSENZE ECONOMICHE NELL'AMBITO DELL'EMITTENTE 50

B.1.7. SINTETICA DESCRIZIONE DEL GRUPPO CHE FA CAPO ALL'OFFERENTE 51

B.1.8. ATTIVITÀ DELL'OFFERENTE 52

B.1.9. PRINCIPALI MERCATI 57

B.1.10. POSIZIONE CONCORRENZIALE 57

B.1.11. PRINCIPI CONTABILI ADOTTATI DALL'OFFERENTE 57

B.1.12. SITUAZIONE PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO, VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO E RENDICONTO FINANZIARIO DELL'OFFERENTE 58

B.1.13. PATRIMONIO DI VIGILANZA E COEFFICIENTI PATRIMONIALI SU BASE CONSOLIDATA 68

B.1.14. PRINCIPALI INDICATORI DI RISCHIOSITÀ CREDITIZIA SU BASE CONSOLIDATA 69

B.1.15. INDICATORI DI LIQUIDITÀ 69

B.1.16. *RATING* DELL'OFFERENTE 70

B.1.17. REVISORE LEGALE DEI CONTI E ULTIMA RELAZIONE DI REVISIONE LEGALE EMESSA 71

B.1.18. RAPPORTI DI CREDITO, DEBITO E GARANZIE / IMPEGNI INTRATTENUTI DALLA CASSA DI RISPARMIO CON PARTI COR-

RELATE 71

B.1.19. ANDAMENTO RECENTE 72

B.1.20. IMPATTO DELL'OFFERTA SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA E SUI RISULTATI ECONOMICI DELL'OFFERENTE 73

B.2. L'EMITTENTE 74

B.2.1 DENOMINAZIONE, FORMA GIURIDICA E SEDE SOCIALE 74

B.2.2. COSTITUZIONE E DURATA 74

B.2.3. CAPITALE SOCIALE SOTTOSCRITTO E VERSATO 74

B.2.4 PRINCIPALI AZIONISTI 74

B.2.5. ORGANI SOCIALI 75

B.2.6. INTERESSENZE ECONOMICHE NELL'AMBITO DELL'EMITTENTE 76

B.2.7. ATTIVITÀ DELL'EMITTENTE 76

B.3. IL FONDO DOLOMIT 77

B.3.1. DENOMINAZIONE E FORMA GIURIDICA. PROCEDIMENTO DI AMMISSIONE ALLA QUOTAZIONE 77

B.3.2. ISTITUZIONE E DURATA 78

B.3.3. PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL FONDO DOLOMIT 79

B.3.4. COMPOSIZIONE E VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FONDO DOLOMIT, VALORE UNITARIO DELLE RELATIVE QUOTE E TASSO INTERNO DI RENDIMENTO 80

B.3.5. PRINCIPI CONTABILI ADOTTATI PER LA REDAZIONE DEL RENDICONTO DI GESTIONE 81

B.3.6. SITUAZIONE PATRIMONIALE E REDDITUALE DEL FONDO DOLOMIT 82

B.3.7. SINTETICA DESCRIZIONE DELL'ANDAMENTO RECENTE DEL FONDO DOLOMIT 86

B.4. INTERMEDIARI 87

B.4.1. BANCA INCARICATA DELLA RACCOLTA DELLE ADESIONI 87

B.4.2. SOGGETTO COORDINATORE DELL'OPERAZIONE 87

B.4.3. AGENTE DI SCAMBIO 87

C. CATEGORIE E QUANTITATIVI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI ADESIONE 88

C.1. STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA E RELATIVE QUANTITÀ 88

C.2. PERCENTUALE DI QUOTE OGGETTO DELL'OFFERTA RISPETTO AL TOTALE DELLE QUOTE EMESSE 89

C.3. AUTORIZZAZIONI 90

C.4. MODALITÀ E TERMINI PER L'ADESIONE ALL'OFFERTA E PER IL DEPOSITO DELLE QUOTE, CONFORMEMENTE A QUANTO PREVISTO NELLA SCHEDA DI ADESIONE 91

C.5. MODIFICHE DELL'OFFERTA 93

C.6. COMUNICAZIONI PERIODICHE E SUI RISULTATI DELL'OFFERTA 94

C.7. MERCATI SUI QUALI È PROMOSSA L'OFFERTA 95

D. NUMERO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DEL FONDO DOLOMIT POSSEDUTI DALL'OFFERENTE ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA E DI QUELLI POSSEDUTI DA SOCIETÀ CONTROLLATE 96

D.1. INDICAZIONE DEL NUMERO E DELLE CATEGORIE DI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DAL FONDO E POSSEDUTI, DIRETTAMENTE O INDIRETTAMENTE, DALL'OFFERENTE 96

D.2. INDICAZIONE DELL'EVENTUALE ESISTENZA DI CONTRATTI DI RIPORTO, USUFRUTTO O COSTITUZIONE DI PEGNO 97

E. CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE 98

E.1. INDICAZIONE DEL CORRISPETTIVO UNITARIO 98

E.1.1. PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELLE NUOVE OBBLIGAZIONI 98

E.1.2. TASSO DI RENDIMENTO A SCADENZA DELLE NUOVE OBBLIGAZIONI 99

E.1.3. MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE DELLE NUOVE OBBLIGAZIONI 99

E.2. RAPPORTO DI SCAMBIO 101

E.3. CRITERI UTILIZZATI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELL'OFFERTA 102

E.3.1. TASSO D'INTERESSE E DURATA DELLE NUOVE OBBLIGAZIONI 102

E.3.1-*BIS* VALORE TEORICO DELLE NUOVE OBBLIGAZIONI 102

E.3.2. ANALISI DEL VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO (NAV) 103

E.3.3. ANALISI DELLE VARIAZIONI DI VALORE DELLE QUOTE OGGETTO DELL'OFFERTA E DEL RENDIMENTO CONSEGUITO DAI LORO TITOLARI 103

E.3.4. ANALISI DELLE POSSIBILI CONSEGUENZE DELLA QUOTAZIONE DEL FONDO DOLOMIT SU UN MERCATO REGOLAMENTATO 104

E.4. INDICAZIONE DEL CONTROVALORE COMPLESSIVO DELL'OFFERTA 106

E.5. INDICAZIONE DEI VALORI ATTRIBUITI ALLE QUOTE DEL FONDO IN OCCASIONE DI PRECEDENTI OPERAZIONI FINANZIARIE EFFETTUATE NELL'ULTIMO ESERCIZIO O NELL'ESERCIZIO IN CORSO 107

E.6. INDICAZIONE DEI VALORI AI QUALI SONO STATE EFFETTUATE, NEGLI ULTIMI DUE ANNI, DA PARTE DELL'OFFERENTE OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA DELLE QUOTE OGGETTO DELL'OFFERTA 108

F. DATA E MODALITA' DI SCAMBIO 109
F.1. DATA DI SCAMBIO 109
F.2. MODALITÀ DI SCAMBIO 110
G. GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO, MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE 111
G.1. GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO 111
G.2. MOTIVAZIONI DELL'OPERAZIONE E PROGRAMMI ELABORATI DALL'OFFERENTE RELATIVAMENTE AL FONDO 112
H. EVENTUALI ACCORDI TRA L'OFFERENTE, DA UN LATO, E CASTELLO SGR O I RISPETTIVI AZIONISTI E AMMINISTRATORI, DALL'ALTRO 114
H.1. ACCORDI TRA L'OFFERENTE E GLI AZIONISTI DI CASTELLO SGR O MEMBRI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA MEDESIMA 114
H.2. OPERAZIONI FINANZIARIE E/O COMMERCIALI DELIBERATE E/O ESEGUITE NEGLI ULTIMI DODICI MESI FRA L'OFFERENTE, DA UNA PARTE, CASTELLO SGR O IL FONDO, DALL'ALTRA 115
H.3. ACCORDI TRA L'OFFERENTE, CASTELLO SGR O I POSSESSORI DI QUOTE DEL FONDO CONCERNENTI L'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI VOTO E IL TRASFERIMENTO DI QUOTE 116
I. COMPENSI AGLI INTERMEDIARI 117
L. IPOTESI DI RIPARTO 118
M. MODALITÀ DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO DEL DOCUMENTO DI OFFERTA 119
N. DOCUMENTI A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E LUOGHI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI PER LA CONSULTAZIONE 120
DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ 121
SCHEDA DI ADESIONE 122

GLOSSARIO

Nel presente Documento di Offerta i seguenti termini hanno il significato di seguito definito:

Agente di Scambio	Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., con sede legale in Bolzano Via Cassa di Risparmio n. 12 che in tale veste si occuperà di assegnare agli aderenti all'Offerta le Nuove Obbligazioni *zero coupon* in cambio delle quote validamente portate in adesione, secondo le modalità indicate nella Scheda di Adesione.
Avviso sui Risultati dell'Offerta	L'avviso sui risultati definitivi dell'Offerta che sarà pubblicato, a cura della Cassa di Risparmio di Bolzano, ai sensi dell'art. 41, comma 6, e dell'art. 36, comma 3, del Regolamento Emittenti, mediante pubblicazione sul sito internet www.caribz.it e www.sparkasse.it. La Cassa di Risparmio, su base volontaria, provvederà inoltre a dare notizia dei risultati dell'Offerta mediante pubblicazione di un avviso sul quotidiano "La Repubblica".
Banca Incaricata della Raccolta delle Adesioni	Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., con sede legale in Bolzano Via Cassa di Risparmio n. 12 che in tale veste si occuperà di ricevere dagli attuali possessori delle quote del Fondo Dolomit le Schede di Adesione secondo quanto previsto nel presente Documento di Offerta.
Borsa Italiana	Borsa Italiana S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Bilancio 2012	Il bilancio d'esercizio della Cassa di Risparmio al 31 dicembre 2012.
Bilancio Consolidato 2012	Il bilancio consolidato del Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano al 31 dicembre 2012.
Cassa di Risparmio	Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., con sede legale in Bolzano, Via Cassa di Risparmio n. 12.
Castello SGR o Emittente	Castello SGR S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza Diaz n. 7.
Consob	Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, Via G.B. Martini n. 3.
Condizioni Definitive	Le condizioni definitive relative alle Nuove Obbligazioni, da intendersi integralmente richiamate e incorporate nel presente Documento di Offerta.
Corrispettivo dell'Offerta	Il corrispettivo unitario dell'Offerta, e, cioè – per ciascuna quo-

	ta del Fondo Dolomit portata in adesione all'Offerta – un'obbligazione della Cassa di Risparmio di nuova emissione, *zero coupon*, non subordinata, non strutturata, non convertibile, con scadenza a nove anni a decorrere dalla Data di Scambio, con prezzo di emissione pari a Euro 638,36 cadauna e di valore unitario di rimborso a scadenza pari ad Euro 1.000,00, con un rendimento effettivo annuo lordo a scadenza del 5,11 % come meglio precisato nel successivo Paragrafo E.
Data di Annuncio	Il 16 luglio 2013, data in cui è stata resa pubblica l'intenzione dell'Offerente di promuovere l'Offerta, ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti.
Data di Pubblicazione dell'Avviso	La data antecedente alla Data di Scambio nella quale sarà diffuso l'Avviso sui Risultati dell'Offerta.
Data di Deposito	La data di deposito del Documento di Offerta, ossia il 5 agosto 2013.
Data di Scambio	La data in cui avverrà lo scambio tra le Quote Oggetto dell'Offerta e le nuove obbligazioni emesse dalla Cassa di Risparmio di Bolzano, ovvero il 15 novembre 2013.
D.M. n. 228/99	Il Decreto del Ministro del Tesoro 24 maggio 1999, n. 228, recante il *Regolamento recante norme per la determinazione dei criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento*, e successive modificazioni.
Documento di Offerta	Il presente Documento di Offerta.
Documento di Registrazione	Il Documento di registrazione – da intendersi integralmente richiamato e incorporato nel presente Documento di Offerta – contenente informazioni sulla Cassa di Risparmio in qualità di emittente obbligazioni, predisposto ai sensi della Direttiva 2003/71/CE e depositato presso la Consob il 26 giugno 2013, a seguito dell'approvazione comunicata con nota n. 13054363 del 21 giugno 2013.
Emittente	Castello SGR S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza Diaz n. 7.
Fondo Conferitario o Fondo Augusto	Il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, riservato ad investitori qualificati, istituito e gestito dall'Emittente, al quale, in caso di esito positivo dell'Offerta – come definito nel successivo Paragrafo A.1 – ed al verificarsi di alcune condizioni sospensive, sarà conferito l'intero patrimonio immobiliare del Fondo Dolomit, come meglio specificato nel successivo Paragrafo G.2.
Fondo Dolomit o Fondo	Il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione di RFI in data 29 giugno 2004, ai sensi del Titolo III, Capo II, TUF e definito ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. d-*bis*), del D.M. n.

	228/99.
Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano	Il gruppo iscritto all'Albo dei gruppi bancari, a norma dell'art. 64 del TUB, di cui la Cassa di Risparmio è capogruppo.
Intermediari Depositari	Gli intermediari presso i quali i destinatari dell'Offerta detengono le quote del Fondo Dolomit di cui sono titolari.
Nuove Obbligazioni	Le obbligazioni di nuova emissione, di tipo "*zero coupon* " da emettersi da parte della Cassa di Risparmio, non subordinate, non strutturate, non convertibili, con scadenza nove anni, con prezzo di emissione pari a Euro 638,36 cadauna e di valore unitario di rimborso a scadenza pari a Euro 1.000,00, con un rendimento effettivo annuo lordo a scadenza del 5,11%, che saranno offerte in scambio con le quote del Fondo portate in adesione all'Offerta a titolo di Corrispettivo dell'Offerta stessa, determinato come precisato nel successivo Paragrafo E.
Offerta	L'operazione di scambio descritta nel presente Documento di Offerta.
Offerente	Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., con sede legale in Bolzano, Via Cassa di Risparmio n. 12.
OPS	L'operazione di scambio descritta nel presente Documento di Offerta.
Periodo di Adesione	Il periodo di adesione all'Offerta, concordato con la Consob, avente inizio alle ore 8:30 del giorno 12 settembre 2013 e conclusione alle ore 12:00 del giorno 6 novembre 2013, estremi inclusi.
Prospetto di Base	Il Prospetto di base – da intendersi integralmente richiamato e incorporato nel presente Documento di Offerta – depositato presso la Consob in data 26 giugno 2013 a seguito dell'approvazione con nota n. 13054363 del 21 giugno 2013, relativo al Programma di emissione di obbligazioni Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. *zero coupon*, deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Cassa di Risparmio in data 21 febbraio 2013.
Prospetto Relativo allo Aumento di Capitale	Il prospetto informativo relativo all'offerta in opzione agli azionisti e alla contestuale offerta al pubblico indistinto di massime n. 450.000 azioni ordinarie della Cassa di Risparmio rivenienti dall'aumento di capitale del controvalore massimo di Euro 94.500.000, dei quali massimo Euro 34.650.000 a titolo di capitale e massimo Euro 59.850.000 a titolo di sovrapprezzo, approvato dalla Consob con nota n. 12082560 del 17 ottobre 2012 e da intendersi integralmente richiamato e incorporato nel presente Documento di Offerta.
Quote Oggetto dell'Offerta	N. 92.446 quote del Fondo Dolomit su un totale di n. 104.670 quote, rappresentanti la totalità delle quote del Fondo Dolomit

	emesse alla data di pubblicazione del Documento d'Offerta, dedotte: (i) n. 10.124 quote possedute dalla Cassa di Risparmio (rappresentanti circa il 9,67% del patrimonio del Fondo); (ii) n. 2.100 quote possedute dall'Emittente (rappresentanti il 2,01% circa del patrimonio del Fondo).
Regolamento Emittenti	Il regolamento di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni.
Rendiconto di Gestione	Il Rendiconto di gestione al 30 giugno 2013 relativo al Fondo Dolomit approvato dal Consiglio di amministrazione dell'Emittente in data 10 luglio 2013 e consultabile sul sito internet dell'Emittente (http://www.castellosgr.com/pagina.php?a=517).
Soggetto Coordinatore dell'Offerta	La Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., con sede legale in Bolzano, Via Cassa di Risparmio n. 12, che in tale veste si occuperà di verificare e contare le adesioni all'Offerta pervenute ed effettuerà altresì le comunicazioni settimanali al mercato circa il numero di adesioni pervenute e raccolte e, al termine del Periodo di Adesione, la comunicazione finale sul risultato dell'OPS.
Supplemento al Prospetto	Il supplemento al Prospetto relativo all'Aumento di Capitale, depositato presso la CONSOB in data 23 novembre 2012, a seguito di approvazione comunicata con nota n. 12091715 del 22 novembre 2012.
RFI	RREEF Fondimmobiliari SGR S.p.A., con sede legale in Milano, Via Filippo Turati n. 25/27.
TUB	Il Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385.
TUF	Il Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, di cui al D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.
Valore Complessivo Netto del Fondo o NAV	La differenza tra il valore di mercato delle attività ed il valore delle passività del Fondo ad una data di riferimento.

PREMESSA

La seguente premessa descrive sinteticamente la struttura dell'Offerta pubblica di scambio oggetto del presente Documento d'Offerta. Ai fini di una compiuta valutazione dei termini e delle condizioni della medesima, si raccomanda un'attenta lettura del successivo Capitolo "Avvertenze" e, comunque, delle altre informazioni contenute nel Documento di Offerta.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'OFFERTA

1. Caratteristiche dell'Offerta

L'operazione descritta nel presente Documento di Offerta consiste in un'offerta pubblica di scambio volontaria e totalitaria, promossa, ai sensi dell'art. 102 TUF, dalla Cassa di Risparmio ed avente ad oggetto n. 92.446 quote (su un totale di n. 104.670) del Fondo Dolomit, fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso destinato al pubblico indistinto, "a raccolta" gestito da Castello SGR (Quote Oggetto dell'Offerta) e con scadenza, prevista dall'art. 2 del Regolamento di gestione del Fondo reperibile sul sito internet di Castello SGR (http://www.castellosgr.com), per il 31 dicembre 2013.

Le Quote Oggetto dell'Offerta sono attualmente detenute da clientela *retail* ed investitori qualificati ai quali l'Offerta è rivolta indistintamente ed a parità di condizioni.

Le Quote Oggetto dell'Offerta rappresentano la totalità delle quote del Fondo Dolomit, emesse alla data di pubblicazione del presente Documento d'Offerta, dedotte: *(i)* n. 10.124 quote possedute dalla Cassa di Risparmio (rappresentanti circa il 9,67% del patrimonio del Fondo) ([1]); *(ii)* n. 2.100 quote possedute da Castello SGR (rappresentanti il 2,01% circa del patrimonio del Fondo), in adempimento alle vigenti disposizioni regolamentari.

Fra le Quote Oggetto dell'Offerta sono comprese anche n. 12.500 quote possedute dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Bolzano, rappresentanti 11,94% circa del patrimonio del Fondo. Per ulteriori informazioni sul rapporto intercorrente tra la Fondazione Cassa di Risparmio di Bolzano e la Cassa di Risparmio, si rimanda al Paragrafo B.1.4.

Le Quote Oggetto dell'Offerta, pertanto, rappresentano l'88,32% circa del patrimonio del Fondo Dolomit.

Si rammenta che, a seguito dell'attività di collocamento in esclusiva svolta dalla Cassa di Rispar-

---

([1]) Si segnala che n. 5.000 di tali quote sono di pertinenza delle Sez. A e A1 del Fondo pensioni del personale in quiescenza della Cassa di Risparmio. Tali Sezioni costituiscono patrimonio autonomo, ai sensi dell'art. 2117 c.c., come da delibera istitutiva del Consiglio di Amministrazione della Cassa di Risparmio in data 10 marzo 2003.

mio, il patrimonio del Fondo Dolomit è stato raccolto con un'unica emissione di quote di valore nominale pari ad Euro 1.000 avvenuta con il richiamo degli impegni in data 4 luglio 2005.

In tale occasione sono state emesse complessivamente 104.670 quote del Fondo Dolomit per un valore netto del Fondo pari a Euro 104.670.000.

Si precisa che in caso di esito positivo dell'Offerta, come definito nel successivo Paragrafo A.1, l'Emittente procederà all'esecuzione di un Accordo Quadro concluso con l'Offerente in data 19 giugno 2013 e di cui si dirà più ampiamente nel successivo Paragrafo 2, e che comporterebbe l'avvio di un processo di liquidazione del Fondo Dolomit che potrebbe avvenire anche prima del termine di scadenza del Fondo indicato nel Regolamento di gestione nel 31 dicembre 2013 e concludersi anche successivamente a tale data.

Per maggiori informazioni sui presupposti e sulle modalità del processo di liquidazione del Fondo Dolomit si rimanda al successivo Paragrafo G.2.

Il Periodo di Adesione, concordato con la Consob, avrà inizio alle ore 8:30 del giorno 12 settembre 2013 e si concluderà alle ore 12:00 del giorno 6 novembre 2013, estremi inclusi.

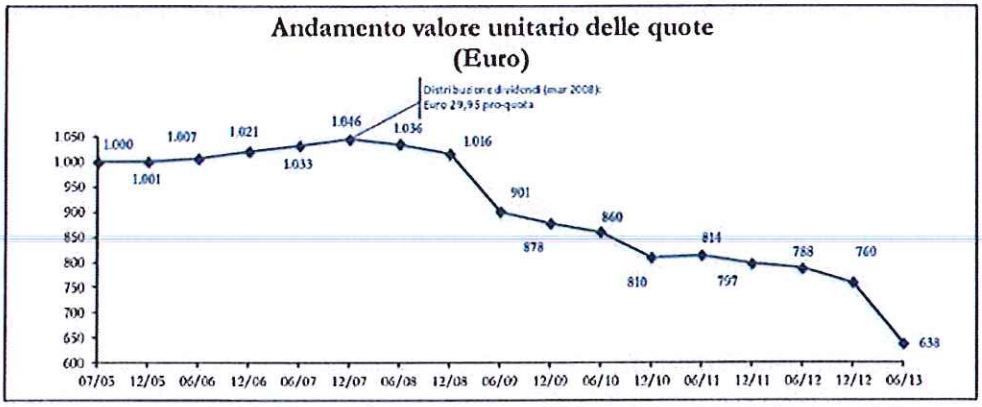
Il numero delle Quote Oggetto dell'Offerta potrebbe variare in diminuzione qualora, entro il termine del Periodo di Adesione, la Cassa di Risparmio dovesse acquistare quote del Fondo Dolomit al di fuori dell'OPS, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 41, comma 2, e dall'art. 42, comma 2, del Regolamento Emittenti.

2. Assunzione della decisione relativa alla promozione e motivazioni dell'offerta

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

Peraltro, tale *trend* negativo è stato confermato dal Rendiconto di Gestione al 30 giugno 2013, dal quale risulta che il valore di ciascuna quota del Fondo stesso a tale data è pari ad Euro 638,360, con una riduzione ulteriore rispetto al valore della stessa al 31 dicembre 2012, pari ad Euro 759,882. In termini percentuali, tale decremento è pari al 15,99% rispetto al 31 dicembre 2012.

Di seguito si riporta, in formato grafico, l'andamento della serie storica del valore della quota del Fondo Dolomit, anch'esso tratto dal Rendiconto di Gestione:



In questa prospettiva, il Consiglio di Amministrazione della Cassa di Risparmio ha deliberato in data 16 luglio 2013 e confermato con nuova delibera in data 27 agosto 2013 di promuovere l'OPS, offrendo in cambio di ogni quota del Fondo Dolomit un'obbligazione di nuova emissione della Cassa di Risparmio, non subordinata, non strutturata, non convertibile, con scadenza a nove anni dalla Data di Scambio, che consenta ai portatori di tali quote che aderiranno all'Offerta di ottenere, alla scadenza del titolo obbligazionario in questione (15 novembre 2022), di recuperare il 100% (al lordo dell'effetto fiscale) del capitale nominale investito nella sottoscrizione delle quote del Fondo Dolomit (avvenuta in data 4 luglio 2005, in sede di richiamo degli impegni) e senza corresponsione di cedole nel corso della durata dell'obbligazione.

La decisione del Consiglio di Amministrazione è stata resa pubblica mediante apposito comunicato, ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF, in data 16 luglio 2013.

Quanto ai programmi dell'Offerente a seguito del perfezionamento dell'OPS, come sarà precisato nel successivo Paragrafo G.2, si segnala che la Cassa di Risparmio ha già raggiunto con Castello SGR intese che prevedono, in caso di esito positivo dell'Offerta, come definito nel successivo Paragrafo A.1, che la medesima Castello SGR deliberi la liquidazione del Fondo Dolomit da attuarsi mediante l'apporto dell'intero patrimonio immobiliare del Fondo, unitamente all'indebitamento finanziario, ad altro fondo comune di investimento immobiliare chiuso, riservato a investitori qualificati e gestito da Castello SGR, denominato Fondo Augusto, a fronte dell'emissione di nuove quote del Fondo Augusto in favore del Fondo Dolomit.

Le intese raggiunte con Castello SGR prevedono che – contestualmente al perfezionamento dell'apporto di cui si è detto in precedenza – la Cassa di Risparmio acquisti dal Fondo Dolomit le quote del Fondo Augusto dietro il pagamento da parte della medesima Cassa di Risparmio di un corrispettivo pari al loro valore di emissione, incrementato di una somma ulteriore a titolo di commissione di apporto che sarà corrisposta in favore di Castello SGR, per conto e su delegazione del Fondo Dolomit, e calcolata in misura pari all'1,25% del valore del patrimonio immobiliare del Fondo Dolomit alla data dell'apporto.

Una volta compiuto tale trasferimento, Castello SGR 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 dalla medesima SGR nel rispetto degli artt. 19.2 e 19.4 del Regolamento di gestione.

Per maggiori informazioni in merito ai programmi dell'Offerente a seguito del perfezionamento dell'Offerta, si fa rinvio a quanto esposto nei successivi Paragrafi G.2 e H.2.

3. Corrispettivo dell'Offerta

Il Corrispettivo dell'Offerta è rappresentato dalle Nuove Obbligazioni.

Più precisamente, la Cassa di Risparmio offre in scambio per ciascuna quota del Fondo Dolomit portata in adesione all'Offerta un'obbligazione di nuova emissione di tipo "*zero coupon*", non subordinata, non strutturata, non convertibile, con scadenza a nove anni a decorrere dalla Data di Scambio (e, quindi, al 15 novembre 2022), con prezzo di emissione unitario pari a Euro 638,36 e valore unitario di rimborso a scadenza pari a Euro 1.000,00, al lordo dell'effetto fiscale e senza corresponsione di cedole nel corso della durata dell'obbligazione.

Non sono previsti conguagli in denaro.

Il prezzo unitario di emissione delle Nuove Obbligazioni è stato commisurato al valore unitario delle quote del Fondo Dolomit al 30 giugno 2013 (pari al NAV del Fondo risultante dal Rendiconto di Gestione diviso per il numero delle quote stesse e, quindi, a Euro 638,360),per un controvalore complessivo massimo dell'OPS, nel caso in cui le adesioni consentano alla Cassa di Risparmio di acquisire la totalità delle Quote Oggetto dell'Offerta pari, in sede di emissione, ad Euro 59.013.828, a fronte di un importo complessivo massimo da corrispondere ai titolari delle Nuove Obbligazioni alla loro scadenza di Euro 92.446.000,00.

Si precisa che non è prevista una richiesta di ammissione delle Nuove Obbligazioni alla quotazione in un mercato regolamentato e che le stesse non conferiranno al possessore il diritto di sottoscrivere altri strumenti finanziari e non saranno collegate ad uno strumento derivato.

Si segnala altresì che l'emissione delle Nuove Obbligazioni avverrà nel quadro del *Programma di Emissione di obbligazioni Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. zero coupon*, deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Cassa di Risparmio in data 21 febbraio 2013, le cui caratteristiche – per quanto rileva ai fini dell'OPS – sono descritte nel Prospetto di Base e nelle Condizioni Definitive reperibili, come precisato al successivo Paragrafo N., presso la sede legale dell'Offerente in Bolzano, Via Cassa di Risparmio, n. 12, nonché sui siti internet della medesima Offerente (www.caribz.it e www.sparkasse.it).

Per maggiori informazioni sulle modalità di determinazione del Corrispettivo dell'Offerta si rinvia al Paragrafo E del presente Documento d'Offerta.

4. Tempistica dell'Offerta

Nella seguente tabella sono indicate, in forma sintetica ed in ordine cronologico, le date rilevanti dell'Offerta per gli aderenti, a partire dal 16 luglio 2013, data della comunicazione *ex* art. 102 TUF relativa all'Offerta medesima:

DATA	AVVENIMENTO	MODALITA' DI COMUNICAZIONE
16 luglio 2013	Comunicazione dell'intenzione dell'Offerente di lanciare un'OPS sulle quote del Fondo Dolomit ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF	Comunicato redatto e diffuso ai sensi dell'art. 102, comma 1, TUF e dell'art. 37 del Regolamento Emittenti
5 agosto 2013	Presentazione a Consob del Documento di Offerta e dello schema di scheda di adesione all'Offerta	Comunicato redatto e diffuso ai sensi dell'art. 102, comma 3, TUF e dell'art. 37-ter del Regolamento Emittenti
5-6 settembre 2013	Pubblicazione del Documento di Offerta	Pubblicazione dell'Avviso, ai sensi dell'art. 36, comma 3, del Regolamento Emittenti, e sul quotidiano "La Repubblica"
12 settembre 2013	Inizio del Periodo di Adesione	Art. 40, comma 5, del Regolamento Emittenti
Con cadenza settimanale	Diffusione di un comunicato sui dati dell'adesione all'OPS e sul numero di quote scambiate in rapporto alla percentuale complessiva oggetto dell'OPS	Comunicato diffuso ai sensi dell'art. 41, comma 2, del Regolamento Emittenti
6 novembre 2013	Fine del Periodo di Adesione	Non applicabile
Entro le ore 18:00 del giorno 13 novembre 2013	Comunicazione sull'avveramento delle condizioni cui è subordinata l'Offerta ovvero sulla rinuncia alle stesse da parte della Cassa	Comunicato diffuso con le modalità dell'art. 36, comma 3, del Regolamento Emittenti e del suo Allegato 2C
Entro il giorno antecedente alla Data di Scambio	Pubblicazione dell'Avviso sui risultati dell'Offerta	Comunicato diffuso ai sensi dell'art. 36, comma 3, del Regolamento Emittenti e del suo Allegato 2C
15 novembre 2013	Data di Scambio tra le Quote Oggetto dell'Offerta del Fondo Dolomit e le nuove Obbligazioni *Zero coupon* emesse dalla Cassa di Risparmio	Non applicabile
16 novembre 2013	Restituzione delle quote portate in adesione all'Offerta in caso di esito non positivo dell'OPS.	Non applicabile

A. AVVERTENZE

A.1. CONDIZIONI DI EFFICACIA DELL'OFFERTA

L'Offerta è soggetta a ciascuna delle seguenti condizioni:

(a) che le adesioni all'Offerta riguardino un numero complessivo di quote tale da consentire alla Cassa di Risparmio di venire a detenere, computando anche le quote eventualmente acquistate entro il termine del Periodo di Adesione, il 100% delle Quote Oggetto dell'Offerta al netto delle quote detenute dall'Emittente in adempimento alle vigenti disposizioni regolamentari;

(b) che il Fondo Dolomit non sia stato ammesso, né venga ammesso alla quotazione su di un mercato regolamentato da parte di Borsa Italiana ([2]) 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 Dolomit, come riflessa nel Rendiconto di Gestione;

(d) alla mancata effettuazione da parte dell'Emittente o di terzi di atti o di 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, la impossibilità per l'Offerente di detenere le quote del Fondo Dolomit.

La Cassa di Risparmio si riserva la facoltà di rinunciare in tutto o in parte alle Condizioni dell'Offerta precisando sin d'ora che non rinuncerà alla condizione di cui alla precedente lettera *(a)* nel caso in cui Borsa Italiana comunichi alla medesima Cassa di Risparmio e/o all'Emittente che il numero delle quote del Fondo Dolomit non portate in adesione all'Offerta è tale da consentire l'ammissione alla quotazione del Fondo stesso.

L'Offerente darà notizia:

(i) del verificarsi della condizione prevista alla lettera *(a)* che precede e del mancato verificarsi

([2]) Si segnala a questo proposito che, in data 24 giugno 2013, Castello SGR, in ossequio al disposto dell'art. 5, D.M. 24 maggio 1999, n. 228, ha presentato a Consob e a Borsa Italiana una domanda di ammissione del Fondo Dolomit alla quotazione sul Mercato Telematico degli *Investment Vehicles* (MIV) – Segmento Fondi Chiusi. Si precisa a riguardo che la presentazione della predetta domanda a Borsa Italiana da parte di Castello SGR non integra di per sé la circostanza di cui alla lettera *b)* del Paragrafo A.1, e che tale iniziativa di Castello SGR si è resa necessaria ai sensi del citato art. 5 del D.M. n. 228/1999. .

di tutte le condizioni previste alle lettere *(b)*, *(c)*, *(d)* ed *(e)*, ovvero,

(ii) in caso di mancato avveramento della condizione di cui alla lettera *(a)*, ovvero di avveramento di una o più delle condizioni di cui alle lettere *(b)*, *(c)*, *(d)* ed *(e)*,dell'esercizio da parte dell'Offerente stesso della facoltà di rinunciare alle condizioni stesse,

dandone comunicazione alla Consob e ad almeno due agenzie di stampa entro la Data di Avviso sui risultati dell'Offerta.

In caso di mancato avveramento della condizione di cui alla lettera *(a)*, ovvero di avveramento di una o più delle condizioni di cui alle lettere *(b)*, *(c)*, *(d)* ed *(e)* – e qualora l'Offerente non abbia esercitato la facoltà di rinunziarvi – l'Offerta non si perfezionerà. In tal caso le Quote Oggetto dell'Offerta, eventualmente portate in adesione all'Offerta, saranno restituite entro due giorni dalla comunicazione sopra indicata in merito al mancato avveramento delle stesse, e ritorneranno nella disponibilità degli aderenti all'Offerta, per il tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico.

Si fa presente che l'Offerta non è soggetta ad alcuna autorizzazione. Per quanto occorrer possa, ed in considerazione del fatto che il Corrispettivo dell'OPS è costituito dalle Nuove Obbligazioni, si segnala che l'Offerente dovrà procedere – successivamente alla conclusione dell'Offerta – alla comunicazione alla Banca d'Italia prevista dall'art. 129 del TUB.

Si precisa che tale comunicazione non è volta all'ottenimento di alcuna autorizzazione da parte della Banca d'Italia, ma trattasi di una comunicazione successiva, volta a consentire a tale Autorità di vigilanza di acquisire elementi conoscitivi sull'evoluzione dei prodotti e dei mercati finanziari.

A.2. DESCRIZIONE DEI FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'OFFERENTE

Si invitano i destinatari dell'Offerta a leggere attentamente i fattori di rischio di seguito esposti, prima di assumere qualsiasi decisione in merito all'adesione all'Offerta stessa, al fine di consentire ai portatori delle Quote Oggetto dell'Offerta che intenderanno aderire alla stessa ricevendo in corrispettivo le Nuove Obbligazioni di comprendere i rischi generali e specifici collegati all'Offerente.

I fattori di rischio di seguito descritti devono essere letti congiuntamente alle altre informazioni contenute nel Documento di Offerta, nonché ai rischi esposti nel Prospetto Relativo all'Aumento di Capitale, nel Supplemento al Prospetto e nel Documento di Registrazione.

Si richiama l'attenzione dell'investitore sulla circostanza che per la Cassa di Risparmio non è possibile determinare un valore di *credit spread* (inteso come differenza tra il rendimento di un'obbligazione *plain vanilla* di propria emissione ed il tasso *interest rate swap* di durata corrispondente) atto a consentire un ulteriore apprezzamento della rischiosità dell'investimento nelle Nuove Obbligazioni.

A.2.1. SITUAZIONE PATRIMONIALE DELL'OFFERENTE E RECENTI OPERAZIONI STRAORDINARIE SUL CAPITALE

Con lettera in data 2 marzo 2012, Banca d'Italia, nell'ambito del processo annuale di revisione e valutazione prudenziale svolto nel 2011, ha richiesto al sistema bancario di intraprendere iniziative di *capital management* necessarie ad elevare il *Tier 1 Capital Ratio* consolidato ad un livello almeno pari all'8% (*Target Ratio*).

Tenuto conto di tale indicazione, il Consiglio di Amministrazione dell'Offerente ha proposto all'Assemblea Straordinaria, convocata in data 27 aprile 2012, un aumento gratuito di capitale pari ad Euro 79.200.000,00 tramite l'utilizzo di riserve di valutazione già iscritte in bilancio. A seguito dell'approvazione dell'Assemblea il *Tier 1 Capital Ratio* consolidato è passato (a parità di RWA) dal 7,66% all'8,73%.

L'Assemblea Straordinaria dell'Offerente ha deliberato inoltre un ulteriore aumento di capitale a titolo oneroso del controvalore massimo di Euro 94.500.000,00, dei quali massimo Euro 34.650.000,00 a titolo di capitale e massimo Euro 59.850.000,00 a titolo di sovrapprezzo, da sottoscriversi mediante offerta in opzione agli azionisti e contestualmente mediante offerta al pubblico indistinto di massime n. 450.000 azioni ordinarie della medesima Cassa di Risparmio. Il periodo di adesione a tale secondo aumento di capitale si è concluso in data 7 dicembre 2012 con esito pienamente positivo, portando il numero degli azionisti da ca. 18.000 ad oltre 24.000.

Per ulteriori informazioni al riguardo, si rinvia al Prospetto Relativo all'Aumento di Capitale e al Paragrafo B.1.13 che segue reperibili, come precisato al successivo Paragrafo N, presso la sede legale dell'Offerente in Bolzano, Via Cassa di Risparmio, n. 12, nonché sui siti internet della medesima Offerente (www.caribz.it e www.sparkasse.it).

Nonostante quanto precede, non è possibile escludere che – anche a causa di fattori esogeni legati al perdurare della crisi – gli aumenti di capitale di cui si è detto si rivelino non del tutto sufficienti al raggiungimento dei menzionati obiettivi. In tal caso, il Consiglio di Amministrazione

dell'Offerente non esclude la necessità di un ulteriore intervento di rafforzamento patrimoniale.

A.2.2. RISCHI CONNESSI CON LA CRISI ECONOMICO-FINANZIARIA

La capacità reddituale e la stabilità dell'Offerente potrebbero essere influenzati dal contesto macroeconomico, dalla dinamica dei mercati finanziari, dalla solidità e dalle prospettive di crescita delle aree economiche in cui il medesimo Offerente opera.

Per una più compiuta disamina di tali rischi si rimanda a quanto esposto nel Paragrafo 4.1.2 del Prospetto relativo all'Aumento di Capitale e al Paragrafo *Lo scenario economico* della *Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione* che accompagna il Bilancio 2012 (pag. 7 e ss.).

A.2.3. RISCHI CONNESSI ALLA CRISI DEL DEBITO DELL'AREA EURO

Il perdurante deterioramento del debito sovrano di diversi Paesi dell'Area Euro, tra cui la Grecia, l'Italia, l'Irlanda, la Spagna e il Portogallo, unitamente al rischio di estensione di tale crisi ad altri Paesi più stabili, principalmente Francia e Germania, ha aggravato la crisi economica internazionale. Tale situazione ha inoltre comportato che siano state sollevate serie incertezze circa la stabilità e la situazione complessiva dell'Unione Monetaria Europea.

Qualsiasi peggioramento di tale situazione potrebbe avere effetti negativi rilevanti sull'attività dell'Offerente.

Per una più compiuta disamina di tali rischi si rimanda a quanto esposto nel Paragrafo 4.1.3 del Prospetto relativo all'Aumento di Capitale e al Paragrafo *Lo scenario economico* della *Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione* che accompagna il Bilancio 2012 (pag. 7 e ss.).

A.2.4. RISCHI CONNESSI ALL'ESPOSIZIONE DELL'OFFERENTE AL DEBITO SOVRANO

L'Offerente risulta esposto nei confronti degli Stati o altri enti pubblici dei maggiori Paesi europei.

Al 31 dicembre 2012, il valore di bilancio delle esposizioni sovrane dell'Offerente rappresentate da "titoli di debito" ammonta a Euro 481.570.269 (valore nominale Euro 482.600.000), *fair value* Euro 481.570.269, interamente riferite a titoli emessi dallo Stato italiano.

Inoltre, un eventuale *downgrade* del *rating* di tali Paesi potrebbe portare ad una revisione dei criteri di ponderazione per il calcolo degli attivi ponderati per il rischio (o *Risk Weighted Assets*), con conseguenti impatti negativi sui coefficienti patrimoniali della Cassa di Risparmio.

In tal senso, l'aggravarsi della situazione del debito sovrano potrebbe avere effetti negativi, anche rilevanti, sui risultati operativi e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Offerente.

A.2.5. RISCHIO LEGATO ALLA VOLATILITÀ DELLE FONTI DI REDDITO

I risultati del Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano sono condizionati dalla capacità dello stesso

di continuare a finanziare i propri impieghi prevalentemente attraverso la raccolta diretta dalla clientela. Se in futuro il ricorso a tale forma di finanziamento dovesse ridursi, l'Offerente dovrebbe ricorrere ad un incremento della raccolta attraverso fonti più onerose, quali, ad esempio, il mercato interbancario o il mercato delle Euro-obbligazioni. L'incidenza della raccolta diretta dalla clientela sul totale della raccolta diversa dalla raccolta da banche è pari all'86% al 30 giugno 2012 e al 95% al 31 dicembre 2012.

Si segnala, inoltre, che il Gruppo compie per conto proprio investimenti in strumenti finanziari, compresi titoli azionari, quote in Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio (gli OICR), prestiti obbligazionari a breve e lungo termine, titoli di Stato ed in modo marginale in strumenti derivati. L'attività di investimento in strumenti finanziari con risorse proprie comporta rischi, con conseguenti possibili effetti negativi sulle *performance* di investimento e sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria del Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano. Si sottolinea, in ogni caso, che i regolamenti interni esistenti garantiscono una massima cautela e che le procedure applicate impongono un rigido filtro di autorizzazioni atte ad impedire al Gruppo un'esposizione troppo elevata.

A.2.6. RISCHI CONNESSI ALL'IMPLEMENTAZIONE DELLA STRATEGIA DEL GRUPPO

Nel mese di ottobre 2011, il Consiglio di Amministrazione della Cassa di Risparmio ha approvato il Piano Strategico 2011-2013, che si articola su quattro sentieri di sviluppo: focalizzazione sul business, solidità strutturale, organizzazione orientata alla responsabilità e ricerca della *performance*. Nonostante gli obiettivi e le linee di intervento di tale piano non siano variate, le condizioni macroeconomiche complessive ed in particolare del settore creditizio sono successivamente mutate in modo significativo.

Alla luce di quanto sopra riportato, in data 28 agosto 2012 il Consiglio di Amministrazione della Cassa di Risparmio ha quindi approvato l'aggiornamento delle proiezioni del Piano Strategico. Il Piano Strategico 2011-2013/2015 delinea le linee guida strategiche e gli obiettivi economici del Gruppo già approvati per il periodo 2011-2013 con una proiezione sui dati di mercato sino al 2015. Nel 2013 il Piano giungerà a naturale scadenza e ne sarà quindi elaborata la nuova versione 2014-2016.

Si evidenzia che alla data del Documento di Offerta non è possibile garantire che quanto previsto dal Piano Strategico si realizzerà effettivamente e nei tempi indicati a causa di fattori indipendenti dalla Cassa di Risparmio di Bolzano – anche di natura congiunturale e macroeconomica – così come di fattori riconducibili direttamente o indirettamente all'attività dell'Offerente, con conseguenti potenziali effetti negativi sui risultati economici, patrimoniali e finanziari e sulle prospettive di crescita dell'Offerente stesso.

A.2.7. RISCHIO DI MERCATO

Il rischio di mercato è il rischio derivante dalla variazione del valore di mercato (per effetto di movimenti dei tassi di interesse, delle valute e dei prezzi) a cui è esposta l'Offerente per gli strumenti finanziari detenuti in proprietà.

L'Offerente è quindi esposta a potenziali cambiamenti nel valore degli strumenti finanziari, ivi inclusi titoli emessi da Stati sovrani, dovuti a fluttuazioni di tassi di interesse, dei tassi di cambio e di valute, nei prezzi dei mercati azionari e delle materie prime e degli *spread* di credito e/o altri rischi.

Tali fluttuazioni potrebbero essere generate da cambiamenti nel generale andamento dell'economia, dalla propensione all'investimento degli investitori, da politiche monetarie e fiscali, dalla liquidità dei mercati su scala globale, dalla disponibilità e costo dei capitali, da interventi della agenzie di *rating*, da eventi politici a livello sia locale, sia internazionale e da conflitti bellici e atti di terrorismo.

Di seguito si riporta la misurazione del *Value at Risk* (VaR) del portafoglio di negoziazione di vigilanza e del portafoglio bancario al 31 dicembre 2012.

Portafoglio di negoziazione di vigilanza:

Valori di VaR negli ultimi 12 mesi	Euro / 000
31.12.2011	85
31.12.2012	189
Massimo	2.292
Minimo	74
Media	823

Portafoglio bancario:

Valori di VaR negli ultimi 12 mesi	Euro / 000
31.12.2011	2.264
31.12.2012	2.065
Massimo	3.969
Minimo	1.798
Media	2.783

A.2.8. RISCHIO DI TASSO DI INTERESSE

Il rischio di tasso di interesse sul portafoglio bancario, generato nell'ambito dell'attività tradizionale di raccolta e impiego, si origina come conseguenza dell'esistenza di differenze nelle scadenze, nei periodi di ridefinizione delle condizioni di tasso di interesse e nei pagamenti dei flussi di cassa delle attività e passività.

I risultati delle operazioni bancarie e di finanziamento dipendono dal rapporto esistente tra le variazioni dei tassi di interesse dei mercati di riferimento e quelle del margine di interesse. Un eventuale disallineamento tra gli interessi attivi maturati dal Gruppo e quelli passivi dovuti dallo stesso, come conseguenza della variazione dei tassi d'interesse, potrebbe avere effetti significativi sulla posizione finanziaria ed i risultati operativi del Gruppo.

L'esposizione al rischio di tasso di interesse viene monitorata attraverso la procedura di *Asset Liability Management* con cadenza mensile; il relativo report è mensilmente sottoposto all'attenzione del Comitato Rischi, Liquidità e Patrimonio e con cadenza trimestrale all'attenzione degli organi di amministrazione e di controllo.

Di seguito si riportano gli esiti dell'analisi di sensitività sul Portafoglio di negoziazione di vigilanza

e sul Portafoglio bancario di uno shock dei tassi di +/-100 bps al 31 dicembre 2012.

Portafoglio di negoziazione di vigilanza

Esposizione al rischio per effetto di una variazione dei tassi di +100 punti base:

a. effetto sul margine d'interesse nei successivi dodici mesi:	779 mila Euro
b. effetto sul risultato di periodo:	528 mila Euro
c. effetto sul patrimonio netto:	528 mila Euro

Esposizione al rischio per effetto di una variazione dei tassi di -100 punti base:

a. effetto sul margine d'interesse nei successivi dodici mesi:	(234) mila Euro
b. effetto sul risultato di periodo:	(159) mila Euro
c. effetto sul patrimonio netto:	(159) mila Euro

Portafoglio bancario

Esposizione al rischio per effetto di una variazione dei tassi di +100 punti base:

a. effetto sul margine d'interesse nei successivi dodici mesi:	17.701 mila Euro
b. effetto sul risultato di periodo:	11.998 mila Euro
c. effetto sul patrimonio netto:	11.998 mila Euro

Esposizione al rischio per effetto di una variazione dei tassi di -100 punti base:

a. effetto sul margine d'interesse nei successivi dodici mesi:	(17.215) mila Euro
b. effetto sul risultato di periodo:	(11.668) mila Euro
c. effetto sul patrimonio netto:	(11.668) mila Euro

A.2.9. RISCHIO DI CAMBIO

Il rischio è rappresentato dalla perdita potenziale legata a movimenti sfavorevoli dei tassi di cambio avuto riguardo alla consistenza delle poste dell'attivo e del passivo in valuta.

L'Offerente non assume rischio di cambio se non marginalmente per consentire soprattutto l'operatività in valuta della propria clientela.

Le consistenze delle poste in valuta dell'attivo e del passivo ammontano:

(i) al 30 giugno 2012 a 57.911 mila Euro tra le attività ed a 38.829 mila Euro tra le passività (rispettivamente 0,65% e 0,44% sul totale di Bilancio); a copertura del rischio di cambio su parte delle passività in valuta sono in essere contratti derivati, per un valore nozionale

di 7.772 mila Euro;

(ii) al 31 dicembre 2012 a 47.226 mila Euro tra le attività ed a 33.351 mila Euro tra le passività (rispettivamente 0,53% e 0,38% sul totale di Bilancio); a copertura del rischio di cambio su parte delle passività in valuta sono in essere contratti derivati, per un valore nozionale di 6.140 mila Euro.

A.2.10. RISCHIO DI LIQUIDITÀ

L'attività dell'Offerente è soggetta al rischio di liquidità, ossia al rischio di aumento imprevisto dei costi di finanziamento ed alla difficoltà di rendere tempestivamente liquida una posizione ad un prezzo congruo. In tale contesto, la reperibilità della liquidità destinata allo svolgimento delle varie attività nonché la possibilità di accedere a finanziamenti a lungo termine sono essenziali per consentire all'Offerente di far fronte agli impegni di pagamento per cassa o per consegna, previsti o imprevisti, in modo da non pregiudicare l'operatività corrente o la situazione finanziaria dello stesso.

La crisi che ha investito i mercati finanziari internazionali e l'attuale situazione di instabilità hanno comportato una sensibile riduzione della liquidità e dei finanziamenti a termine. In particolare, nell'attuale contesto macroeconomico anche la percezione del rischio di credito bancario è aumentata sensibilmente, determinando ulteriori riduzioni dei prestiti interbancari, maggiore sfiducia da parte dei clienti unitamente a pressioni speculative sul mercato del debito. Il reperimento di liquidità da parte dell'Offerente potrebbe, quindi, essere pregiudicato dall'incapacità dell'Offerente stesso di avere accesso al mercato del debito, per tale intendendosi anche il ricorso a forme di debito verso la clientela c.d. *retail*, sia attraverso l'emissione di strumenti finanziari, sia attraverso l'incremento dei depositi o altre forme di raccolta. Non può escludersi che ulteriori incrementi del costo della raccolta interbancaria, una eventuale riduzione della disponibilità della stessa, l'incremento del costo delle altre forme di raccolta e/o l'incapacità di cedere i propri attivi o di liquidare i propri investimenti possano incidere sul reperimento della liquidità necessaria e, quindi, sull'attività con conseguenti effetti negativi rilevanti sui risultati operativi e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Offerente.

Nell'ambito della propria attività, l'Offerente ricorre anche al finanziamento presso la BCE. Eventuali cambiamenti sfavorevoli nelle politiche di finanziamento stabilite dalla BCE ovvero modifiche dei requisiti di accesso al finanziamento presso la BCE, ivi incluse eventuali modifiche dei criteri di individuazione delle tipologie di attivi ammessi con finalità di garanzia e/o delle relative valutazioni, eventualmente anche con effetti retroattivi rispetto ad operazioni già in corso, potrebbero incidere sull'attività con conseguenti effetti negativi rilevanti sui risultati operativi e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Offerente.

Per completezza si segnala che, al fine di contenere tale rischio, l'Offerente ha adottato un approccio flessibile nella gestione del portafoglio di proprietà e tale flessibilità consente, in caso di necessità, di liquidare velocemente alcune attività. Il Servizio Risk Management effettua un monitoraggio con cadenza giornaliera, settimanale e mensile sul rischio di liquidità; i relativi report sono sottoposti regolarmente all'attenzione del Consiglio di Amministrazione, dell'Alta Direzione e del Comitato competente.

Si riporta di seguito e con riferimento alla data del 31 dicembre 2012, nella prima tabella, la distribuzione temporale delle attività e delle passività dell'Offerente, e, nella seconda tabella, le riserve di liquidità e gli sbilanci cumulati, suddivisi per fascia temporale.

Misurazione statica del rischio di liquidità a breve termine (dati in migliaia di Euro)

Fasce temporali	Riserve di liquidità (CBC)*	Cash Flow Netto	Gap cumulate (CBC + Cash Flow Netto)
1 mese	653.362	208.341	861.702
2 mesi	640.606	-225.814	414.792
3 mesi	621.911	-421.758	200.153
6 mesi	566.492	-554.148	12.344
9 mesi	483.048	-530.202	-47.154
12 mesi	332.112	-340.525	-8.413

* = *Counterbalancing Capacity*

I dati rappresentati in tabella evidenziano la situazione statica del rischio di liquidità a breve termine. Le riserve di liquidità sono rappresentate dai titoli in portafoglio "eleggibili" non impegnati, ossia idonei per la predisposizione di operazioni di rifinanziamento presso la Banca Centrale Europea; il cash flow netto emerge dalla differenza tra i flussi di cassa in entrata connessi alle attività di bilancio e i flussi di cassa in uscita connessi alle passività di bilancio, nonché alle operazioni fuori bilancio e il *gap* cumulato è dato dalla somma di queste due componenti. Si registra quindi un *gap* cumulato positivo fino alla fascia a 6 mesi, e negativo con riferimento alle fasce a 9 e 12 mesi (fasce temporali caratterizzate dalla scadenza di obbligazioni sottoscritte da clientela retail). I suddetti *gap* negativi, verranno coperti dall'Offerente tramite l'incremento della raccolta diretta da clientela nonché dal ricollocamento delle obbligazioni in scadenza presso la clientela retail .

Misurazione statica del rischio di liquidità strutturale (dati in migliaia di Euro)

Fasce temporali	Attività	Passività	Operazioni fuori bilancio	Sbilancio di fascia (flusso netto)
Entro i 12 mesi	1.995.001	2.495.026	785	-499.239
Da 1 a 5 anni	1.993.715	3.105.350	-	-1.111.635
Oltre i 5 anni	4.216.060	2.825.099	-	1.390.961
Totale	8.204.776	8.425.475	785	-219.914

I dati rappresentati in tabella evidenziano la situazione statica dei flussi di cassa netti derivanti dalle scadenze di tutte le attività e passività nelle varie fasce temporali di analisi.

Il flusso netto risulta negativo fino alla fascia temporale a 5 anni, per effetto delle maggiori scadenze della raccolta diretta rispetto agli impieghi; la fascia temporale oltre i 5 anni diventa positiva a seguito del rientro delle quote di capitale degli impieghi a medio-lungo termine. I *gap* negativi evidenziati in corrispondenza delle fasce temporali entro i 12 mesi e da 1 a 5 anni, verranno coperti dall'Offerente tramite l'incremento della raccolta diretta da clientela nonché dal ricorso al mercato istituzionale.

Riguardo agli indicatori *Liquidity Coverage Ratio* (LCR) e *Net Stable Funding Ratio* (NSFR) individuati dalle nuove disposizioni di Basilea 3, si rimanda al paragrafo B.1.15.

A.2.11. RISCHIO DI CREDITO

Per rischio di credito si intende il rischio che un debitore (ivi comprese le controparti di operazioni finanziarie aventi ad oggetto strumenti derivati *over the counter* – in tal caso si parla più specificamente di rischio di controparte – non adempia alle proprie obbligazioni o che il merito creditizio subisca un deterioramento, ivi inclusi gli Stati sovrani di cui l'Offerente detiene titoli od obbligazioni. Una diminuzione del merito di credito di tali Stati potrebbe comportare perdite e/o influenzare negativamente la capacità dell'Offerente di vincolare nuovamente o utilizzare in modo diverso tali titoli od obbligazioni a fini di liquidità. Le obbligazioni emesse da Stati sovrani detenute dall'Offerente sono rappresentate esclusivamente da titoli di Stato italiani (Euro 481,57 milioni al 31 dicembre 2012).

Strettamente connesso al rischio di credito, se non addirittura da considerare una sua componente, è il rischio di concentrazione che deriva dalle maggiori esposizioni verso controparti, gruppi di controparti connesse o del medesimo settore economico o che esercitano la stessa attività o appartengono alla medesima area geografica.

Per ulteriori informazioni in merito, si rinvia in particolare al successivo Paragrafo B.1.14 del presente Documento di Offerta.

A.2.12. RISCHIO OPERATIVO

Il rischio operativo è definito come il rischio di incorrere in perdite a seguito di quattro macrocategorie di eventi: *(i)* carenze e/o errori nei processi interni (errori/ritardi nell'esecuzione di operazioni, anomalie tecniche di prodotto); *(ii)* carenze e/o errori delle persone (frodi interne, attività non autorizzate); *(iii)* carenze e/o errori nei sistemi (indisponibilità, inadeguatezza, inefficienza o malfunzionamento dei sistemi tecnologici); *(iv)* eventi esterni (disastri, cause naturali, vandalismo, terrorismo, frodi esterne).

Il Gruppo ha da tempo regolamentato l'assetto organizzativo, gestionale e dei controlli e disciplinato le modalità operative per lo svolgimento dell'attività bancaria con l'obiettivo di minimizzare i rischi, compresi quelli operativi.

A far tempo dal 2004 sono state disciplinate le modalità per la raccolta e gestione degli errori operativi predisponendo un sistema di raccolta e conservazione dei dati relativi agli eventi che hanno causato perdite operative.

Nel corso del 2012 è stato avviato il progetto 'Gestione del rischio operativo' con l'obiettivo di analizzare i rischi operativi cui il Gruppo è esposto, al fine di individuare eventuali aree di vulnerabilità e verificare l'attuale sistema di raccolta e conservazione delle perdite operative. In questo contesto non sono emersi particolari processi/aree di esposizione al rischio operativo.

Ai fini regolamentari, viene applicato il metodo Base (*Basis Indicator Approach*). Nell'ambito del processo ICAAP la quantificazione del requisito patrimoniale a fronte del rischio operativo avviene applicando alla media del margine di intermediazione degli ultimi tre esercizi il coefficiente regolamentare previsto dalle disposizioni vigenti (15%).

L'ammontare storico ed attuale delle perdite a fronte di rischi operativi è comunque da considerarsi estremamente contenuto in relazione alle operazioni ed alle masse amministrate. Al 31 dicembre

2012 tale importo riporta un costo di 83 mila Euro che sono stati registrati nel conto economico dell'Offerente sulle rispettive voci di competenza.

Si segnala che Banca d'Italia ha sanzionato l'Offerente per alcune carenze del sistema dei controlli, facendo riferimento, in particolare: *(i)* all'organizzazione delle funzioni di controllo (*Risk Management*, *Compliance* e Revisione Interna) nonché alla relativa attività di controllo; *(ii)* all'attività del Collegio Sindacale. Con riferimento alle contestazioni oggetto di tali sanzioni, i membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale, il Direttore Generale nonché l'Offerente hanno presentato un ricorso al TAR del Lazio, ritenendo di aver circostanziato e quindi argomentato nelle proprie memorie difensive elementi idonei a dimostrare a Banca d'Italia di non aver violato alcuna disposizione di legge.

Come meglio si vedrà nel successivo Paragrafo B.1.7, il Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano comprende anche Raetia SGR S.p.A. in liquidazione, società con sede a Bolzano, Via Cassa di Risparmio, n. 12, ed avente ad oggetto la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio. Nell'esercizio della propria attività, Raetia SGR S.p.A. in liquidazione ha gestito tre fondi comuni di investimento immobiliare.

Nel dicembre 2011, Raetia SGR S.p.A. ha deliberato la liquidazione volontaria dei fondi sopra indicati. Successivamente, i suoi soci hanno deliberato la liquidazione della società.

Si segnala che Raetia SGR S.p.A. è stata oggetto di ispezione da parte di Banca d'Italia nel corso del 2011. A seguito degli accertamenti ispettivi l'Autorità di Vigilanza ha notificato nel dicembre 2011 l'apertura di un procedimento amministrativo sanzionatorio ai sensi dell'art. 195 del TUF con cui ha sollevato contestazioni sui profili di conformità del sistema di governo e controllo, nonché sul rischio operativo e di reputazione.

A seguito di tali contestazioni ed alla luce anche delle controdeduzioni formulate dalla società, la Banca d'Italia ha irrogato ai componenti ed ex componenti del Consiglio di Amministrazione, all'ex Amministratore Delegato ed ai componenti ed ex componenti del Collegio Sindacale della società sanzioni amministrative pecuniarie per complessivi 166.000 Euro. Avverso tale provvedimento molti dei soggetti sanzionati hanno proposto opposizione avanti all'Autorità giudiziaria, ritenendo insussistenti i presupposti per l'irrogazione della sanzione.

La Banca d'Italia ha inoltre trasmesso le risultanze della verifica ispettiva condotta presso Raetia SGR S.p.A. alla Consob per i profili di competenza di tale ultima Autorità che, nel luglio 2012, ha avviato nei confronti dei componenti ed ex componenti del Consiglio di Amministrazione, dell'ex Amministratore Delegato e dei componenti ed ex componenti del Collegio Sindacale della società un autonomo procedimento sanzionatorio, ai sensi degli art. 190 e 195 del TUF.

A seguito di tali contestazioni ed alla luce anche delle controdeduzioni formulate dai destinatari delle stesse, la Consob ha irrogato ai componenti ed ex componenti del Consiglio di Amministrazione, all'ex Amministratore Delegato ed ai componenti ed ex componenti del Collegio Sindacale della società sanzioni amministrative pecuniarie per complessivi Euro 97.500.

Inoltre, in data 23 maggio 2013 l'Agenzia delle Entrate ha notificato a Raetia SGR S.p.A. in liquidazione un avviso di accertamento con il quale le ha contestato un'indebita detrazione IVA per l'importo di Euro 42.252.000 e le ha intimato il pagamento dell'importo di Euro 57.686.407,97, a titolo di maggior imposta dovuta, sanzioni amministrative, interessi e spese. La società sta valutando l'avviso in questione, al fine di adottare le iniziative più opportune.

Infine, in data 25 giugno 2013 il Consiglio di Amministrazione della Cassa di Risparmio ha deliberato di partecipare, nella misura massima di Euro 2.400.000, ad un aumento di capitale sociale di

Raetia SGR S.p.A. in liquidazione richiesto da Banca d'Italia al fine di far fronte alle perdite di esercizio ed ai costi di liquidazione della medesima società.

A.2.13. RISCHIO DA INVESTIMENTO IN STRUMENTI DERIVATI

Il rischio che può derivare dal detenere strumenti derivati si genera dalla possibilità che variazioni dello strumento finanziario sottostante o variazioni nel merito creditizio della controparte con cui il derivato è stipulato provochino variazioni del valore dello strumento derivato posseduto generando una perdita per il Gruppo. Per quanto riguarda gli strumenti derivati, il Gruppo detiene derivati posti in essere principalmente con finalità di copertura. La maggior parte degli strumenti derivati di copertura in essere è costituita da *Interest Rate Swap* a copertura dei rischi derivanti dai prestiti obbligazionari emessi e collocati presso la clientela.

Al 30 giugno 2012 la valutazione al *fair value* dei derivati e dei relativi strumenti coperti, ha comportato l'iscrizione rispettivamente di minusvalenze per Euro 13.434 mila e di plusvalenze per Euro 12.906 mila, con uno sbilancio di Euro -528 mila.

Al 31 dicembre 2012 la valutazione al *fair value* dei derivati e dei relativi strumenti coperti, ha generato minusvalenze per Euro 47.851 mila e plusvalenze per 47.399 mila Euro con uno sbilancio di -452 mila Euro.

A seguire si riporta, alla data del 31 dicembre 2012, il valore nozionale dei derivati finanziari suddiviso per portafoglio regolamentare di appartenenza e finalità di utilizzo (trading/copertura):

Portafoglio di Negoziazione di Vigilanza

- 14,7 milioni di Euro di derivati finanziari *over the counter* a copertura del rischio di tassi di interesse;
- 15,9 milioni di Euro di derivati finanziari con controparti centrali la cui finalità è di trading.

Portafoglio Bancario

- 539,8 milioni di Euro di derivati finanziari *over the counter* a copertura del rischio di tassi di interesse;
- 1,757,2 milioni di Euro di derivati finanziari *over the counter* legati al portafoglio contabile della Fair Value Option a copertura del rischio di tassi di interesse sulle obbligazioni di propria emissione.

A.2.14. RISCHIO CONNESSO AL *RATING* DELL'OFFERENTE

L'ultimo *rating* sulla raccolta a medio/lungo termine attribuito all'Offerente in data 14 maggio 2012 da Moody's Investor Service è Ba1 con *outlook* negativo. Il giudizio di *rating* attribuito all'Offerente costituisce una valutazione della capacità dello stesso di assolvere i propri impegni finanziari. Ogni cambiamento effettivo o atteso del *rating* attribuito all'Offerente ha un impatto sul costo della raccolta dello stesso. L'*outlook* negativo riflette il difficile contesto italiano in cui opera l'Offerente e le incertezze riguardo all'accesso futuro al mercato.

A.2.15. RISCHI CONNESSI A CONTENZIOSI PENDENTI NEI CONFRONTI DEL GRUPPO CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO

Nello svolgimento delle proprie attività, l'Offerente è parte in alcuni procedimenti giudiziari. Il contenzioso in essere è stato debitamente analizzato dal Gruppo che, alla luce di tali analisi, ha effettuato accantonamenti in bilancio in misura ritenuta appropriata alle circostanze e ne ha dato menzione nella nota integrativa al bilancio, ove ritenuto opportuno, secondo i corretti principi contabili. Nonostante a fronte dei rischi operativi e da controversie legali siano stanziati fondi per 4,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2012, non può essere escluso che un esito sfavorevole al Gruppo da uno o più procedimenti giudiziari possa determinare un impatto negativo sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo medesimo.

A questo stesso proposito, si segnala l'esistenza di un contenzioso attivo, promosso dall'Offerente nei confronti di RFI con riferimento alla gestione del Fondo Dolomit. Costituendosi nella relativa causa, RFI ha chiamato in manleva Sparim S.p.A., società appartenente al Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano e controllata al 100% dall'Offerente, alla quale è stata affidata l'attività di *advisory* e *property management* del Fondo Dolomit. Nel giudizio in questione ha fatto, inoltre, intervento volontario la Fondazione Cassa di Risparmio di Bolzano, facendo valere il danno dalla stessa subito in qualità di quotista del Fondo Dolomit stesso.

Infine, in data 26 marzo 2013, quattro quotisti del Fondo Dolomit hanno convenuto in giudizio dinnanzi al Tribunale di Bolzano la Cassa di Risparmio chiedendo che la stessa venisse condannata a restituire loro quanto percepito in sede di collocamento delle quote del Fondo in questione o, in subordine, al risarcimento del danno asseritamente cagionato loro. La Cassa di Risparmio si è costituita in giudizio, respingendo ogni addebito e chiedendo l'integrale rigetto delle domande attoree.

A.2.16. RISCHI CONNESSI AL MERCATO IMMOBILIARE

Alla data del 31 dicembre 2012, il Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano possiede un patrimonio immobiliare pari a 257 milioni di Euro, di cui 141,4 milioni di Euro detenuti ad uso aziendale e 115,6 milioni di Euro detenuti a scopo d'investimento. Questi ultimi sono valutati al *fair value* sulla base di un sistema misto reddituale e di prezzi di mercato. Oscillazioni negative dei prezzi di mercato e dei canoni di locazione possono determinare impatti negativi sul conto economico consolidato del Gruppo.

A.2.17. RISCHI RELATIVI AI MERCATI IN CUI OPERA IL GRUPPO CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO

Si invitano i destinatari dell'Offerta a valutare con attenzione i fattori di rischio relativi ai mercati in cui il Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano opera, analiticamente esposti nel Paragrafo 4.2 del Prospetto Relativo all'Aumento di Capitale e a quanto esposto nel Paragrafo *Lo scenario economico* della *Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione* che accompagna il Bilancio 2012 (pag. 7 e ss.) e da intendersi qui richiamati.

A.3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI STRAORDINARIE RILEVANTI E DEI FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AL FONDO DOLOMIT

A.3.1. OPERAZIONI STRAORDINARIE RECENTI CHE HANNO INTERESSATO LA GESTIONE DEL FONDO DOLOMIT

Con comunicato stampa in data 18 gennaio 2013, RFI ha reso noto che in pari data si è perfezionato l'atto di scissione parziale della medesima RFI a favore di Castello SGR.

Come già anticipato dalla stessa RFI nei comunicati stampa diffusi in data 23 aprile, 22 maggio e 30 ottobre 2012, l'operazione di scissione in questione si è sostanziata nel trasferimento da RFI a favore di Castello SGR esclusivamente dei beni e dei rapporti facenti parte del compendio aziendale inerente alla gestione collettiva di alcuni fondi comuni di investimento, tra i quali il Fondo Dolomit.

Rinviando per ulteriori informazioni in merito a tale operazione al Paragrafo B.2 che segue, si segnala che, prima del perfezionamento della stessa, e, più precisamente, in data 25 gennaio 2013, il Consiglio di Amministrazione di RFI ha approvato il Rendiconto di Gestione.

Tenuto conto del fatto che gli effetti civili e fiscali dell'operazione stessa si sono verificati in data 1° febbraio 2013 e, pertanto, Castello SGR è subentrata a RFI nella qualità di società cui fa capo la gestione del Fondo Dolomit, si evidenzia che il comunicato dell'emittente previsto dall'art. 103 TUF e contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta e la valutazione della medesima, sarà diffuso da Castello SGR.

Si ritiene opportuno precisare che Castello SGR, diversamente da RFI, non appartiene al Gruppo Deutsche Bank.

Tuttavia, sulla base delle informazioni in possesso dell'Offerente a seguito dell'operazioni di scissione di cui si è detto in precedenza sono state assegnate all'unico socio della RFI, Deutsche Bank AG, n. 566.885 azioni di nuova emissione della Castello SGR. Attualmente Deutsche Bank AG detiene n. 323.144 di Castello SGR.

A.3.2. RISCHI INERENTI ALLA COMPOSIZIONE ED ALLA VARIAZIONE DEL VALORE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FONDO DOLOMIT

Al fine di comprendere i rischi generali e specifici connessi al possesso delle quote del Fondo Dolomit, si invitano i destinatari dell'Offerta ad esaminare con attenzione le informazioni relative al Fondo stesso esposte nel Paragrafo B.3 del presente Documento di Offerta e, in particolare, quelle relative alla composizione del relativo patrimonio immobiliare ed alle variazioni di valore che lo stesso ha subito nel corso del tempo, riportate nel Sottoparagrafo B.3.6.

A.3.3. ANDAMENTO NEGATIVO DELLA GESTIONE DEL FONDO DOLOMIT

Come anticipato nella Premessa del presente Documento di Offerta, il Fondo Dolomit dal 31 di-

cembre 2009 ha costantemente fatto registrare un rendimento negativo dovuto al progressivo decremento del valore del suo patrimonio immobiliare ed alla contrazione dei risultati economici dello stesso.

Per effetto di tale *trend* negativo si è anche registrata una costante contrazione del valore delle Quote Oggetto dell'Offerta, come è possibile rilevare dal Rendiconto di Gestione al 30 giugno 2013, che indica in Euro 638,360 il valore attuale della quota.

Nel Rendiconto di Gestione si precisa che il tasso interno di rendimento (che rappresenta il rendimento complessivo del Fondo, ovvero il tasso d'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 31 dicembre 2012), 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 effettuate da Scenari Immobiliari nella qualità di esperto indipendente del Fondo.

A questo stesso proposito, si deve evidenziare che l'art. 19.6 del Regolamento del Fondo Dolomit prevede che "*il tasso di rendimento prefissato ed individuato come risultato minimo obiettivo è pari al 4,5% annuo composto*".

Sempre in base alle risultanze del Rendiconto di Gestione, sulla base delle valutazioni effettuate dall'esperto indipendente nominato da Castello SGR , gli immobili facenti parte del portafoglio del Fondo al 31 dicembre 2012 hanno complessivamente un valore di mercato pari ad Euro 106.030.000 (rispetto ad un valore di Euro 119.380.000 alla data del 31 dicembre 2012), dunque inferiore dell'11,2% rispetto al loro valore di mercato registrato al 31 dicembre 2012.

Per le informazioni sui rischi di mancata adesione all'Offerta si invitano gli investitori a leggere con attenzione quanto riportato nel successivo Paragrafo A.5.

A.3.4. CONTENZIOSI RELATIVI AGLI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL PATRIMONIO DEL FONDO DOLOMIT

In relazione a taluni immobili costituenti il portafoglio del Fondo Dolomit sono insorti nel corso degli anni dei contenziosi di cui viene dato ampio resoconto nel Rendiconto di Gestione.

Per una compiuta analisi della natura e dello stato di tali contenziosi, si rinvia pertanto a tale Rendiconto (Pag. 29 e ss.).

A.4. FATTORI DI RISCHIO CONNESSI ALL'ADESIONE ALL'OFFERTA

Si invitano i destinatari dell'Offerta a considerare i rischi connessi all'adesione all'Offerta stessa ed al conseguente scambio delle quote portate in adesione all'Offerta stessa con le Nuove Obbligazioni.

Le Nuove Obbligazioni sono, infatti, strumenti finanziari che presentano profili di rischio/rendimento la cui valutazione richiede particolare competenza. Si invitano i destinatari dell'Offerta a valutare attentamente se esse costituiscano un investimento idoneo alla loro specifica situazione patrimoniale, economica e finanziaria, ai loro obiettivi di investimento ed all'esperienza nel campo degli investimenti finanziari dei destinatari medesimi.

In particolare, al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'Offerta, i destinatari sono invitati a valutare attentamente i fattori di rischio di seguito indicati, congiuntamente a tutte le informazioni contenute nel presente Documento d'Offerta, nonché a quelle contenute nel Prospetto Base e nelle Condizioni Definitive.

A.4.1. RISCHIO DERIVANTE DALL'ALLUNGAMENTO DELLA SCADENZA DELL'INVESTIMENTO

I destinatari dell'Offerta devono considerare che aderendo all'OPS riceveranno, a fronte delle quote portate in adesione ed in relazione alle quali il rimborso è previsto (salvo proroga della durata del Fondo) nel mese di dicembre 2013, le Nuove Obbligazioni, il cui rimborso avrà luogo a nove anni dalla Data di Scambio.

I destinatari dell'Offerta dovranno quindi considerare che, aderendo all'OPS, impegneranno le proprie risorse finanziarie sino alla scadenza delle Nuove Obbligazioni (e, cioè, sino al 2022).

Per maggiori informazioni concernenti il rischio di liquidità connesso alle Nuove Obbligazioni si fa rinvio al successivo Paragrafo A.4.6.2.

A.4.2. RISCHIO DERIVANTE DALLA MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEL RAPPORTO DI SCAMBIO

Si rappresenta che l'Offerente ha individuato il prezzo di emissione unitario per le Nuove Obbligazioni sulla base del NAV del Fondo Dolomit al 30 giugno 2013 e indipendentemente dal valore teorico delle Obbligazioni stesse.

Si invitano comunque i destinatari dell'Offerta ad esaminare il successivo Paragrafo E.3.1-*bis*, ove tale valore teorico viene quantificato e vengono precisati i criteri adottati per la sua determinazione.

Si richiama altresì l'attenzione dei destinatari dell'Offerta sul fatto che il rendimento a scadenza delle Nuove Obbligazioni potrebbe non essere in linea con la rischiosità degli strumenti finanziari e quindi potrebbe essere inferiore a quello offerto da titoli similari (in termini di caratteristiche del titolo e di profilo di rischio) trattati sul mercato.

Con riferimento alle modalità di determinazione del corrispettivo, si fa rinvio al successivo Paragrafo E.

A.4.3. RISCHIO DI CREDITO PER I SOTTOSCRITTORI DELLE NUOVE OBBLIGAZIONI

Accettando in scambio le Nuove Obbligazioni, l'investitore diviene finanziatore della Cassa di Risparmio, che, in tal caso, agisce quale soggetto emittente.

Conseguentemente, l'investitore assume il rischio che la Cassa di Risparmio non sia in grado di adempiere all'obbligo di pagare quanto dovuto alla scadenza delle Obbligazioni stesse.

Per una più compiuta disamina dei rischi inerenti al ruolo di emittente delle Nuove Obbligazioni rivestito dalla Cassa di Risparmio, si rimanda al Paragrafo A.2 che precede.

A.4.4. RISCHIO CONNESSO AL *RATING* DELLA CASSA DI RISPARMIO

L'ultimo *rating* sulla raccolta a medio/lungo termine attribuito alla Cassa di Risparmio in data 14 maggio 2012 da Moody's Investor Service è Ba1 ("Speculativo"). Il giudizio di *rating* attribuito alla Cassa di Risparmio costituisce una valutazione della capacità della stessa di assolvere ai propri impegni finanziari. Ogni cambiamento effettivo o atteso del *rating* attribuito alla Cassa di Risparmio ha un impatti sul costo della raccolta dello stesso.

Per maggiori informazioni riguardo al *rating* della Cassa di Risparmio si rinvia al successivo Paragrafo B.1.16.

A.4.5. RISCHIO CONNESSO ALL'ASSENZA DI GARANZIE

Gli obblighi di pagamento assunti dalla Cassa di Risparmio a seguito dell'emissione delle Nuove Obbligazioni non sono assistiti da alcuna garanzia né reale, né personale.

Inoltre, le Nuove Obbligazioni non rientrano tra gli strumenti di raccolta assistiti dal Fondo interbancario di tutela dei depositi, di cui agli artt. 96 e ss. del TUB.

A.4.6. RISCHI RELATIVI ALLA VENDITA DELLE NUOVE OBBLIGAZIONI PRIMA DELLA LORO SCADENZA

Qualora l'investitore decidesse di vendere le Nuove Obbligazioni prima della loro scadenza, il valore di mercato potrebbe risultare inferiore, anche in maniera significativa, al prezzo di sottoscrizione dei titoli, in quanto influenzato da diversi elementi, quali, *(i)* la variazione dei tassi di interesse di mercato, *(ii)* le modalità di negoziazione; *(iii)* il deterioramento del merito di credito della Cassa di Risparmio, *(iv)* la presenza di oneri impliciti nel prezzo di emissione.

Di seguito vengono analizzati singolarmente tali rischi.

A.4.6.1. *Rischio di tasso*

L'investimento nelle Nuove Obbligazioni comporta i rischi propri di un investimento obbligazionario a tasso fisso. Conseguentemente, le variazioni che interverranno sulla curva dei tassi di mercato, potrebbero ripercuotersi sul prezzo di mercato delle Nuove Obbligazioni.

Il valore di mercato delle Nuove Obbligazioni potrebbe diminuire durante la vita delle Obbligazioni stesse a causa dell'andamento dei tassi di mercato. Qualora i tassi di mercato salissero, il prezzo delle Obbligazioni potrebbe scendere, in quanto il minor prezzo andrebbe a ripagare gli eventuali acquirenti del minor tasso di interesse previsto per tale obbligazione. La sensibilità del prezzo di un titolo a tasso fisso alla variazione dei tassi di interesse dipende dalla vita residua del titolo rispetto al momento in cui i tassi di interesse aumentano.

Essendo le Nuove Obbligazioni titoli *zero coupon*, esse sono particolarmente sensibili alle fluttuazioni dei tassi d'interesse di mercato.

A.4.6.2. *Rischio di liquidità*

La Cassa di Risparmio non intende presentare richiesta di ammissione alle negoziazioni delle Nuove Obbligazioni in alcun mercato regolamentato, italiano o estero, né su sistemi di negoziazione diversi dai mercati regolamentati od altri mercati equivalenti.

Pertanto l'investitore potrebbe avere difficoltà nel vendere le Obbligazioni prima della scadenza naturale delle stesse.

Tuttavia, la Cassa di Risparmio si impegna ad effettuare, su iniziativa dell'investitore, il riacquisto delle stesse senza limite quantitativo in ogni momento durante la loro vita, nell'ambito del servizio di negoziazione in conto proprio e sulla base della propria strategia di esecuzione degli ordini. Con riferimento alle modalità di determinazione del prezzo si rinvia al Paragrafo E.1.3 che segue.

A.4.6.3. *Rischio di deterioramento del merito di credito della Cassa di Risparmio*

Le Nuove Obbligazioni potrebbero deprezzarsi in caso di peggioramento della situazione finanziaria della Cassa di Risparmio, ovvero in caso di deterioramento del merito creditizio della stessa. Quest'ultimo potrà anche essere espresso da (o dall'aspettativa di) un peggioramento del giudizio di *rating* relativo alla Cassa di Risparmio o dell'*outlook*.

Non si può quindi escludere che i corsi delle Nuove Obbligazioni sul mercato secondario possano essere influenzati, tra l'altro, da un diverso apprezzamento del rischio legato alla Cassa di Risparmio quale emittente delle Nuove Obbligazioni.

A.4.7. RISCHIO CORRELATO ALL'ASSENZA DI *RATING* DELLE NUOVE OBBLIGAZIONI

L'Offerente non ha richiesto alcun giudizio di *rating* per le obbligazioni. Ciò costituisce un fattore di rischio in quanto non vi è disponibilità immediata di un indicatore sintetico rappresentativo della rischiosità degli strumenti finanziari.

A.4.8. RISCHIO RELATIVO ALLA COINCIDENZA DELL'OFFERENTE E DELL'EMITTENTE DELLE NUOVE OBBLIGAZIONI CON IL COLLOCATORE

La Cassa di Risparmio in qualità di Offerente ed emittente delle Nuove Obbligazioni si trova in conflitto di interessi, in quanto l'OPS prevede un Corrispettivo rappresentato da strumenti finanziari di propria emissione.

A.4.9. RISCHIO RELATIVO ALLA COINCIDENZA DELLA CASSA DI RISPARMIO, QUALE EMITTENTE DELLE NUOVE OBBLIGAZIONI, CON L'AGENTE DI CALCOLO

Poiché la Cassa di Risparmio opererà sia come emittente delle Nuove Obbligazioni, sia anche come responsabile per il calcolo, cioè soggetto incaricato della determinazione degli interessi e delle attività connesse, tale coincidenza di ruoli, ovvero del ruolo di emittente e di quello di agente di calcolo, potrebbe determinare una situazione di conflitto di interessi nei confronti degli aderenti all'Offerta.

A.4.10. RISCHI RELATIVI AL RUOLO DI POSSIBILE ACQUIRENTE DELLE NUOVE OBBLIGAZIONI RIVESTITO DALLA CASSA DI RISPARMIO

La Cassa di Risparmio potrebbe trovarsi in una situazione di conflitto di interessi qualora assumesse la veste di controparte diretta nel riacquisto delle Nuove Obbligazioni prima della loro scadenza.

A.4.11. RISCHIO CHE LE CONTROPARTI DI COPERTURA POSSONO APPARTENERE AL MEDESIMO GRUPPO DELLA CASSA DI RISPARMIO

La Cassa di Risparmio in qualità di emittente delle Nuove Obbligazioni si copre dal rischio di interesse associato alle medesime stipulando contratti di copertura con terze parti. Nel caso in cui siano stipulati contratti di copertura con società appartenenti al Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano, tale situazione potrebbe generare un conflitto di interessi.

A.4.12. RISCHIO DERIVANTE DA MODIFICHE AL REGIME FISCALE APPLICABILE

Tutti gli oneri fiscali, presenti e futuri, che si applichino ai pagamenti effettuati ai sensi delle Nuove Obbligazioni, sono ad esclusivo carico dell'investitore. Non vi è certezza che il regime fiscale applicabile alla data della pubblicazione del Prospetto d'offerta delle Nuove Obbligazioni rimanga invariato durante la vita delle medesime Nuove Obbligazioni e, quindi in caso di modifiche, i valori netti indicati potrebbero discostarsi anche sensibilmente da quelli che saranno effettivamente applicabili alle obbligazioni nelle varie date di pagamento.

A.5. FATTORI DI RISCHIO CONNESSI ALLA MANCATA ADESIONE ALL'OFFERTA

I titolari delle Quote Oggetto dell'Offerta che non aderiranno all'Offerta continueranno a detenere le quote del Fondo Dolomit fino alla scadenza del Fondo stesso, prevista dall'art. 2 del Regolamento di gestione per il 31 dicembre 2013, e ad aver titolo per esercitare i relativi diritti.

Si invitano i portatori delle quote del Fondo che non intendano aderire all'Offerta a valutare le differenti caratteristiche fra le Quote Oggetto dell'Offerta e le Nuove Obbligazioni in termini sia di rendimento effettivo, sia di durata, sulla base di quanto più ampiamente esposto nel successivo Paragrafo E.

Si rammenta inoltre che, nel caso in cui l'Offerta non si perfezioni, le quote del Fondo Dolomit potrebbero essere ammesse alla quotazione sul Mercato Telematico degli *Investment Vehicles* (MIV) – Segmento Fondi Chiusi, in accoglimento della domanda presentata da Castello SGR alla Consob e alla Borsa Italiana S.p.A., nell'ambito delle rispettive competenze, in data 24 giugno 2013, come meglio descritto nel successivo Paragrafo A.13.

A seguito dell'ammissione a quotazione delle quote del Fondo Dolomit, i portatori delle quote stesse potrebbero vendere le medesime quote sul Mercato Telematico degli *Investment Vehicles* (MIV) – Segmento Fondi Chiusi prima della loro scadenza.

In relazione a ciò, si invitano i destinatari dell'Offerta a valutare il possibile impatto che la quotazione delle quote del Fondo Dolomit potrebbe avere sul valore delle stesse. A riguardo si richiama l'attenzione sui risultati evidenziati dalla serie storica relativa alla quotazione di fondi collettivi di investimento aventi caratteristiche comparabili a quelle del Fondo Dolomit, come descritti nella tabella che segue ([3]):

Descrizione	Quotazione (Euro)	Valorizzazione sulla Base del NAV ([4]) (Euro)	Sconto ([5]) (%)
Atlantic 1	230	541	-57,5%
Atlantic 2	219	399	-45,1%
Estense Grande Distribuzione	1.887	2.793	-32,4%
Europa Immobiliare 1	588	1.864	-68,5%
Fondo Alpha Immobiliare	1.278	3.777	-66,2%
Fondo Beta Immobiliare	347	562	-38,3%

([3]) Fonte: Norisk – Analisi Operative – "I Fondi Chiusi Immobiliari" (14 gennaio 2013).

([4]) Valorizzazione ottenuta dividendo l'ultimo NAV annuale disponibile (quello riferito al 30 giugno 2012) per il numero delle quote emesse, rettificata per eventuali dividendi e rimborsi distribuiti.

([5]) Rapporto tra prezzo di mercato e NAV.

Descrizione	Quotazione (Euro)	Valorizzazione sulla Base del NAV ([4]) (Euro)	Sconto ([5]) (%)
Fondo Delta Immobiliare	36	103	-65,0%
Fondo Olinda	143	472	-69,7%
Fondo Tecla	214	360	-40,5%
Immobiliare Dinamico	68	244	-72,1%
Immobilium 2001	1.710	4.395	-61,1%
Invest Real Security	1.098	2.333	-52,9%
Investietico	1.540	2.672	-42,4%
Mediolanum RE - A	4	6	-34,3%
Mediolanum RE - B	5	4	19,2%
Obelisco	844	2.019	-58,2%
Polis	727	2.027	-64,1%
Portfolio Immobiliare Crescita	1.073	1.774	-39,5%
RE Europa	750	2.169	-65,4%
RE Italia	1.045	2.460	-57,5%
Risparmio Immobiliare Uno Energia	7.100	7.423	-4,3%
Securfondo	1.420	2.491	-43,0%
UniCredito Immobiliare Uno	1.546	3.157	-51,0%
Valore Immobiliare Globale	1.900	4.059	-53,2%

Come meglio esposto nel successivo Paragrafo G.2, cui si rinvia per una più dettagliata esposizione dei programmi dell'Offerente, la Cassa di Risparmio ha già raggiunto con Castello SGR intese che prevedono, in caso di esito positivo dell'Offerta, come definito nel precedente Paragrafo A.1, l'avvio della liquidazione del Fondo Dolomit, eventualmente anticipata rispetto alla scadenza del 31 dicembre 2013 prevista nel 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 unitamente al relativo indebitamento finanziario ad altro fondo comune di investimento immobiliare riservato a investitori qualificati e gestito da Castello SGR denominato Fondo Augusto e contestuale emissione di nuove quote del Fondo Augusto in favore del Fondo Dolomit.

Le quote del Fondo Augusto saranno contestualmente trasferite dal Fondo Dolomit alla Cassa di Risparmio dietro il pagamento da parte di quest'ultima di un corrispettivo pari al loro valore di emissione, incrementato di una somma ulteriore a titolo di commissione di apporto che sarà corrisposta in favore di Castello SGR, per conto e su delegazione del Fondo Dolomit, e calcolata in misura pari all'1,25% del valore del patrimonio immobiliare del Fondo Dolomit alla data dell'apporto.

Compiuta tale operazione, Castello SGR 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 dalla medesima Castello SGR nel rispetto degli artt. 19.2 e 19.4 del Regolamento di gestione ed a condizioni atte a garantire la parità di trattamento tra gli stessi.

Sempre con riferimento alla liquidazione del Fondo Dolomit, si segnala che l'art. 2 del Regolamento del Fondo Dolomit prevede che "*la SGR, con delibera motivata dell'organo amministrativo e con parere conforme dell'organo di controllo, [possa], prima della scadenza del fondo, deliberare*

una proroga non superiore a tre anni della durata del fondo medesimo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio.

"*Dalla delibera deve risultare che:*

"*- l'attività di smobilizzo del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera;*

"*- oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita degli assets nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del fondo.*

"*La delibera contiene altresì il piano di smobilizzo degli investimenti dal quale risultano i tempi e le modalità dell'attività di vendita dei residui beni in portafoglio*".

Tenuto conto delle intese intercorse tra la Cassa di Risparmio e Castello SGR è ragionevole ritenere che, in caso di esito positivo dell'Offerta – così come definito nel precedente Paragrafo A.1 – quest'ultima non si avvarrà di tale facoltà in quanto, in esecuzione delle intese raggiunte con la Cassa di Risparmio, si farebbe luogo ad un unico atto di apporto dell'intero patrimonio immobiliare del Fondo Dolomit nel Fondo Augusto e, dunque, non si renderebbe necessario procedere allo smobilizzo dei singoli investimenti immobiliari.

Viceversa, qualora l'Offerta non dovesse avere esito positivo, è ragionevole ritenere che Castello SGR si avvarrà della facoltà di prorogare la durata del Fondo per un periodo non superiore a tre anni dalla data di scadenza prevista per il 31 dicembre 2013 per potere provvedere al completamento dello smobilizzo degli investimenti immobiliari in portafoglio.

A.6. ASSENZA DI CORRELAZIONE TRA L'OFFERENTE, I SUOI SOCI RILEVANTI E I MEMBRI DEI SUOI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO CON L'EMITTENTE. POSSESSO DI QUOTE DEL FONDO DOLOMIT DA PARTE DI TALI SOGGETTI

Si precisa che, stando alle informazioni disponibili, né l'Offerente, né i suoi soci rilevanti, né i componenti dei suoi organi di amministrazione e controllo sono parti correlate di Castello SGR.

Per completezza d'informazione, si evidenzia al contempo che la Cassa di Risparmio detiene una partecipazione nel capitale sociale di ITAS Assicurazioni S.p.A. pari al 24% del capitale stesso.

D'altro canto, ITAS Holding S.r.l., società che controlla ITAS Assicurazioni S.p.A. ed esercita sulla stessa l'attività di direzione e coordinamento, detiene una partecipazione pari all'12,15% nel capitale dell'Emittente.

Si segnala inoltre che, stando alle informazioni disponibili all'Offerente alla data del presente Documento di Offerta:

- la Fondazione Cassa di Risparmio di Bolzano, che controlla l'Offerente, detiene n. 12.500 quote del Fondo Dolomit e
- ITAS Assicurazioni S.p.A., partecipata, come visto sopra, dall'Offrente per una quota pari al 24% del capitale sociale, detiene n. 500 quote del Fondo Dolomit.

Sia le quote detenute dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Bolzano, sia quelle detenute da ITAS Assicurazioni S.p.A. rientrano tra le Quote Oggetto dell'Offerta.

A questo stesso proposito, si precisa che altri soggetti qualificabili come "soggetti collegati" alla Cassa di Risparmio, ai sensi dell'art. 53, comma 4 e ss., del TUB e dei relativi provvedimenti di attuazione, detengono quote del Fondo Dolomit.

Per maggiori informazioni in merito a quest'ultimo profilo si fa rinvio a quanto esposto nel successivo Paragrafo B.1.6.

A.7. SINTESI DEI PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AD OPERAZIONI STRAORDINARIE

Come già accennato nel precedente Paragrafo A.5, in caso di esito positivo dell'Offerta, come definito al precedente Paragrafo A.1, sarà avviata la liquidazione del Fondo Dolomit, da attuarsi mediante l'apporto dell'intero suo patrimonio immobiliare unitamente al connesso indebitamento finanziario ad altro fondo comune di investimento immobiliare riservato a soli investitori istituzionali gestito dall'Emittente.

Per una più completa informativa su quanto precede si fa rinvio al successivo Paragrafo G.2.

A.8. EVENTUALI COMUNICAZIONI O DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE RICHIESTE DALLE NORMATIVE APPLICABILI PER LO SVOLGIMENTO DELL'OFFERTA

L'Offerta non è soggetta ad autorizzazione da parte di autorità competenti. Per una compiuta informativa sul punto, si rinvia al successivo Paragrafo C.3.

A.9. INDICAZIONI RELATIVE A POTENZIALI CONFLITTI DI INTERESSE TRA I SOGGETTI (I.E. OFFERENTE, BANCA INCARICATA DELLA RACCOLTA DELLE ADESIONI, CONSULENTI, SOGGETTI FINANZIATORI) COINVOLTI NELL'OPERAZIONE

Si fa presente che la Cassa di Risparmio si trova in una posizione di potenziale conflitto di interessi rispetto all'Offerta, in quanto, oltre ad aver svolto in passato il ruolo di collocatore in esclusiva delle quote del Fondo Dolomit, nell'ambito dell'Offerta stessa, svolge il ruolo di Offerente ed al contempo, come esposto nei successivi Paragrafi B.4.1, B.4.2 e B.4.3, anche il ruolo di Banca Incaricata della Raccolta delle Adesioni, di soggetto coordinatore dell'operazione e di agente di scambio.

La Cassa di Risparmio, in caso di esito positivo dell'Offerta, agirà anche nella qualità di soggetto emittente le Nuove Obbligazioni offerte in scambio con le singole quote portate in adesione all'Offerta, impegnandosi anche alla negoziazione in conto proprio delle stesse dalla data della loro emissione e per tutto il periodo di durata delle stesse.

Come esposto nel successivo Paragrafo I, tuttavia non sono previsti compensi per lo svolgimento, nelle varie fasi dell'Offerta, del ruolo di Banca Incaricata della Raccolta delle Adesioni, di soggetto coordinatore dell'operazione e di agente di scambio. Si ritiene opportuno altresì precisare che 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.

Nell'ambito dell'Accordo Quadro stipulato, come anticipato al Paragrafo 2 che precede, tra la Cassa di Risparmio e Castello SGR, è previsto che – con l'apporto dell'intero patrimonio immobiliare del Fondo Dolomit al Fondo Augusto – i predetti finanziamenti ipotecari siano accollati al medesimo Fondo Augusto con efficacia liberatoria del Fondo Dolomit stesso, ma con salvezza delle garanzie che attualmente lo assistono e con contestuale rinegoziazione delle condizioni e allungamento della relativa durata.

La Cassa di Risparmio si è altresì impegnata ad 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 facenti parte del patrimonio del Fondo Dolomit. Per maggiori informazioni in merito a tale finanziamento si rimanda a quanto esposto nel Paragrafo H.2 che segue.

A.10. DICHIARAZIONE DELL'OFFERENTE IN MERITO ALL'INAPPLICABILITÀ DELLE NORME IN MATERIA DI DIRITTO E OBBLIGO DI ACQUISTO DELLE QUOTE DEL FONDO DOLOMIT EVENTUALMENTE NON PORTATE IN ADESIONE ALL'OFFERTA

L'Offerta ha ad oggetto strumenti finanziari diversi dalle azioni ordinarie quotate in mercati regolamentati italiani e non è pertanto soggetta alle disposizioni di cui alla Parte IV, Titolo II, Capo II, Sezione II del TUF in materia di diritto e obbligo di acquisto.

All'Offerta non si applica, altresì, la disciplina relativa alla riapertura dei termini per l'adesione, di cui alla medesima Parte IV, Titolo II, Capo II, Sezione II, del TUF.

A.11. COMUNICATO DELL'EMITTENTE

I fondi comuni di investimento, e quindi anche il Fondo Dolomit, non hanno personalità giuridica.

Il loro patrimonio è amministrato da una società di gestione del risparmio che, nel caso del Fondo Dolomit, è attualmente Castello SGR.

Si precisa che il subentro di Castello SGR ad RFI è avvenuto per effetto della scissione in favore della medesima Castello SGR del ramo d'azienda di RFI inerente alla gestione, tra gli altri, del Fondo Dolomit. Il subentro a RFI da parte di Castello SGR nella qualità di società di gestione del Fondo Dolomit è divenuto efficace a decorrere dal 1° febbraio 2013. Per maggiori informazioni su tale subentro, si rimanda a quanto esposto nel Paragrafo A.3.1 che precede.

A seguito di tale subentro, Castello SGR predisporrà il comunicato dell'Emittente, ai sensi degli artt. 103, comma 3, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti, contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta, nonché la valutazione dell'Emittente medesimo sull'Offerta.

A.12. APPLICABILITA' DELLE ESENZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 101-*bis*, COMMA 3, DEL TUF

In considerazione del fatto che l'Offerta ha ad oggetto strumenti finanziari diversi da titoli come definiti ai sensi dell'art. 101-*bis*, comma 2, del TUF, trovano applicazione i casi di esenzione previsti dal medesimo art. 101-*bis*, comma 3, lett. *a)*, del TUF e, pertanto, non sono applicabili all'Offerta gli artt. 102, commi 2 e 5, 103, comma 3-*bis*, del TUF, ogni altra disposizione del TUF che pone a carico dell'Offerente o della società Emittente specifici obblighi informativi nei confronti dei dipendenti e dei loro rappresentanti, nonché gli articoli 104, 104-*bis* e 104-*ter* del TUF.

A.13. POSSIBILI SCENARI

A fini di maggior chiarezza si illustrano di seguito i possibili scenari per gli attuali possessori delle Quote Oggetto dell'Offerta.

A.13.1. ADESIONE ALL'OFFERTA

In caso di esito positivo dell'Offerta secondo quanto indicato al precedente Paragrafo A.1, i destinatari della stessa riceveranno per ogni quota da essi detenuta e portata in adesione un'obbligazione *zero coupon* della Cassa di Risparmio, di nuova emissione, del valore nominale di Euro 638,36, della durata di nove anni a decorrere dalla Data di Scambio, e con valore di rimborso alla scadenza (i.e. 15 novembre 2022) pari ad Euro 1.000, senza corresponsione di cedole.

Qualora, invece, l'Offerta non abbia esito positivo secondo quanto indicato al precedente Paragrafo A.1, le Quote portate in adesione all'Offerta saranno restituite a ciascun aderente, per il tramite degli Intermediari incaricati della raccolta delle adesioni, entro due giorni di borsa aperta dall'Avviso sui risultati dell'Offerta.

In tale ipotesi, inoltre, è probabile che l'Emittente si avvalga della facoltà di prorogare la durata del Fondo Dolomit per potere provvedere al completamento dello smobilizzo degli investimenti immobiliari in portafoglio e che lo stesso Fondo venga ammesso alla quotazione, come già precisato nel precedente Paragrafo A.5.

A.13.2. MANCATA ADESIONE ALL'OFFERTA

I destinatari dell'Offerta che non abbiano aderito all'OPS rimarranno titolari delle Quote oggetto dell'Offerta non portate in adesione e continueranno a poter esercitare i diritti alle medesime connessi.

Pertanto e come meglio precisato al successivo Paragrafo G.2, in caso di esito positivo dell'Offerta, così come definito nel Paragrafo A.1, i destinatari dell'Offerta che non vi abbiano aderito avranno diritto a partecipare al riparto del Fondo Dolomit in sede di liquidazione, eventualmente anticipata, dello stesso.

Qualora, invece, l'Offerta non abbia avuto esito positivo, è probabile che l'Emittente si avvalga della facoltà di prorogare la durata del Fondo Dolomit per un periodo massimo di tre anni dalla data di scadenza prevista per il 31 dicembre 2013, come già precisato nel precedente Paragrafo A.5, dilatando in modo corrispondente i tempi della sua liquidazione.

In tale ipotesi, inoltre, è probabile che il Fondo Dolomit venga ammesso alla quotazione, come pure precisato nel precedente Paragrafo A.5.

A.13.3. AMMISSIONE ALLA QUOTAZIONE IN UN MERCATO REGOLAMENTATO DEL FONDO DOLOMIT

Come anticipato al precedente Paragrafo A.1, il 24 giugno 2013 Castello SGR ha presentato a Borsa Italiana S.p.A. un'istanza per l'ammissione del Fondo Dolomit alla quotazione sul Mercato Telematico degli *Investment Vehicles* (MIV) – Segmento Fondi Chiusi.

Tale circostanza non integra né la condizione prevista dalla lettera *(b)* del Paragrafo A.1 che precede, atteso che la presentazione della domanda non comporta di per sé l'ammissione delle quote del Fondo Dolomit alla quotazione, né quella di cui alla successiva lettera *(d)*, atteso che tale presentazione non può essere qualificata come "*operazione che può contrastare l'Offerta ovvero il conseguimento degli obiettivi della medesima*", trattandosi di un adempimento cui Castello SGR era tenuta ai sensi dell'art. 5 del D.M. 228/1999.

Sempre con riferimento all'eventuale quotazione del Fondo Dolomit, si invitano i destinatari dell'Offerta a valutare il possibile impatto che tale quotazione potrebbe avere sul valore delle medesime, come meglio descritto nel Paragrafo A.5 che precede.

Inoltre, nell'ipotesi in cui, entro la Data di Pubblicazione dell'Avviso, il Fondo Dolomit venisse ammesso a quotazione in un mercato regolamentato, si verificherebbe la condizione di cui alla lettera *(b)* del Paragrafo A.1 e, conseguentemente, cesserebbe l'efficacia dell'Offerta stessa.

Ove, invece, fossero portate in adesione un numero di quote del Fondo Dolomit inferiore alla totalità delle Quote Oggetto dell'Offerta e, dunque, non si fosse verificata la condizione di cui alla lettera *(a)* del Paragrafo A.1 che precede, la Cassa di Risparmio rinuncerebbe alla condizione stessa nel caso in cui Borsa Italiana comunicasse alla medesima Cassa di Risparmio e/o all'Emittente che il numero delle quote del Fondo Dolomit portate in adesione all'Offerta è tale da non consentire l'ammissione alla quotazione del Fondo stesso.

In tal caso, i titolari delle quote che avessero deciso di non portare le loro quote in adesione all'Offerta si troverebbero ad essere titolari di strumenti finanziari (le quote, appunto) non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguenti difficoltà a liquidare il proprio investimento in futuro.

B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE

B.1. SOGGETTO OFFERENTE

B.1.1. DENOMINAZIONE, FORMA GIURIDICA E SEDE SOCIALE

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.

B.1.2. COSTITUZIONE E DURATA

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.

B.1.3. LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO E FORO COMPETENTE

La società è costituita in conformità al diritto italiano ed opera in base alla legislazione italiana.

L'individuazione del Foro competente a risolvere le controversie tra la società ed i suoi soci è soggetta alle disposizioni del diritto italiano.

B.1.4. CAPITALE SOCIALE

Alla data del presente 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.

In merito occorre rilevare che tale ammontare del capitale sociale è il risultato degli aumenti di capitale, rispettivamente, gratuito e a pagamento, di cui al precedente Paragrafo A.2.1. Per ulteriori informazioni in merito, si rinvia al successivo Paragrafo B.1.18.

Le azioni della Cassa di Risparmio di Bolzano non sono quotate in un mercato regolamentato.

Alla data del presente 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., e composto nel modo seguente:

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

Alla data del presente Documento di Offerta la Cassa di Risparmio risulta pertanto essere controllata al 66,02% dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Bolzano, ente a scopo benefico, nel rispetto della legge 218 del 30 luglio 1990.

Si ritiene opportuno precisare che la Fondazione Cassa di Risparmio di Bolzano detiene n. 12.500 quote, anch'esse oggetto dell'Offerta e rappresentanti l'11,94% circa del patrimonio del Fondo Dolomit.

B.1.5. ORGANI SOCIALI

(i) Consiglio di Amministrazione

Nominativo	Carica	Data di assunzione della carica	Data di scadenza del mandato
Dott. Norbert Plattner	Presidente	30.04.2013	approvazione bilancio 2013
P.i. Enrico Valentinelli	Vice Presidente	30.04.2013	approvazione bilancio 2013
Dott. Walter Ausserhofer	Consigliere	30.04.2013	approvazione bilancio 2013
Signor Heinrich Dorfer	Consigliere	30.04.2013	approvazione bilancio 2013
Dott. Gerhard Gruber	Consigliere	30.04.2013	approvazione bilancio 2013
Signor Helmut Gschnell	Consigliere	30.04.2013	approvazione bilancio 2013
Dott. Marina La Vella	Consigliere	30.04.2013	approvazione bilancio 2013
Avv. Dott. Hans Peter Leiter	Consigliere	30.04.2013	approvazione bilancio 2013
Signora Maria Niederstätter	Consigliere	30.04.2013	approvazione bilancio 2013
P.i. Mauro Pellegrini	Consigliere	30.04.2013	approvazione bilancio 2013
Signor Andreas Josef Sanoner	Consigliere	30.04.2013	approvazione bilancio 2013
Rag. Werner Schönhuber	Consigliere	30.04.2013	approvazione bilancio 2013
Dott. Anton Seeber	Consigliere	30.04.2013	approvazione bilancio 2013
Avv. Alberto Zocchi	Consigliere	30.04.2013	approvazione bilancio 2013
Signor Siegfried Zwick	Consigliere	30.04.2013	approvazione bilancio 2013

(ii) Collegio sindacale

Nominativo	Carica	Data di assunzione della carica	Data di scadenza del mandato
Dott. Peter Gliera	Presidente	30.04.2013	approvazione bilancio 2015
Dott. Heinrich Müller	Sindaco	30.04.2013	approvazione bilancio 2015
Dott. Andrea Maria Nesler	Sindaco	30.04.2013	approvazione bilancio 2015

(iii) Direzione generale

Nominativo	Carica
Dott. Peter Schedl	Direttore generale
Signor Richard Maria Seebacher	Vicedirettore generale vicario
Dott. Ing. Andrea Brillo	Vicedirettore generale

Si ritiene opportuno precisare che i predetti componenti degli Organi Sociali della Cassa di Risparmio, in base alle informazioni in possesso dell'Offerente, non rivestono cariche sociali presso Castello SGR.

B.1.6. INTERESSENZE ECONOMICHE NELL'AMBITO DELL'EMITTENTE

Si precisa che nessuno dei componenti del Consiglio di amministrazione e del Collegio sindacale della Cassa di Risparmio ha interessenze economiche in Castello SGR.

Inoltre, stando alle informazioni ad oggi disponibili alla Cassa di Risparmio, i soggetti di seguito elencati – tutti qualificabili come "collegati" alla medesima Cassa di Risparmio, ai sensi dell'art. 53, comma 4 e ss., del TUB e dei relativi provvedimenti di attuazione – detengono un numero di quote del Fondo Dolomit nel seguito specificato:

- Enrico Valentinelli, Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione della Cassa di Risparmio n. 50 quote del Fondo;
- Marina La Vella, Consigliere di amministrazione della Cassa di Risparmio n. 12 quote del Fondo;
- Heinrich Mueller, membro del Collegio sindacale della Cassa di Risparmio n. 15 quote del Fondo;
- Richard Maria Seebacher, Vicedirettore generale vicario della Cassa di Risparmio n. 50 quote del Fondo;
- Andreas Leiter, figlio del Consigliere di amministrazione della Cassa di Risparmio, Hans Peter Leiter n. 20 quote del Fondo;
- Johanna Leiter, figlia del Consigliere di amministrazione della Cassa di Risparmio, Hans Peter Leiter n. 20 quote del Fondo;
- Hubert Zwick, fratello del Consigliere di amministrazione della Cassa di Risparmio, Siegfried Zwick n. 50 quote del Fondo;

- Luciano Brillo, padre del Vicedirettore generale della Cassa di Risparmio, Andrea Brillo n. 12 quote del Fondo;
- Andreas Eisendle, cognato del Presidente della Commissione di gestione del Fondo pensionistico aziendale della Cassa di Risparmio n. 5 quote del Fondo;
- Karl Pichler, membro del Consiglio di Amministrazione della Fondazione Cassa di Risparmio di Bolzano n. 55 quote del Fondo;
- Alfredo Guarriello, membro del Consiglio di Amministrazione della Fondazione Cassa di Risparmio di Bolzano n. 20 quote del Fondo;
- Dieter Schramm, membro del Collegio sindacale della Fondazione Cassa di Risparmio di Bolzano n. 3 quote del Fondo;
- Peter Longo, cognato del Presidente della Fondazione Cassa di Risparmio di Bolzano n. 100 quote del Fondo.

A questo stesso proposito, si segnala che, in data 16 luglio e in data 27 agosto 2013, il Comitato Soggetti Collegati della Cassa di Risparmio ha espresso il proprio parere favorevole in merito all'Offerta all'esito dell'esame del relativo Documento informativo. Tale Documento è stato pubblicato sui siti internet della Cassa di Risparmio – www.caribz.it e www.sparkasse.it – insieme con i verbali delle riunioni del Comitato Soggetti Collegati.

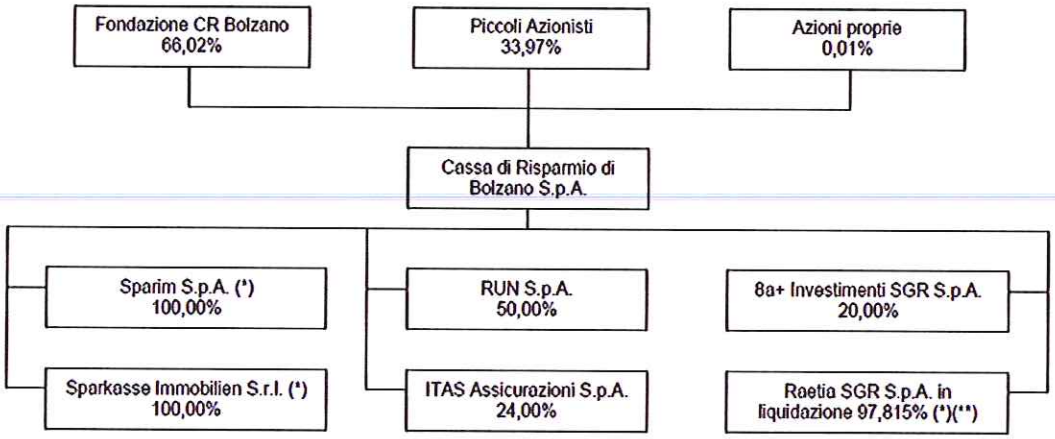
B.1.7. SINTETICA DESCRIZIONE DEL GRUPPO CHE FA CAPO ALL'OFFERENTE

Nella tabella che segue sono indicate le principali informazioni relative alle società controllate o sottoposte ad influenza notevole dalla Cassa di Risparmio alla data del presente Documento di Offerta.

Denominazione	Percentuale di capitale sociale detenuta	Sede sociale
Sparim S.p.A.	100,00%	Bolzano
Sparkasse Immobilien S.r.l.	100,00%	Bolzano
Raetia SGR S.p.A. in liquidazione	97,815%	Bolzano
R.U.N. S.p.A.	50,00%	Bolzano
ITAS Assicurazioni S.p.A.	24,00%	Trento
8a+ Investimenti SGR S.p.A.	20,00%	Varese

Si segnala che le partecipazioni riportate sono coincidenti con l'esercizio di voto nelle relative assemblee.

L'allegato grafico riepiloga la situazione alla data del presente Documento d'Offerta:



(*) Componenti del Gruppo Bancario Cassa di Risparmio di Bolzano
(**) Attività in via di dismissione

Come meglio illustrato nel successivo Paragrafo B.1.18, in data 7 giugno 2013, la Cassa di Risparmio ha acquistato da Banca Sella S.p.A., con sede legale in Biella, Piazza Gaudenzio Sella 1, un ramo d'azienda costituito da n. 27 sportelli bancari operativi, di cui uno destinato all'attività di *private banking*, collocati nelle province di Belluno, Bolzano e Trento.

Si fa inoltre presente che, in data 1° agosto 2013, l'Offerente ha ceduto ad Invest Banca S.p.A. n. 4.200.000 azioni rappresentative del 60% del capitale sociale di Millennium SIM S.p.A., fino a quella data facente parte del Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano, ricevendo in cambio n. 1.407.639 azioni proprie della Banca acquirente (rappresentative del 4,69% circa del capitale sociale di quest'ultima) e una residua quota prezzo in denaro.

Alla data 30 giugno 2013, risultano in servizio presso la Cassa di Risparmio di Bolzano, ricomprendendo pertanto anche il personale facente parte del ramo d'azienda acquisito da Banca Sella S.p.a. con l'operazione sopra menzionata, 1.385 dipendenti (1.347 con contratto a tempo indeterminato, 8 con contratto a tempo determinato e 30 con contratto di apprendistato).

B.1.8. ATTIVITÀ DELL'OFFERENTE

B.1.8.1. *Descrizione della natura delle operazioni e delle principali attività dell'Offerente*

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.

L'Offerente può compiere, in conformità ed ai sensi delle disposizioni vigenti, tutte le operazioni ed i servizi bancari e finanziari consentiti, ed ogni operazione strumentale o comunque connessa al raggiungimento dello scopo sociale e può emettere obbligazioni, anche convertibili, e costituire e gestire fondi pensione conformemente alle vigenti disposizioni normative.

Tra le categorie di servizi più importanti rilevano l'intermediazione, l'amministrazione e la custodia

dei valori mobiliari, l'operatività con l'estero, i servizi di pagamento ed incasso tradizionali ed elettronici. A questi si affiancano le attività svolte per il tramite di società partner quali il leasing, e le carte di credito.

L'offerta di prodotti e servizi è strutturata in modo tale da rispondere adeguatamente alle esigenze della clientela *retail*, delle aziende di piccole e grandi dimensioni e delle pubbliche istituzioni.

L'Offerente include inoltre nella propria offerta, oltre ai prodotti bancari tradizionali, prodotti quali l'internet banking, (ISI), conti correnti on line (Dolomiti Direkt) e servizi di finanza d'impresa e, in collaborazione con controparti specializzate, prodotti di *asset management* e prodotti assicurativi.

La tabella che segue evidenzia il contributo che ciascuno dei settori di attività ha apportato al totale dei proventi operativi netti del Gruppo per ciascuno dei periodi indicati.

Come meglio specificato al successivo Paragrafo B.1.12, nella sottostante tabella e in tutte le seguenti, i dati che fanno riferimento agli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico, riferiti alla data del 31 dicembre 2011, potrebbero essere stati oggetto di parziali riclassificazioni in sede di redazione del bilancio alla data del 31 dicembre 2012.

Dati consolidati	31/12/2012		31/12/2011		30/6/2012		30/6/2011	
	Euro 000	%	Euro 000	%	Euro 000	%	Euro 000	%
Margine da interessi (intermediazione creditizia)	148.645	59,41	144.626	65,06	77.614	62,69	69.882	64,30
Margine da servizi	76.645	30,63	74.588	33,56	37.914	30,62	36.975	34,02
Margine finanziario	24.905	9,96	3.075	1,38	8.285	6,69	1.827	1,68
Totale margine di contribuzione lordo	**250.195**	**100,00**	**222.289**	**100,00**	**123.813**	**100**	**108.684**	**100.00**

Attività di intermediazione creditizia

Nell'ambito dell'intermediazione creditizia l'attività può essere distinta in attività di raccolta ed in attività di impiego, verso clientela privata (*retail*) e aziende (*corporate*).

Di seguito viene indicato l'apporto delle singole voci in cui è suddivisa l'attività di intermediazione creditizia.

Dati consolidati	31/12/2012		31/12/2011		30/6/2012		30/6/2011	
	Euro 000	%	Euro 000	%	Euro 000	%	Euro 000	%
Raccolta da clientela	6.569.520	45,0	7.170.944	46,4	6.753.795	45,4	7.011.974	48,0
Raccolta da banche	351.066	2,4	647.823	4,2	1.055.175	7,1	299.168	2,0
Crediti verso clientela	6.861.566	47.0	7.073.042	45,8	6.871.067	46,2	6.965.837	47,6
Crediti verso banche	807.043	5,6	535.825	3,4	168.310	100	330.884	2,2
Totale	**14.589.195**	**100**	**15.427.634**	**100**	**14.848.347**	**100**	**14.607.863**	**100**

Raccolta da clientela

La raccolta diretta include conti correnti, depositi, obbligazioni, pronti contro termine in titoli, depositi a risparmio e certificati di deposito. Nelle forme tecniche a breve termine vi è una prevalenza della raccolta su conti correnti, mentre nel medio/lungo termine è prevalente l'apporto delle obbligazioni emesse.

Le sottostanti tabelle danno rispettivamente rappresentazione della ripartizione dei "Debiti verso clientela" e dei "Debiti rappresentati da titoli" nell'ambito della raccolta diretta.

Debiti verso clientela

Dati consolidati	30/6/2012		31/12/2012		30/6/2011		31/12/2011	
	Euro 000	%	Euro 000	%	Euro 000	%	Euro 000	%
Conti correnti e depositi liberi	2.518.159	79,43	2.312.967	73,11	2684.773	90,28	2.661.771	86.38
Depositi vincolati	455.275	14,36	668.344	21,12	98.824	3,32	266.103	8,64
Pronti contro termine passive	378	0,01	-	-	17.853	0,60	-	-
Altri finanziamenti	97.000	3,06	87.865	2,78	72.608	2,44	57.608	1,87
Altri debiti	99.562	3,14	94.664	2.99	99.694	3,35	96.124	3,12
Totale Depositi	**3.170.374**	**100**	**3.163.840**	**100**	**2.973.752**	**100**	**3.081.606**	**100**

Debiti rappresentati da titoli

Dati consolidati	30/6/2012		31/12/2012		30/6/2011		31/12/2011	
	Euro 000	%	Euro 000	%	Euro 000	%	Euro 000	%
Obbligazioni	3.575.400	98,78	3.356.137	98,55	4.037.954	99,99	4.089.071	99,99
Certificati di deposito	8.021	0,22	49.543	1,45	268	0,01	267	0,01
Totale debiti rappresentati da titoli	**3.583.421**	**100**	**3.405.680**	**100**	**4.038.222**	**100**	**4.089.338**	**100**

Raccolta da banche

L'Offerente svolge attività di intermediazione con banche italiane ed estere.

Nell'ambito della raccolta da banche risulta inclusa anche la raccolta da banche centrali che per il Gruppo corrisponde in particolare al rifinanziamento presso la Banca Centrale Europea.

Dati consolidati	30/6/2012		31/12/2012		30/6/2011		31/12/2011	
	Euro 000	%	Euro 000	%	Euro 000	%	Euro 000	%
Conti correnti e depositi liberi	26.388	2,50	14.525	1,25	8.737	2,92	9.919	1,53
Depositi vincolati	14.352	1,36	41.458	3,58	40.370	13,49	117.676	18,16
Debiti verso banche centrali	1.004.333	95,18	1.058.256	91,38	250.061	83,59	510.184	78,75
Altro	10.102	0,96	43.870	3,79	-	-	10.044	1,55
Totale debiti verso banche	**1.055.175**	**100**	**1.158.109**	**100**	**299.168**	**100**	**647.823**	**100**

Crediti verso clientela

Il portafoglio impieghi a clientela è composto da crediti per cassa a breve termine ed a medio/lungo termine.

Gli impieghi risultano prevalentemente concessi alle piccole e medie realtà commerciali ed industriali situate nella provincia di Bolzano ed in parte del Nord Est e del Nord Ovest dell'Italia, con la conseguenza che l'esposizione individuale risulta essere limitata e concentrata geograficamente.

Alla data del 31 dicembre 2012 i crediti a clientela ammontano a 6.862 milioni di Euro, con una diminuzione rispetto all'anno finanziario chiuso il 31 dicembre 2011 del 3%. Al 30 giugno 2012 i crediti verso clientela ammontavano a 6.871 milioni di Euro.

Le principali tipologie di credito erogato alla clientela sono le seguenti:

- credito a breve termine: forme tecniche di impiego a vista o a breve termine (entro i 12 mesi), principalmente verso clientela aziende, quali, ad esempio, aperture di credito in conto corrente, finanziamenti con piano di rimborso predefinito, forme tecniche di portafoglio, anticipazioni su documenti commerciali e prestiti personali. Al 31 dicembre 2012, tali forme di impiego ammontano a 2.315 milioni di Euro, corrispondenti al 33,7% del totale degli impieghi per cassa;

- credito a medio/lungo termine (oltre i 12 mesi): tali forme di impiego sono rappresentate prevalentemente da mutui ipotecari per l'acquisto di immobili ad uso abitativo e residenziale, concessi principalmente a clientela privata (*retail*), nonché da mutui a medio-lungo termine concessi ad aziende (*corporate*). I crediti a medio/lungo termine ammontano al 31 dicembre 2012 a 4.547 milioni di Euro, corrispondenti al 66,3%, del totale degli impieghi per cassa.

La distribuzione degli impieghi verso le imprese si concentra in modo prevalente nei segmenti del turismo, dell'edilizia e dei servizi.

Dati consolidati	30/6/2012		31/12/2012		30/6/2011		31/12/2011	
	Euro 000	%	Euro 000	%	Euro 000	%	Euro 000	%
Conti correnti	1.603.236	23,33	1.707.247	24,88	1.786.083	25,64	1.841.730	26,04
Mutui	4.545.447	66,15	4.493.657	65,49	4.372.608	62,77	4.453.008	62,96
Altro	722,384	10,51	660.662	9,63	807.146	11,59	778.304	11.00
Totale impieghi	**6.871.067**	**100**	**6.861.566**	**100**	**6.965.837**	**100**	**7.073.042**	**100**

Crediti verso banche

Nell'ambito dell'attività di intermediazione con banche italiane ed estere rilevano i seguenti crediti.

Dati consolidati	30/6/2012		31/12/2012		30/6/2011		31/12/2011	
	Euro 000	%	Euro 000	%	Euro 000	%	Euro 000	%
Riserva obbligatoria	35.167	20,89	204.430	58,23	204.956	61,94	364.920	68.10
Conti correnti e depositi liberi	44.822	26,63	109.461	31,18	106.243	32,11	89.000	16,61
Depositi vincolati	88.321	52,48	37.175	10,59	19.685	5,95	81.905	15,29
Pronti contro termine	0	-	-	-	0	-	-	-
Altri finanziamenti	0	-	-	-	0	-	-	-
Totale crediti verso banche	**168.310**	**100**	**351.066**	**100**	**330.884**	**100**	**535.825**	**100**

Intermediazione finanziaria

L'Offerente è attiva nella negoziazione sui mercati finanziari, sia per conto proprio sia per conto della clientela.

Risparmio gestito

L'Offerente è attiva nel settore del risparmio gestito e inoltre distribuisce polizze assicurative, ramo vita e danni. La seguente tabella indica i dati relativi alla raccolta indiretta sia nel risparmio gestito sia in quello amministrato:

	30/6/2012	31/12/2012	31/12/2011
	Euro 000	Euro 000	Euro 000
Patrimoni gestiti	15.892	14.449	23.151
Prodotti assicurativi	652.065	602.757	663.808
Fondi comuni	609.373	681.891	618.428
Totale Risparmio Gestito	**1.277.330**	**1.299.097**	**1.305.387**
Raccolta amministrata	2.356.623	1.864.642	1.883.864
Raccolta indiretta	**3.633.953**	**3.163.739**	**3.189.251**

A motivo delle modifiche, di significativo impatto, intervenute nel corso del 2012 nella gestione delle consistenze del risparmio amministrato da parte di enti della Pubblica Amministrazione, i valori relativi alla data di fine esercizio 2011 sono stati opportunamente riclassificati.

Nuovi prodotti e/o servizi introdotti

Non sono presenti nuovi prodotti e/o nuove attività significative rispetto a quanto già fin qui elencato.

B.1.9. PRINCIPALI MERCATI

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.

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).

B.1.9.1. *Influenza di fattori eccezionali*

Non sussistono eventi eccezionali che possano aver influito sulla descrizione dell'attività dell'Offerente e del Gruppo descritta al precedente Sottoparagrafo B.1.8.

B.1.10. POSIZIONE CONCORRENZIALE

La tabella che segue indica le quote di mercato dell'Offerente al 31 dicembre 2012 per la raccolta e per gli impieghi per provincia, determinate sulla base di statistiche fornite dalla Banca d'Italia al 31 dicembre 2012.

Provincia	Raccolta	Impieghi
Bolzano	23,13%	21,65%
Trento	4,27%	0,91%
Verona	1,17%	0,82%
Belluno	5,86%	1,43%
Vicenza	0,72%	0,26%
Cremona	1,68%	0,44%
Treviso	0,53%	0,20%
Brescia	0,13%	0,07%
Venezia	0,24%	0,12%
Padova	0,29%	0,09%
Milano	0,03%	0,02%
Udine	0,18%	0,19%

B.1.11. PRINCIPI CONTABILI ADOTTATI DALL'OFFERENTE

A norma dell'art. 2 del d.lgs. 28 febbraio 2005, n. 38, *Esercizio delle opzioni previste dall'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1606/2002 in materia di principi contabili internazionali*, l'Offerente, in quanto banca italiana, deve applicare e redigere il proprio bilancio in conformità con i principi contabili internazionali IAS/IFRS.

B.1.12. SITUAZIONE PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO, VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO E RENDICONTO FINANZIARIO DELL'OFFERENTE

Le informazioni riportate di seguito sono estratte dai bilanci consolidati chiusi al 31 dicembre 2012 e 2011 e dalle relazioni semestrali consolidate al 30 giugno 2012 e 2011, integrate, ove opportuno, con informazioni aggiuntive. Per un approfondimento sui dati qui esposti e/o per raffronti con i periodi precedenti, si rimanda ai fascicoli di bilancio e della relazione semestrale.

Sui dati di Stato Patrimoniale Consolidato comparati al 31 dicembre 2011 sono state effettuate riclassifiche dalle voci di "Attività fiscali" e "Passività fiscali" a quelle di "Altre attività" e "Altre passività" delle poste di natura fiscale diverse dalle imposte dirette, mediante le seguenti scritture, al fine di una migliore comparabilità dei dati:

	Dare	Avere	Importo (Euro / 000)
1	Altre attività Voce 160 (Attivo)	Attività fiscali – correnti Voce 140a (Attivo)	11.114
2	Passività fiscali – correnti Voce 80a (Passivo)	Altre passività Voce 100 (Passivo)	5.975
3	Altre attività Voce 160 (Attivo)	Passività fiscali - correnti Voce 80a (Passivo)	227

Sui dati di Conto Economico comparati al 31 dicembre 2011 è stata effettuata, così come disposto dall'IFRS 5, la riclassifica alla voce 310 "Utile (Perdita) dei gruppi di attività in via di dismissione al netto delle imposte" di tutte le consistenze attinenti il risultato economico 2011 delle società in via di dismissione Raetia SGR S.p.A. e Millennium SIM S.p.A. al fine di renderle confrontabili con quelle dell'esercizio 2012 oggetto di analoga riclassifica.

La sottostante tabella (in migliaia di Euro) dettaglia le voci di conto economico interessate alle riclassifiche, nonché il totale a pareggio (-2.160 mila Euro) affluito alla voce 210:

Voce	Descrizione	Da	A
10.	Interessi attivi	258.792	258.411
20.	Interessi passivi	(113.821)	(113.785)
40.	Commissioni attive	83.625	77.531
50.	Commissioni passive	(5.172)	(2.943)
80.	Risultato netto attività negoziazione	(225)	348
130. d)	Deterioramento altre attività finanziarie	117	187
180. a)	Spese per il personale	(99.229)	(96.600)
180. b)	Attività amministrative	(61.459)	(58.647)
190.	Accantonamenti netti ai fondi rischi	547	551
200.	Rettifiche valore su attività materiali	(13.525)	(13.284)
210.	Rettifiche valore su attività immateriali	(1.080)	(1.027)
220.	Altri oneri/proventi di gestione	13.128	12.893
290.	Imposte sul reddito d'esercizio	(16.278)	(16.055)
310.	Utile/Perdita delle attività in dismissione	0	(2.160)

B.1.12.1. *Situazione patrimoniale e conto economico consolidati relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012 e 31 dicembre 2011*

Stato patrimoniale attivo consolidato (Dati in migliaia di Euro)

Voci dell'attivo	31/12/2012	31/12/2011
10. Cassa e disponibilità liquide	52.930	45.737
20. Attività finanziarie detenute per la negoziazione (6)	268.614	161.256
40. Attività finanziarie disponibili per la vendita	777.319	583.277
60. Crediti verso banche	351.066	535.825
70. Crediti verso clientela	6.861.566	7.073.042
80. Derivati di copertura	4.511	9.636
90. Adeguamento di valore delle attività finanziarie oggetto di copertura generica (+/-)	(4.489)	(10.157)
100. Partecipazioni	5.349	5.470
120. Attività materiali	282.012	290.775
130. Attività immateriali	4.242	5.864
di cui: - avviamento		1.835
140. Attività fiscali	51.519	40.069
a) correnti	776	697
b) anticipate	50.743	39.372
150. Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	7.903	-
160. Altre attività	223.254	184.380
Totale dell'attivo	**8.885.796**	**8.925.174**

Stato patrimoniale passivo consolidato (Dati in migliaia di Euro)

Voci del passivo e del patrimonio netto	31/12/2012	31/12/2011
10. Debiti verso banche	1.158.109	647.823
20. Debiti verso clientela	3.163.840	3.081.606
30. Titoli in circolazione	2.187.303	3.100.777
40. Passività finanziarie di negoziazione	206	632
50. Passività finanziarie valutate al *fair value*	1.218.377	988.561
60. Derivati di copertura	14.869	18.556
80. Passività fiscali	11.051	13.403
a) correnti	6.857	5.681
b) differite	5.016	7.722
90. Passività associate ad attività in via di dismissione	3.397	-
100. Altre passività	309.135	351.991
110. Trattamento di fine rapporto del personale	81	367
120. Fondi per rischi e oneri	67.608	61.961
a) quiescenza e obblighi simili	58.697	49.855
b) altri fondi	8.911	12.106
140. Riserve da valutazione	(25.757)	49.281
170. Riserve	354.516	351.821
180. Sovrapprezzi di emissione	106.063	46.823
190. Capitale	311.850	198.000

(6) Si precisa che fra le attività finanziarie detenute per la negoziazione sono ricompresi anche gli investimenti del Fondo Pensioni del Personale in quiescenza Sezioni A e A1 che ammontano ad Euro 45.505,00 (di cui Euro 10.011 investiti in quote di OICR).

Voci del passivo e del patrimonio netto	31/12/2012	31/12/2011
200. Azioni proprie (-)	(2.090)	(2.052)
210. Patrimonio di pertinenza di terzi (+/-)	1.894	2.686
220. Utile (Perdita) d'esercizio (+/-)	4.522	12.938
Totale del passivo e del patrimonio netto	**8.885.796**	**8.925.174**

Conto economico consolidato (Dati in migliaia di Euro)

Voci	31/12/2012	31/12/2011
10. Interessi attivi e proventi assimilati	276.594	258.411
20. Interessi passivi e oneri assimilati	(127.949)	(113.785)
30. Margine d'interesse	**148.645**	**144.626**
40. Commissioni attive	79.677	77.531
50. Commissioni passive	(3.033)	(2.943)
60. Commissioni nette	**76.645**	**74.588**
70. Dividendi e proventi simili	1.002	866
80. Risultato netto dell'attività di negoziazione	5.916	348
90. Risultato netto dell'attività di copertura	543	(109)
100. Utili (Perdite) da cessione o riacquisto di:	15.724	2.100
a) crediti		
b) attività finanziarie disponibili per la vendita	10.095	1.380
c) attività finanziarie detenute sino alla scadenza		
d) passività finanziarie	5.629	720
110. Risultato netto delle attività e passività finanziarie valutate al *fair value*	1.720	(130)
120. Margine di intermediazione	**250.195**	**222.289**
130. Rettifiche/Riprese di valore nette per deterioramento di:	(79.470)	(38.620)
a) crediti	(78.203)	(38.573)
b) attività finanziarie disponibili per la vendita	(1.185)	(234)
c) attività finanziarie detenute sino alla scadenza		
d) altre operazioni finanziarie	(82)	187
140. Risultato netto della gestione finanziaria	**170.725**	**183.669**
180. Spese amministrative:	(156.417)	(155.247)
a) spese per il personale	(97.905)	(96.600)
b) altre spese amministrative	(58.512)	(58.647)
190. Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	2.907	551
200. Rettifiche/Riprese di valore nette su attività materiali	(12.755)	(13.284)
210. Rettifiche/Riprese di valore nette su attività immateriali	(1.414)	(1.027)
220. Altri oneri/proventi di gestione	14.572	12.893
230. Costi operativi	**(153.107)**	**(156.114)**
240. Utili (Perdite) delle partecipazioni	161	342
250. Risultato netto della valutazione al *fair value* delle attività materiali e immateriali	1.258	(29)
260. Rettifiche di valore dell'avviamento	(1.835)	
270. Utili (Perdite) da cessione di investimenti	1.113	2.418
280. Utile (Perdita) della operatività corrente al lordo delle imposte	**18.315**	**30.286**
290. Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(10.765)	(16.055)
300. Utile (Perdita) della operatività corrente al netto delle imposte	**7.550**	**14.231**
310. Utile (Perdita) dei gruppi di attività in via di dismissione al netto delle imposte	(3.720)	(2.160)
320. Utile (Perdita) d'esercizio	**3.830**	**12.071**
330. Utile (Perdita) d'esercizio di pertinenza di terzi	692	867
340. Utile (Perdita) d'esercizio di pertinenza della Capogruppo	**4.522**	**12.938**

Prospetto della redditività consolidata complessiva (Dati in migliaia di Euro)

Voci	31/12/2012	31/12/2011
10. Utile (Perdita) d'esercizio	**3.830**	**12.071**
Altre componenti reddituali al netto delle imposte		
20. Attività finanziarie disponibili per la vendita	9.683	(4.848)
30. Attività materiali		
40. Attività immateriali		
50. Copertura di investimenti esteri		
60. Copertura dei flussi finanziari	3.074	1.365
70. Differenze di cambio		
80. Attività non correnti in via di dismissione		
90. Utili (Perdite) attuariali su piani a benefici definiti	(8.586)	(2.980)
100. Quota delle riserve da valutazione delle partecipazioni valutate a patrimonio netto		
110. Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte	**4.171**	**(6.463)**
120. Redditività complessiva (Voce 10+110)	**8.001**	**5.608**
130. Redditività consolidata complessiva di pertinenza di terzi	692	867
140. Redditività consolidata complessiva di pertinenza della capogruppo	**8.693**	**6.475**

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2012 (Dati in migliaia di Euro)

				Allocazione risultato esercizio precedente		Variazione dell'esercizio								Patrimonio netto del gruppo al	Patrimonio netto di terzi al
	Esistenze al 31.12.2011	Modifica saldi apertura	Esistenze al 01.01.2012	Riserve	Dividendi e altre destinazioni	Variazioni di riserve	Operazioni sul patrimonio netto - Emissione nuove azioni	Operazioni sul patrimonio netto - Acquisto azioni proprie	Operazioni sul patrimonio netto - Distribuzione straordinaria dividendi	Operazioni sul patrimonio netto - Variazione strumenti di capitale	Operazioni sul patrimonio netto - Derivati su proprie azioni	Operazioni sul patrimonio netto - Stock options	Redditività complessiva esercizio 31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012
Capitale	201.620		201.620			(798)	113.850							311.850	2.822
a) azioni ordinarie	201.620		201.620			(798)	113.850							311.850	2.822
b) altre azioni															
Sovraprezzi di emissione	46.823		46.823				59.240							106.063	
Riserve	351.847		351.847	1.828			692					(4)		354.516	(152)
a) di utili	353.221		353.221	1.828			692							355.894	(152)
b) altre	(1.374)		(1.374)									(4)		(1.378)	
Riserve da valutazione	49.281		49.281			(79.200)							4.171	(25.757)	9
Strumenti di capitale															
Acconti su dividendi															
Azioni proprie	(2.145)		(2.145)					(38)						(2.090)	(93)
Utile (Perdita) di esercizio	12.071		12.071	(1.828)	(10.243)								3.830	4.522	(692)
Patrimonio netto del gruppo	656.811		656.811		(10.243)	(79.200)	173.086	(38)				(4)	8.693	749.104	
Patrimonio netto di terzi	2.686		2.686			(798)	698						(692)		1.894

L'incremento pari a 113.850.000 Euro alla voce "azioni proprie" fa riferimento per 79.200.000 Euro all'aumento di capitale gratuito effettuato utilizzando per pari importo Riserve da Valutazione e per 34.650.000 Euro all'aumento di capitale a titolo oneroso effettuato nel mese di dicembre. I Sovrapprezzi di emissione registrano anch'essi l'impatto derivante dall'aumento di capitale a titolo oneroso (Euro 59.850.000 al netto dei costi sostenuti).

SPARKASSE
CASSA DI RISPARMIO

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2011 (Dati in migliaia di Euro)

				Allocazione risultato esercizio precedente		Variazione dell'esercizio								Patrimonio netto del gruppo al	Patrimonio netto di terzi al
	Esistenze al 31.12.2010	Modifica saldi apertura	Esistenze al 01.01.2011	31.12.2012	31.12.2012	Variazioni di riserve	Operazioni sul patrimonio netto - Emissione nuove azioni	Operazioni sul patrimonio netto - Acquisto azioni proprie	Operazioni sul patrimonio netto - Distribuzione straordinaria dividendi	Operazioni sul patrimonio netto - Variazione strumenti di capitale	Operazioni sul patrimonio netto - Derivati su proprie azioni	Operazioni sul patrimonio netto - Stock options	Redditività complessiva esercizio 31.12.2011	31.12.2011	31.12.2011
Capitale	200.800		200.800				820							198.000	3.620
a) azioni ordinarie	200.800		200.800				820							198.000	3.620
b) altre azioni															
Sovraprezzi di emissione	46.823		46.823											46.823	
Riserve	343.929		343.929	7.650		268								351.822	25
a) di utili	345.303		345.303	7.650		268								353.196	25
b) altre	(1.374)		(1.374)											(1.374)	
Riserve da valutazione	55.743		55.743			1							(6.463)	49.281	
Strumenti di capitale															
Acconti su dividendi															
Azioni proprie	(2.134)		(2.134)					(11)						(2.052)	(93)
Utile (Perdita) di esercizio	17.713		17.713	(7.650)	(10.063)								12.071	12.938	(867)
Patrimonio netto del gruppo	659.854		659.854		(10.063)	556		(11)					6.475	656.811	
Patrimonio netto di terzi	3.020		3.020		3.020	287	820						(867)		2.686

Rendiconto finanziario consolidato metodo indiretto (Dati in migliaia di Euro)

		Importo	
		31/12/2012	31/12/2011
A.	**Attività operativa**		
1.	**Gestione**	**139.008**	**67.414**
	- risultato d'esercizio (+/-)	4.522	12.938
	- plus/minusvalenza su attività finanziarie detenute per la negoziazione e su attività/passività finanziarie valutate al fair value (-/+)	(2.070)	3.758
	- rettifiche/riprese di valore nette per deterioramento (+/-)	78.285	45.281
	- rettifiche/riprese di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali (+/-)	14.168	14.605
	- accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi (+/-)	(2.907)	(2.351)
	- imposte e tasse non liquidate (+)	43.272	2.748
	- rettifiche/riprese di valore nette dei gruppi di attività in via di dismissione al netto dell'effetto fiscale (+/-)	3.720	-
	- altri aggiustamenti (+/-)	18	(9.565)
2.	**Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie**	**(33.734)**	**(776.508)**
	- attività finanziarie detenute per la negoziazione	(104.547)	(105.758)
	- attività finanziarie valutate al fair value	5.150	(434)
	- attività finanziarie disponibili per la vendita	(194.795)	(181.513)
	- crediti verso banche	184.724	(404.111)
	- crediti verso clientela	131.953	49
	- altre attività	(56.220)	(84.741)
3.	**Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie**	**(180.221)**	**717.296**
	- debiti verso banche	502.947	33.196
	- debiti verso clientela	77.610	375.643
	- titoli in circolazione	(684.110)	141.326
	- passività finanziarie di negoziazione	(426)	(214)
	- altre passività	76.243	167.345
	Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	**(74.947)**	**8.202**
B.	**Attività di investimento**		
1.	**Liquidità generata da**	**3.820**	**19.221**
	- vendite di partecipazioni	-	-
	- dividendi incassati su partecipazioni	300	300
	- vendite di attività materiali	3.520	18.921
	- vendite di attività immateriali	-	-
2.	**Liquidità assorbita da**	**8.226**	**8.226**
	- acquisti di partecipazioni	-	-
	- acquisti di attività materiali	(3.399)	6.132
	- acquisti di attività immateriali	(1.891)	2.094
	Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di investimento	**1.470**	**10.995**
C.	**Attività di provvista**		
	- emissioni/acquisti di azioni proprie	(38)	(11)
	- emissioni/acquisti di strumenti di capitale	93.890	-
	- distribuzione dividendi e altre finalità	(10.242)	(10.063)
	Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista	**83.610**	**(10.074)**
	Liquidità netta generata/assorbita nell'esercizio	**7.193**	**9.123**

Legenda:
(+) generata
(-) assorbita

Riconciliazione - Metodo indiretto

Voci di bilancio	Importo	
	31/12/2012	31/12/2011
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	45.737	36.614
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	7.193	9.123
Cassa e disponibilità liquide: effetto della variazione dei cambi	-	-
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio	**52.930**	**45.737**

Note esplicative

L'intero esercizio 2012 è stato un anno particolarmente impegnativo su diversi fronti per l'Offerente, ad esempio quello di "VAI 3", la riorganizzazione strutturale che si prefigge lo sviluppo e il miglioramento dei processi operativi, delle procedure e dei supporti tecnici alla rete distributiva. Essa consiste nella centralizzazione di processi standardizzati, con lo scopo primario di liberare risorse della rete distributiva da utilizzarsi in ambito commerciale. Quest'ultima fase è un processo permanente, nel senso che ha come obiettivo l'adeguamento periodico dei processi operativi al modello commerciale, prefiggendosi l'ottimizzazione dei processi ed il loro costante allineamento ai più moderni standard tecnologici.

Ma l'esercizio ha visto anche la concretizzazione di alcune importanti iniziative per il Gruppo , quali:

- l'acquisizione del Ramo di Azienda italiano della Kärntner Sparkasse AG consistente in tutti i rapporti con la clientela attivi, passivi e di deposito delle succursali italiane della sopra citata parte cedente Kärntner Sparkasse; sono inoltre stati oggetto di cessione i rapporti con i dipendenti in essere alla data di acquisizione e le immobilizzazioni materiali dei locali siti ad Udine;

- l'avvio dell'agenzia immobiliare "Sparkasse Immobilien S.r.l." con la quale il Gruppo intende distinguersi nettamente dalle altre banche altoatesine nel settore. La società, controllata al 100% dalla Capogruppo, costituita a maggio 2012 ha iniziato ad operare nel mese di giugno ed offre un'ampia gamma di prodotti e servizi relativi all'area commerciale immobiliare. La società non entra a far parte del Gruppo Bancario Cassa di Risparmio di Bolzano svolgendo attività non strumentale a quella della controllante;

- la nascita della prima banca regionale online, Dolomiti Direkt, un'istituzione innovativa e di grande importanza strategica per il Gruppo. Dopo lo start-up avvenuto nello scorso maggio, Dolomiti Direkt ha già potuto archiviare una serie di lusinghiere affermazioni. Nel mese di gennaio di quest'anno, mettendo a frutto l'esperienza acquisita, è avvenuto anche lo start up dell'offerta online sul mercato germanico, con una specifica offerta di prodotti di risparmio, fra i quali un conto deposito e un conto vincolato.

Il risultato economico al 31 dicembre 2012 registra un peggioramento a livello di utile netto passato da 12, 9 a 4,5 milioni di Euro, pari a -65% rispetto all'esercizio precedente, scontando il risultato negativo del comparto bancario. L'ordinario andamento della gestione (risultato di gestione lordo) presenta un'ottima performance (+43,5%), mentre il risultato operativo netto a causa dell'impatto del costo del rischio di credito si attesta a 17,6 contro i 27,6 milioni di Euro nel confronto con il precedente esercizio (-36,1%).

La crescita del risultato di gestione è generata come detto da un positivo andamento dell'operatività ordinaria sia a livello del margine di interesse (+2,8%), sia di quello finanziario (passato da 3,1 a 24,9 milioni di Euro) che dei costi, che registrano una contrazione dello 0,48%.

Le componenti del risultato economico dell'esercizio sopra evidenziate si rispecchiano nelle risultanze del *Return on equity* (ROE) che si attesta allo 0,61% rispetto al 2,01% del 2011, e del *Cost Income Ratio* che migliora passando dal 70,48% del 2011 al 62,36% del 2012 a conferma del miglioramento dell'efficienza nell'esercizio.

Dall'analisi di dettaglio emerge che il margine d'interesse migliora rispetto allo scorso esercizio di 4 milioni in relazione soprattutto all'aumento della redditività del portafoglio titoli di proprietà; l'adeguamento del pricing sul credito ha di fatto compensato il maggior costo della raccolta sul mercato *retail* e istituzionale nonché l'impatto negativo sulla marginalità della discesa dei tassi di riferimento. Tali situazioni hanno generato complessivamente un aumento degli interessi attivi per 18 milioni di Euro a fronte di un incremento degli interessi passivi di 14 milioni di Euro.

Il margine finanziario cresce rispetto allo scorso esercizio di 21,8 milioni, grazie al positivo andamento dei mercati e in particolare all'andamento del prezzo dei titoli di Stato italiani e delle obbligazioni bancarie, che ha permesso di realizzare importanti plusvalenze dalla vendita dei titoli in portafoglio nonché dal riacquisto di obbligazioni emesse.

Il risultato di 24,9 milioni di Euro fa principalmente riferimento per oltre 10 milioni di Euro ad utili da cessione di attività finanziarie disponibili per la vendita, e per la parte restante dall'attività di negoziazione (con un risultato netto di circa 6 milioni di Euro) nonché da utili derivanti dal riacquisto di nostre obbligazioni sul mercato secondario (5,6 milioni di Euro) e dalla valutazione al fair value di attività e passività finanziarie (1,7 milioni).

Il margine da servizi cresce rispetto al precedente esercizio di 2 milioni (2,7%).

Tale effetto positivo è da ricondursi principalmente alle commissioni derivanti dalla gestione del credito per circa 2,0 milioni, dal collocamento titoli (risparmio gestito) per 1,0 milioni ed alle commissioni derivanti dalle garanzie rilasciate per circa 0,5 milioni; tali effetti positivi sono compensati dalla riduzione di commissioni sul collocamento di prodotti assicurativi (-0,5 milioni) e da operazioni di finanza di impresa (-0,3 milioni) e per la riclassifica per circa 0,8 milioni (su disposizioni di Banca d'Italia) della commissione CIV (Commissione di istruttoria veloce) dal "margine da servizi" ad "altri proventi" stante la sua natura di recupero di spese.

Il margine di contribuzione lordo per effetto degli sviluppi sopra descritti, registra un significativo miglioramento rispetto al 2011, pari a +27,9 milioni di Euro (+12,6%).

I costi operativi registrano una contrazione di 0,7 milioni rispetto al 2011 (-0,4%); tale variazione è riconducibile a maggiori spese del personale (+1,3 milioni), minori spese amministrative (-0,1 milioni), ed infine dalla realizzazione di maggiori proventi ed oneri (+1,7 milioni). E' da precisare che le maggiori spese del personale sono riconducibili a ricavi non ricorrenti registrati nel 2011 per rimborso di spese di formazione. Le spese del personale dipendente, al netto di tale effetto sono invece in riduzione, in linea con la riduzione di risorse pianificata e con l'assunzione in organico dei collaboratori facenti capo al ramo d'azienda della Kärntner Sparkasse acquisito nel primo semestre dell'anno.

Nel comparto degli oneri per accantonamenti riconducibili al deterioramento dei crediti e per gli oneri a fronte di altri rischi, il perdurare della crisi economica nonché la situazione del mercato immobiliare cui fanno riferimento la maggior parte delle garanzie sulle posizioni creditizie, ha necessariamente indotto ad un'estrema prudenza nella valutazione dei rischi. Il Gruppo ha inoltre fat-

to proprie le indicazioni di estrema prudenza sollecitate dall'Organo di Vigilanza ai principali Gruppi bancari italiani in tema di apprezzamento delle garanzie e di valutazione del credito anomalo. In tale ottica va letta la crescita degli accantonamenti (+105,8%) per un costo complessivo pari a 79,5 milioni di Euro, dato influenzato, oltre che dalle svalutazioni su crediti per cassa e di firma (78,2 milioni di Euro), anche dalla svalutazione per *impairment* di "Attività finanziarie disponibili per la vendita" per 1,2 milioni di Euro.

Il risultato operativo netto, come dianzi accennato, diminuisce per effetto dell'andamento delle diverse componenti sopra esaminate, del 36,1% rispetto al precedente esercizio.

L'utile lordo 2012 rispetto al precedente esercizio riporta una forte contrazione (-39,5%) dovuta principalmente, come sopra riportato, alla crescita delle rettifiche su crediti.

L'utile netto si attesta a 4,5 milioni di Euro in riduzione del 65% rispetto ai 12,9 milioni registrati nel 2011. Sulla quantificazione dell'utile netto, oltre al carico fiscale, pesa l'appostazione alla voce "Utile (Perdita) dei gruppi di attività in via di dismissione" del risultato di conto economico, dopo le scritture di elisione e di consolidamento, delle società Raetia SGR S.p.A. in liquidazione e Millennium SIM S.p.A. entrambe in via di dismissione.

La redditività complessiva, al 31 dicembre 2012 ammonta a 8,7 milioni di Euro, registrando un incremento pari a 2,2 milioni di Euro rispetto allo scorso esercizio (2011 = 6,5 milioni di Euro). La variazione è da attribuirsi, oltre all'effetto derivante dall'utile netto, al contributo positivo, al netto dell'effetto fiscale, delle riserve da valutazione a fronte di "Attività disponibili per la vendita" (+ 9,7 milioni) e dalla copertura di flussi finanziari (+ 3,1 milioni di Euro) compensati dagli effetti valutativi negativi del Fondo Pensioni a prestazioni definite (-8,6 milioni di Euro) riconducibili all'aggiornamento delle tabelle di mortalità.

Alla data del 31 dicembre 2012 i crediti a clientela ammontano a 6.862 milioni di Euro, con una diminuzione rispetto all'anno finanziario chiuso il 31 dicembre 2011 del 3%. La riduzione, che impatta in misura significativa sulle forme a breve termine, va letta nell'ambito di una strutturale riduzione della domanda. Tale riduzione ha permesso un rafforzamento, unitamente alla crescita della raccolta da clientela, della situazione di liquidità del Gruppo con un miglioramento del grado di intermediazione (rapporto tra impieghi a clientela e raccolta da clientela) che si posiziona al 118,6% in linea con la strategia di solidità definita dal Gruppo anche in relazione alle indicazioni regolamentari prospettiche.

Le partite anomale nette (crediti a sofferenza ed incaglio, esposizioni ristrutturate e scadute) incrementano la loro consistenza rispetto al 2011 per complessivi 71 milioni di Euro, di cui 14 milioni per crediti in sofferenza e 26 milioni per le posizioni incagliate. Più significativo l'incremento (+31 milioni) riferito alle altre categorie di credito anomalo che ricomprendono le "esposizioni scadute", determinato anche dal cambio della soglia temporale di identificazione dei "*crediti past due*" da 180 a 90 giorni da parte di Banca d'Italia. Il grado di copertura (*coverage*) sul credito anomalo complessivo è pari al 31 dicembre 2012 al 27,9% (52,4% quello sulle sole posizioni a sofferenza).

La raccolta da clientela registra una contrazione (-684 milioni di Euro) delle passività per prestiti obbligazionari, cui ha concorso il rimborso per fine prestito di un Eurobond da 400 milioni, ed una diminuzione delle giacenze sui conti correnti per 349 milioni di Euro influenzata da movimentazioni riconducibili alla gestione del servizio di tesoreria per Enti. Per contro si segnala il significativo aumento di raccolta in depositi vincolati.

Il Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano ottiene le risorse per il finanziamento delle proprie attività attraverso la raccolta diretta dalla clientela, l'emissione di prestiti obbligazionari e il ricorso al mercato interbancario che ricomprende anche il rifinanziamento presso la Banca Centrale Europea

di *Long Term Refinancing Operations* (LTRO).

Sulla base dei dati di bilancio consolidati, la posizione finanziaria netta del Gruppo risulta essere la seguente (valori in migliaia di Euro):

Indebitamento finanziario

	31/12/2012	31/12/2011
Cassa e disp. liquide	52.930	45.737
Crediti verso Banche	351.066	535.825
Debiti verso Banche	-1.158.109	-647.823
Indebitamento netto	**-754.113**	**-66.261**

L'indebitamento netto è cresciuto in relazione al ricorso al rifinanziamento presso la Banca Centrale Europea per 500 milioni di Euro a fine 2011 e per ulteriori 500 milioni di Euro nel primo trimestre 2012.

Quanto ai flussi monetari dell'Offerente, nel 2012 si registrano come eventi di maggiore rilievo

- una minore liquidità netta generata principalmente dal rimborso per fine prestito di un Eurobond da 400 milioni di Euro oltreché dai movimenti ordinari delle attività e passività intervenuti nel periodo.

- un aumento della liquidità derivante dal ricorso al mercato interbancario con un rifinanziamento presso la Banca Centrale Europea *Long Term Refinancing Operations* (LTRO) pari a 500 milioni di Euro.

B.1.13. PATRIMONIO DI VIGILANZA E COEFFICIENTI PATRIMONIALI SU BASE CONSOLIDATA

L'incremento del patrimonio di vigilanza consolidato al 31 dicembre 2012 rispetto all'esercizio precedente è principalmente da ricondurre al già citato aumento di capitale sociale a titolo oneroso dell'Offerente pari a 94, 5 milioni di Euro, dedotto lo sbilancio di ulteriori impatti derivanti da variazioni negli "elementi positivi" e negli "elementi negativi" del Patrimonio di base e di quello supplementare.

Il coefficiente di solvibilità (rapporto tra il Patrimonio di Vigilanza e le attività di rischio ponderate) dell'Offerente, è risultato pari al 12,11%, alla data del 31 dicembre 2012 ed al 10,71% alla data del 31 dicembre 2011, a fronte di un coefficiente di solvibilità minimo richiesto dall'Accordo sul Capitale introdotto dal Comitato di Basilea sulla Vigilanza Bancaria, pari all'8,00%.

La tabella che segue riporta i dati concernenti il patrimonio di vigilanza ed i coefficienti patrimoniali su base consolidata del Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano al 31 dicembre 2012 e alla fine dei due esercizi precedenti.

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
	Euro 000 / %	Euro 000 / %	Euro 000 / %
Patrimonio di base	730.394	564.997	565.259
Patrimonio supplementare	139.942	225.169	239.642
Patrimonio di vigilanza (*Total capital*)	**870.336**	**790.166**	**804.901**
Attività ponderate per il rischio	**7.189.488**	**7.378.413**	**7.357.113**
Total Capital Ratio	*12,11%*	*10,71%*	*10,94%*
Tier 1 Capital Ratio	*10,16%*	*7,76%*	*7,68%*
Core Tier 1 Capital Ratio	*10,16%*	*7,66%*	*7,68%*

B.1.14. PRINCIPALI INDICATORI DI RISCHIOSITÀ CREDITIZIA SU BASE CONSOLIDATA

La tabella che segue riporta i dati concernenti gli indicatori di rischiosità creditizia su base consolidata del Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano.

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010	30/12/2009
Sofferenze lorde su impieghi lordi	4,27%	3,35%	2,87%	2,57%
Sofferenze nette su impieghi netti	2,10%	1,84%	1,67%	1,43%
Partite anomale lorde su impieghi lordi	10,54%	8,42%	6,34%	6,83%
Partite anomale nette su impieghi netti	7,89%	6,62%	4,88%	5,48%
Sofferenze nette su patrimonio netto	19,21%	19,78%	17,90%	14,57%
Rapporto di copertura delle partite anomale	27,93%	23,22%	24,50%	21,21%
Rapporto di copertura delle sofferenze	52,36%	46,28%	42,99%	45,30
Grandi rischi ([7]) ponderati su impieghi netti	7,70%	7,98%	2,75%	4,43%
Numero grandi rischi ponderati	5	3	8	4

Le partite anomale ricomprendono i crediti a sofferenza ed incaglio e le esposizioni ristrutturate e scadute).

B.1.15. INDICATORI DI LIQUIDITÀ

La tabella che segue riporta i dati concernenti i coefficienti di liquidità previsti da Basilea 3 su base consolidata del Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano.

([7]) Per "grandi rischi" si intendono le esposizioni ricomprese tra gli impieghi netti consolidati il cui importo ponderato è pari o superiore al 10% del patrimonio di vigilanza consolidato.

Il limite complessivo di esposizione delle posizione ponderate definite "grandi rischi" è pari a 8 volte il patrimonio di vigilanza consolidato. Tale limite è sempre ampiamente rispettato dalla Cassa di Risparmio. A titolo di esempio, si consideri che, al 31 dicembre 2012, l'ammontare ponderato dei "grandi rischi ponderati" sul patrimonio di vigilanza era pari al 34,96% del patrimonio stesso.

	31/12/2012	30/06/2012	31/12/2011
LDR - Loan to Deposit Ratio	118,65%	119,19%	123,69%
LCR – Liquidity Coverage Ratio	102,78%	80,28%	70,42%
NSFR – Net Stable Funding Ratio	94,71%	106,30%	104,40%

Il Gruppo si è dotato dei coefficienti *Liquidity Coverage Ratio* (LCR) e *Net Stable Funding Ratio* (NSFR) di cui sopra far tempo dal 31 agosto 2011 e sono attualmente in fase di test, pertanto i dati di confronto riferiti alla data del 31 giugno 2011 non sono disponibili.

B.1.16. *RATING* DELL'OFFERENTE

Alla Cassa di Risparmio sono stati assegnanti i seguenti *rating* dall'agenzia Moody's Investor Service:

Lungo termine	Breve termine	BFSR (*)	Outlook	Data ultimo "report"
Ba1	Non-Prime	D+	Negative	14/05/2012

(*) BFSR (*Bank Financial Strength Rating*) è un indicatore della solidità finanziaria

Eventuali aggiornamenti in merito al *rating* assegnato alla Cassa di Risparmio saranno pubblicati sui siti www.sparkasse.it e www.caribz.it.

La Cassa di Risparmio non intende richiedere un giudizio di *rating* per le Nuove Obbligazioni.

Il *rating* è una valutazione, fornita da agenzie specializzate, sulla qualità dei titoli obbligazionari emessi, ovvero sulla probabilità che l'Emittente stesso restituisca puntualmente il proprio debito. Il rating di lungo termine è una valutazione della qualità creditizia dell'Emittente in relazione a uno strumento considerato a lungo termine nel mercato (scadenza superiore a 12 mesi). I *rating* di lungo termine variano da Aaa (massima sicurezza del capitale) a C (rischio di perdita del capitale). Tale valutazione è molto importante per l'investitore che non è in grado di eseguire un'autonoma analisi del rischio di credito. E' utile specificare che una variazione del rating dell'Emittente determina una differente valutazione del rischio dell'Emittente stesso.

Scale di *rating* di Moody's Investor Service

Lungo termine
(titoli a debito con durata superiore ad un anno)

Classe	Descrizione
Aaa	"Prime". Massima sicurezza del capitale.
Aa1	Rating alto. Qualità più che buona.
Aa2	
Aa3	
A1	Rating medio-alto. Qualità media.
A2	
A3	
Baa1	Rating medio basso. Qualità medio bassa.
Baa2	
Baa3	
Ba1	Area di non-investimento. Speculativo.
Ba2	
Ba3	
B1	Altamente speculativo.
B2	
B3	
Caa	Rischio considerevole.
Ca	Estremamente speculativo.
C	Rischio di perdita del capitale.

Breve termine
(titoli a debito con durata inferiore ad un anno)

Classe	Descrizione
Prime-1 (P-1)	Emittente con capacità superiore di pagamento delle obbligazioni nel breve periodo.
Prime-2 (P-2)	Emittente con capacità forte di pagamento delle obbligazioni nel breve termine. Il grado di sicurezza è tuttavia meno elevato rispetto ai titoli valutati "Prime-1".
Prime-3 (P-3)	Emittente con capacità adeguata di pagamento delle obbligazioni nel breve termine.
Not prime	Emittente senza capacità adeguata di pagamento delle obbligazioni nel breve termine.

B.1.17. REVISORE LEGALE DEI CONTI E ULTIMA RELAZIONE DI REVISIONE LEGALE EMESSA

L'assemblea ordinaria dei soci dell'Offerente, in data 27 aprile 2010, ha confermato alla società KPMG S.p.A., con sede legale in Via Vittor Pisani 25, 20124 Milano, l'incarico di revisione legale per un periodo di nove anni. KPMG S.p.A. è iscritta nel Registro delle Imprese di Milano, al n. 00709600159, ed al n. 13 dell'Albo Speciale delle società di revisione tenuto dalla Consob.

L'ultima relazione di revisione legale emessa dalla società di revisione si riferisce al bilancio d'esercizio 2012, sia per quanto riguarda quello individuale che quello su base consolidata. Con riferimento alla situazione infrannuale al 30 giugno 2012 ed al 30 giugno 2011, la società di revisione ha svolto un'attività di revisione contabile limitata, emettendo, anche in questo caso, apposita relazione.

Durante il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie relative agli esercizi passati e di cui al presente Documento di Offerta, non ci sono stati rifiuti o rilievi di attestazione da parte del Collegio sindacale dell'Offerente o della società di revisione KPMG S.p.A., né la stessa si è dimessa o è stata rimossa dall'incarico.

B.1.18. RAPPORTI DI CREDITO, DEBITO E GARANZIE/IMPEGNI INTRATTENUTI DALLA CASSA DI RISPARMIO CON PARTI CORRELATE

Le tabelle che seguono riepilogano il totale dei rapporti di credito, di debito e di garanzie/impegni intrattenuti con le parti correlate.

Dati al 31 dicembre 2011 (in migliaia di Euro)

Parti correlate	Attività	Passività	Garanzie / Impegni
Controllante	-	3.026	-
Controllate, collegate	17.089	8.461	313
Altre parti correlate	1.911	1.258	17
Totale	**19.000**	**12.745**	**330**

Dati al 30 giugno 2012 (in migliaia di Euro)

Parti correlate	Attività	Passività	Garanzie / Impegni
Controllante	-	40.472	-
Controllate, collegate	26.019	4.197	313
Altre parti correlate	1.500	3.276	17
Totale	**27.519**	**47.945**	**330**

Dati al 31 dicembre 2012 (in migliaia di Euro)

Parti correlate	Attività	Passività	Garanzie / Impegni
Controllante	-	8.622	-
Controllate, collegate	762	776	297
Altre parti correlate	84.402	28.688	12.972
Totale	**85.164**	**38.086**	**13.269**

B.1.19. ANDAMENTO RECENTE

Si ritiene opportuno precisare che la Cassa di Risparmio ha deliberato un aumento di capitale del controvalore massimo di Euro 94.500.000,00, dei quali massimo Euro 34.650.000,00 a titolo di capitale e massimo Euro 59.850.000,00 a titolo di sovrapprezzo, da sottoscriversi mediante offerta in opzione agli azionisti e contestualmente mediante offerta al pubblico indistinto di massime n. 450.000 azioni ordinarie della medesima Cassa di Risparmio.

Tale Offerta pubblica di sottoscrizione, il cui Prospetto Informativo è stato depositato presso la Consob in data 18 ottobre 2012, a seguito di approvazione da parte della medesima Consob comunicata con nota n. 12082560 del 17 ottobre 2012, si è conclusa alle ore 12:00 del giorno 7 dicembre 2012, con i seguenti esiti:

	Numero di soggetti richiedenti	Numero di azioni richieste	Numero di soggetti assegnatari	Numero di azioni assegnate	Importo nominale collocato (in Euro)
Azionisti Cassa di Risparmio S.p.A.	5.020	293.915	5.020	293.915	22.631.455,00
Pubblico indistinto	5.918	156.085	5.918	15.085	12.018.545,00

Si segnala, inoltre, che l'Offerente, al fine di rafforzare la propria presenza sul territorio in cui già opera in linea con gli obiettivi descritti nell'ambito del primo pilastro del Piano Strategico 2011-2013/2015, ha acquistato in data 7 giugno 2013 da Banca Sella S.p.A., con sede legale in Biella, Piazza Gaudenzio Sella 1, un ramo d'azienda costituito da n. 27 sportelli bancari operativi, di cui uno destinato all'attività di *private banking*, collocati nelle province di Belluno, Bolzano e Trento. Il ramo d'azienda sopra descritto presenta masse intermediate complessive pari a circa 1,2 miliardi di Euro (di cui circa 300 milioni di Euro di impieghi e circa 900 milioni di Euro di raccolta complessiva (diretta ed indiretta) ed una struttura operativa composta da circa 100 unità.

Non si reputa che tale acquisto potrà comportare in avvenire una variazione superiore al 25% di uno o più degli indicatori dimensionali dell'Offerente esposti nei Paragrafi che precedono.

Si rileva, infine, che, come anticipato nel Paragrafo B.1.7, in data 1° agosto 2013, l'Offerente ha ceduto ad Invest Banca S.p.A. n. 4.200.000 azioni rappresentative del 60% del capitale sociale di Millennium SIM S.p.A., fino a quella data facente parte del Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano, ricevendo in cambio n. 1.407.639 azioni proprie della Banca acquirente (rappresentative del 4,69% circa del capitale sociale di quest'ultima) e una residua quota prezzo in denaro.

B.1.20. IMPATTO DELL'OFFERTA SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA E SUI RISULTATI ECONOMICI DELL'OFFERENTE

Il controvalore complessivo massimo dell'OPS, nel caso in cui le adesioni consentano alla Cassa di Risparmio di acquisire il numero massimo delle Quote Oggetto dell'Offerta, sarà pari, in sede di emissione, ad Euro 59.013.828 a fronte di un importo complessivo massimo da corrispondere ai titolari delle Nuove Obbligazioni alla scadenza di queste ultime pari di Euro 92.446.000, con un aumento dell'indebitamento di pari importo.

L'impatto dell'Offerta sulla situazione economica dell'Offerente, tenuto conto del tasso d'interesse e della durata delle Nuove Obbligazioni (come meglio indicato nel Paragrafo E.3.4 che segue) è stimabile alla data del presente Documento di Offerta in circa Euro 325 mila annui, sulla base del maggior costo dell'emissione delle Nuove Obbligazioni rispetto ad una emissione similare offerta dalla Cassa di Risparmio ad una clientela *retail*.

B.2. L'EMITTENTE

B.2.1. DENOMINAZIONE, FORMA GIUDICA E SEDE SOCIALE DELL'EMITTENTE

Alla Data di Pubblicazione, la società di gestione del risparmio che gestisce il Fondo Dolomit è Castello Società di Gestione del Risparmio S.p.A. – in forma abbreviata, Castello SGR S.p.A. –, con sede legale in Milano, Piazza Generale Armando Diaz, n. 7, iscritta al Registro delle Imprese di Milano n. 13456100158 (C.F. e P.IVA 13456100158), iscritta al numero 134 dell'Albo delle SGR di cui all'art. 35, comma 1, del TUF.

B.2.2. COSTITUZIONE E DURATA

La costituzione della società è avvenuta con atto in data 24 maggio 2001 e la sua durata è fissata fino al 31 dicembre 2100, salvo proroga.

B.2.3. CAPITALE SOCIALE SOTTOSCRITTO E VERSATO

Alla data del presente Documento di Offerta, il capitale sociale è pari ad Euro 3.231.441 suddiviso in un numero pari di azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1,00 cadauna.

B.2.4. PRINCIPALI AZIONISTI

Alla data del presente Documento di Offerta, il capitale sociale dell'Emittente risulta essere composto come segue:

Azionista	Numero 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%
LO.GA.FIN. società semplice	104.699	3,24%
Deutsche Bank AG	323.144	10,00%
Totale	**3.231.441**	**100,00%**

B.2.5. ORGANI SOCIALI

Lo Statuto dell'Emittente prevede che il Consiglio di Amministrazione possa essere composto da 8 a 11 membri anche non soci.

Alla data del presente Documento d'Offerta la Società di gestione è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 8 membri, al quale compete la responsabilità sia per la gestione di Castello SGR; sia per la gestione del Fondo Dolomit.

(i) Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato

Nominativo	Carica	Data di assunzione della carica	Scadenza del mandato
Dott. Giovanni Raimondi	Presidente del Consiglio di Amministrazione	23.04.2013	Alla data di approvazione del bilancio al 31.12.2015
Dott. Giampiero Schiavo	Consigliere ed Amministratore delegato	23.04.2013	Alla data di approvazione del bilancio al 31.12.2015
Dott. Mariano Marroni	Consigliere	23.04.2013	Alla data di approvazione del bilancio al 31.12.2015
Dott. Giorgio Franceschi	Consigliere	23.04.2013	Alla data di approvazione del bilancio al 31.12.2015
Dott. Fabio Bombardieri	Consigliere	23.04.2013	Alla data di approvazione del bilancio al 31.12.2015
D.ssa Maurizia Squinzi	Consigliere	23.04.2013	Alla data di approvazione del bilancio al 31.12.2015
Dott. Eugenio Volontè	Consigliere	23.04.2013	Alla data di approvazione del bilancio al 31.12.2015
Dott. Gianluca Muzzi	Consigliere	23.04.2013	Alla data di approvazione del bilancio al 31.12.2015
Dott. Massimo Tononi	Consigliere	23.04.2013	Alla data di approvazione del bilancio al 31.12.2015
Dott. Ermanno Grassi	Consigliere	23.04.2013	Alla data di approvazione del bilancio al 31.12.2015
Dott. Francesco Ciro Bonzio	Consigliere	23.04.2013	Alla data di approvazione del bilancio al 31.12.2015

(ii) Collegio Sindacale

Nominativo	Carica	Data di assunzione della carica	Scadenza del mandato
D.ssa Marilena Segnana	Presidente del Collegio Sindacale	23.04.2013	Alla data di approvazione del bilancio al 31.12.2015
Dott. Aida Ruffini	Sindaco	23.04.2013	Alla data di approvazione del bilancio al 31.12.2015
Dott. Federico Manzoni	Sindaco	23.04.2013	Alla data di approvazione del bilancio al 31.12.2015

B.2.6. INTERESSENZE ECONOMICHE NELL'AMBITO DELL'EMITTENTE

Si precisa che nessuno dei componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio sindacale di Castello SGR ha interessenze economiche nella medesima società.

Per completezza, si ritiene tuttavia opportuno precisare che, come anticipato al precedente Paragrafo B.2.4., ITAS Mutua di Assicurazioni è socio unico di ITAS Holding S.r.l., la quale detiene n. 392.620 azioni della Castello SGR.

Si evidenzia altresì che il Consigliere di amministrazione di Castello SGR Dott. Ermanno Grassi è Direttore Generale di ITAS Mutua di Assicurazioni, ITAS Assicurazioni S.p.A. e di ITAS Vita S.p.A.

Inoltre, ITAS Assicurazioni S.p.A., pure controllata da ITAS Mutua di Assicurazioni tramite ITAS Holding S.r.l. e partecipata dalla Cassa di Risparmio per una quota del 24% del capitale, detiene n. 500 quote del Fondo Dolomit.

B. 2.7. ATTIVITÀ DELL'EMITTENTE

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 del 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.

La società può anche assumere, sia direttamente sia 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.

B.3. IL FONDO DOLOMIT ([8])

L'Offerta ha ad oggetto la totalità delle quote del Fondo Dolomit.

Ai sensi dell'art. 1, lett. *j)*, del TUF, per fondo comune di investimento si intende il patrimonio autonomo raccolto, mediante una o più emissione di quote, tra una pluralità di investitori con la finalità di investire lo stesso sulla base di una predeterminata politica di investimento; suddiviso in quote di pertinenza di una pluralità di partecipanti; gestito in monte, nell'interesse dei partecipanti e in autonomia dai medesimi. Le quote rappresentano, quindi, una frazione del patrimonio di un fondo comune di investimento. A sua volta, ai sensi dell'art. 1, lett. *d*-bis), del D.M. n. 228/1999, un fondo comune di investimento può definirsi immobiliare quando investe prevalentemente almeno i 2/3 del proprio patrimonio (anche indirettamente) in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari.

I paragrafi che seguono forniscono informazioni relative al Fondo Dolomit.

B.3.1. DENOMINAZIONE E FORMA GIURIDICA. PROCEDIMENTO DI AMMISSIONE ALLA QUOTAZIONE

A norma dell'art. 1 del relativo Regolamento di gestione, il Fondo è denominato "Dolomit".

Esso ha la natura di fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso destinato al pubblico indistinto ("*retail*"), "a raccolta" ed alimentato mediante sottoscrizione delle quote in denaro.

In quanto fondo chiuso destinato anche ad investitori *retail* il cui regolamento prevede che l'ammontare minimo della sottoscrizione sia inferiore a Euro 25.000, le quote del Fondo Dolomit devono essere quotate in un mercato regolamentato, ai sensi dell'art. 5, comma 2, del D.M. n. 228/99.

A norma del successivo comma 3 dello stesso art. 5, la richiesta di ammissione delle quote alla negoziazione doveva essere effettuata entro ventiquattro mesi dalla chiusura dell'offerta.

A questo proposito, si fa presente che RFI ha presentato nel corso dell'anno 2012 a Borsa Italiana S.p.A. istanza di ammissione alle quotazione del Fondo. Dal rendiconto di gestione del Fondo Dolomit al 31 dicembre 2012 (pag. 25) e dal Rendiconto di Gestione al 30 giugno 2013 (pag. 28) si apprende che:

- in data 2 agosto 2012 RFI aveva presentato a Borsa Italiana e a Consob la richiesta di ammissione delle quote del Fondo Dolomit alla quotazione in un mercato regolamentato;
- il 17 dicembre 2012 Borsa Italiana S.p.A. ha comunicato l'interruzione dei termini per l'istruttoria in conseguenza della comunicazione della Cassa di Risparmio, ai sensi dell'art. 102 TUF e dell'art. 37 Regolamento Emittenti diffusa il 10 dicembre 2012, con la quale la medesi-

---

([8]) Le informazioni contenute nel presente Paragrafo sono tratte dai documenti ufficiali del Fondo Dolomit, consultabili sul sito internet di Castello SGR (www.castellosgr.com).

ma Cassa di Risparmio comunicava la decisione di promuovere un'offerta pubblica di scambio volontaria avente ad oggetto le quote del Fondo Dolomit ([9]);

- in data 11 aprile 2013, Borsa Italiana S.p.A. ha comunicato a Castello SGR il venir meno delle ragioni per l'interruzione dei termini di cui alla comunicazione del 17 dicembre 2012 (in virtù della mancata presentazione da parte della Cassa di Risparmio del Documento di Offerta relativo all'OPS come da comunicato stampa diffuso dalla stessa il 7 marzo 2013) e, pertanto, ha richiesto a Castello SGR di presentare una nuova domanda di ammissione alla quotazione del Fondo Dolomit;
- in data 18 giugno 2013 Castello SGR ha deliberato di richiedere a Borsa Italiana l'ammissione delle quote alla negoziazione sul Mercato Telematico degli *Investment Vehicles* (MIV) - Segmento Fondi Chiusi. In data 24 giugno 2013, Castello SGR ha quindi presentato a Consob ed a Borsa Italiana S.p.A. una nuova istanza di ammissione alla quotazione del Fondo su tale Mercato; a questo proposito, si ricorda che l'ammissione del Fondo Dolomit alla quotazione comporterà il mancato perfezionamento dell'Offerta, come meglio precisato nel precedente Paragrafo A.1.

B.3.2. ISTITUZIONE E DURATA

L'iniziativa di creare il Fondo Dolomit nasce da un accordo tra RFI e la Cassa di Risparmio per l'istituzione e la gestione di un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, distribuito esclusivamente dalla rete della Cassa di Risparmio stessa.

Il periodo di collocamento del Fondo Dolomit, previa pubblicazione del Prospetto informativo depositato presso la Consob in data 24 gennaio 2005, si è svolto nel periodo 31 gennaio - 3 giugno 2005. Il numero complessivo di quote sottoscritte è stato pari a 104.670 del valore nominale di Euro 1.000 ciascuna, per un valore complessivo netto del Fondo pari ad Euro 104.670.000.

([9]) Per completezza di informazione si ritiene opportuno ricordare che:

- il successivo 31 dicembre 2012 la Cassa di Risparmio ha depositato presso la Consob il Documento di offerta pubblica di scambio volontaria e totalitaria relativa a n. 92.496 quote del Fondo Dolomit, con esclusione delle quote detenute dalla medesima Cassa e di quelle possedute da RFI nella qualità di società cui in quel momento faceva capo la gestione del Fondo;
- in data 25 gennaio 2013 la Consob ha richiesto alla Cassa di Risparmio di fornire entro 15 giorni taluni chiarimenti in merito al contenuto del Documento di offerta, interrompendo contestualmente i termini del procedimento di approvazione dello stesso;
- in data 8 febbraio 2013 la Cassa di Risparmio ha ritirato il Documento di offerta impegnandosi a ripresentarlo entro l'11 marzo successivo a condizione che a quella data fosse stata in grado di dare compiuto riscontro alle richieste di Consob in merito a tutti gli elementi dell'operazione, alcuni dei quali – anche a causa di circostanze sopravvenute dopo il deposito del Documento di offerta – non era stato possibile in quel momento definire in modo completo;
- in data 7 marzo 2013 la Cassa di Risparmio ha reso noto che non si erano ancora verificate le condizioni che avrebbero permesso la ripresentazione del Documento di offerta, riservandosi di farlo entro il 23 aprile successivo;
- in data 23 aprile 2013 la Cassa di Risparmio ha comunicato di aver preso definitivamente atto dell'impossibilità di ripresentare il Documento di offerta relativo all'OPS annunciata in data 10 dicembre 2012 con il conseguente abbandono della stessa.

La seguente tabella riporta la ripartizione delle quote del Fondo Dolomit tra le diverse categorie di sottoscrittori all'esito del collocamento, e cioè alla data del 3 giugno 2005 (dati forniti da RFI).

Descrizione sottoscrittori	Numero sottoscrittori	N. delle quote sottoscritte	Importo sottoscritto (Euro)	Patrimonio sottoscritto (%)
Clienti Standard (*retail*)	1.167	14.145	14.145.000	13,5%
Dipendenti della Cassa di Risparmio	245	4.513	4.513.000	4,3%
Soci della Cassa di Risparmio	2.952	55.262	55.262.000	52,8%
Clienti Istituzionali	10	26.550	26.550.000	25,4%
Cassa di Risparmio	1	2.100	2.100.000	2,0%
RFI	1	2.100	2.100.000	2,0%
TOTALI	**4.376**	**104.670**	**104.670.000**	**100%**

Le quote del Fondo Dolomit sono state emesse a seguito del c.d. richiamo degli impegni, avvenuto il 4 luglio 2005. Da tale data, pertanto, deve essere calcolata la durata del medesimo Fondo, che in base all'art. 2 del Regolamento di gestione, è fissata in 8 anni a decorrere dalla data del primo richiamo degli impegni, con scadenza al 31 dicembre successivo al compimento dell'ottavo anno.

La scadenza del Fondo Dolomit è dunque prevista per il 31 dicembre 2013.

B.3.3. PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL FONDO DOLOMIT

La tabella che segue riporta le principali caratteristiche del Fondo Dolomit alla data del presente Documento di Offerta, così come ricavabili dai documenti pubblicati da Castello SGR.

Per una più approfondita descrizione delle caratteristiche del Fondo Dolomit si rimanda al Regolamento di gestione dello stesso, disponibile sul sito internet di Castello SGR (www.castellosgr.com).

Società di gestione del risparmio	Castello SGR, subentrata a RFI quale società di gestione del Fondo Dolomit a decorrere dal 1° febbraio 2013
Banca Depositaria	State Street Bank S.p.A., con sede legale in Milano, Via Ferrante Aporti n. 10
Esperto indipendente	Scenari Immobiliari – Istituto indipendente di studi e ricerche
Società di revisione	KPMG S.p.A.
Sottoscrizione delle quote del Fondo	Il patrimonio del Fondo Dolomit è stato raccolto con un'unica emissione di quote mediante sottoscrizione in denaro
Durata del Fondo	La durata del Fondo è fissata in 8 anni a decorrere dalla data del richiamo degli impegni, con scadenza al 31 dicembre successivo al compimento dell'8° anno. La SGR, con delibera motivata dell'organo di amministrazione e con parere conforme dell'organo di controllo, può, prima della scadenza del Fondo, deliberare una proroga non superiore a tre anni della durata del Fondo medesimo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio
Caratteristiche degli investimenti immobiliari	Il Fondo investe il proprio patrimonio, in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 12-*bis*, comma 2, D.M. n. 228/1999, in beni immobili prevalentemente ad uso terziario, commerciale, logistico/distributivo, alberghiero, anche a vocazione spiccatamente turistica, e residenziale e/o in diritti reali immobiliari su

	beni immobili aventi tali caratteristiche. Saranno ammessi, inoltre, investimenti in strutture ludico/ricreative, anche legate all'attività turistica, in infrastrutture di parcheggio urbano. Qualora il Consiglio di Amministrazione della società di gestione lo ritenga opportuno, è possibile investire il patrimonio del Fondo in: *(i)* terreni, dotati di concessione edilizia o di documento equipollente ovvero regolarmente azzonati, secondo il Piano Regolatore Comunale vigente, agli usi tipologici contemplati nel presente articolo, procedendo quindi alla successiva edificazione, ovvero *(ii)* immobili che necessitino di interventi di risanamento, riconversione, ristrutturazione o restauro
Area d'investimento *target*	Il Fondo può investire sia in Italia che all'estero, preferibilmente in Paesi membri dell'OCSE. Gli Investimenti Immobiliari saranno effettuati prevalentemente nel Nord Italia
Tipologia investitori	Investitori *retail*
Domicilio del Fondo	Italia
Valore nominale della quota	Euro 1.000,00, con sottoscrizione minima di numero 3 quote al momento dell'emissione
Rendimento obiettivo	4,5% annuo composto a scadenza
Commissione di gestione	1,5% annuo sul NAV (escluse le rivalutazioni immobiliari)
Indebitamento consentito	Fino al 60% del patrimonio immobiliare (+20% su altre attività)
Indebitamento attuale	Euro 53.350.000,00
Distribuzione dei dividendi	Annuale, dal terzo anno in poi
Quotazione	Alla data del presente Documento di Offerta le quote del Fondo Dolomit non sono state quotate in un mercato regolamentato. Si veda però quanto precisato al precedente Paragrafo B.3.1

B.3.4. COMPOSIZIONE E VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FONDO DOLOMIT, VALORE UNITARIO DELLE RELATIVE QUOTE E TASSO INTERNO DI RENDIMENTO

Alla data del presente Documento di Offerta la composizione del portafoglio immobiliare del Fondo risulta invariata rispetto a quanto presente al termine della fase di fase di avvio del Fondo stesso.

Il Rendiconto di Gestione al 30 giugno 2013 precisa che tale portafoglio è composto dagli immobili di seguito elencati, in relazione a ciascuno dei quali è riportato il valore di stima al 30 giugno 2013 (pure indicato nel Rendiconto):

Ubicazione	Data di acquisizione	Destinazione d'uso	Valore (Euro)
Milano, Via Cusago, n. 150/4	1° giugno 2006	Uffici	14.400.000
Milano, Via Capecelatro, n. 69	28 giugno 2006	Uffici	11.800.000
Massalengo (LO), Via delle Industrie	28 giugno 2006	Logistica	11.900.000
Ravenna, Via della Lirica, n. 141	29 marzo 2007	Alberghiera	3.300.000
Faenza (RA), Via San Silvestro, n. 171	29 marzo 2007	Alberghiera	3.100.000
San Giorgio di Mantova (MN), Via Bachelet, n. 18	29 marzo 2007	Alberghiera	2.700.000
Pontedera (PI), Area di Servizio Gello SS FI-PI-LI	29 marzo 2007	Alberghiera	1.700.000
Caserta, Piazza Vanvitelli, n. 12	29 marzo 2007	Alberghiera	5.100.000
Varese, Viale Milano, n. 10	30 marzo 2007	Commerciale	8.800.000

Veronella (VR), Via Canova	3 agosto 2007	Logistica	7.400.000
Chieti, Via Masci	28 settembre 2007	Centro commerciale	13.930.000
Cherasco (CN), Via del Lavoro	20 dicembre 2007	Logistica	21.900.000

Il valore complessivo del patrimonio immobiliare del Fondo Dolomit alla data del 30 giugno 2013 risulta pertanto quantificato da Castello SGR in Euro 106.030.000. Per ulteriori informazioni su tale patrimonio si rinvia al Rendiconto di Gestione, nonché ai rendiconti di gestione e alle relazioni semestrali degli anni precedenti, tutti rinvenibili sul sito internet di Castello SGR (www.castellosgr.com).

Il valore unitario netto delle quote del Fondo Dolomit al 30 giugno 2013, calcolato suddividendo il NAV a tale data per il numero delle quote emesse, è pari ad Euro 638,36 ([10]). Il valore unitario iniziale delle quote alla data di costituzione del Fondo era pari ad Euro 1.000,00 ([11]).

Non risultano emesse classi di quote diverse, né essere stati effettuati rimborsi anticipati di quote.

Come in precedenza segnalato, in data 13 marzo 2008 è stata effettuata una distribuzione di proventi per Euro 29,95 per ogni quota, così per complessivi Euro 3.134.866,50.

Nel Rendiconto di Gestione si precisa che il tasso interno di rendimento (o TIR, che rappresenta il rendimento complessivo del Fondo, ovvero il tasso d'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.

A questo stesso proposito, si deve evidenziare che l'art. 19.6 del Regolamento del Fondo Dolomit prevede che "*il tasso di rendimento prefissato ed individuato come risultato minimo obiettivo e pari al 4,5% annuo composto*".

B.3.5. PRINCIPI CONTABILI ADOTTATI PER LA REDAZIONE DEL RENDICONTO DI GESTIONE

Nel Rendiconto di Gestione, RFI dichiara che esso è stato redatto facendo applicazione dei principi contabili di generale accettazione per fondi comuni d'investimento chiusi ed i criteri di valutazione previsti dal vigente regolamento emanato da Banca d'Italia, come riportato all'art. 14 del Regolamento di gestione del Fondo.

Tali principi contabili, da ritenersi applicabili al Fondo in oggetto limitatamente alle operazioni consentite dal regolamento ed effettivamente realizzate nel corso del primo semestre del 2013, sono riepilogati nel Rendiconto di Gestione stesso, a pag. 64.

([10]) Fonte: Rendiconto di Gestione al 30 giugno 2013.

([11]) Fonte: Regolamento di gestione del Fondo Dolomit, art. 11.1.

B.3.6. SITUAZIONE PATRIMONIALE E REDDITUALE DEL FONDO DOLOMIT

Si riporta nelle tabelle il raffronto dei dati patrimoniali e reddituali risultanti dai Rendiconti di gestione del Fondo Dolomit al 30 giugno 2013, al 31 dicembre 2012 e al 31 dicembre 2011.

Sezione Patrimoniale in Euro		30/06/13	31/12/12	31/12/11
ATTIVITÀ				
A.	**STRUMENTI FINANZIARI**	**45.819**	**90.889**	**182.028**
Strumenti finanziari non quotati				
A1.	Partecipazioni di controllo	-	-	-
A2.	Partecipazioni non di controllo	-	-	-
A3.	Altri titoli di capitale	-	-	-
A4.	Titoli di debito	-	-	-
A5.	Parti di O.I.C.R.	-	-	-
Strumenti finanziari quotati				
A6.	Titoli di capitale	-	-	-
A7.	Titoli di debito	-	-	-
A8.	Parti di O.I.C.R.	-	-	-
Strumenti finanziari derivati		45.819	90.889	-
A9.	Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	-	-
A10.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-	-
A11.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	45.819	90.889	182.028
B.	**IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI**	**106.030.000**	**119.380.000**	**125.515.674**
B1.	Immobili dati in locazione	106.030.000	119.380.000	125.420.000
B2.	Immobili dati in locazione finanziaria	-	-	-
B3.	Altri immobili	-		95.674
B4.	Diritti reali immobiliari		-	-
C.	**CREDITI**	**-**	**-**	**-**
C1.	Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	-	-
C2.	Altri	-	-	-
D.	**DEPOSITI BANCARI**	**12.000.000**	**-**	**-**
D1.	A vista	-	-	-
D2.	Altri	12.000.000	-	-
E.	**ALTRI BENI**	**-**	**-**	**-**
F.	**POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'**	**2.070.702**	**12.076.050**	**10.687.608**
F1.	Liquidità disponibile		12.076.050	10.687.608
F2.	Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	-	-
F3.	Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	-	-
G.	**ALTRE ATTIVITA'**	**1.538.963**	**2.596.610**	**1.956.322**
G1.	Crediti per p.c.t. attivi ed operazioni assimilate	-	-	
G2.	Ratei e Risconti	136.124	110.101	171.585
G3.	Crediti di imposta		58.831	17.292
G4.	Altre	1.402.839	2.427.678	1.767.445
	TOTALE ATTIVITÀ	**121.685.484**	**134.143.549**	**138.341.632**

Sezione Patrimoniale in Euro		30/06/13	31/12/12	31/12/11
	PASSIVITÀ E NETTO			
H.	**FINANZIAMENTI RICEVUTI**	**(53.350.000)**	**(53.350.000)**	**(53.350.000)**
H1.	Finanziamenti ipotecari	(53.350.000)	(53.350.000)	(53.350.000)
H2.	Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	-	-
H3.	Altri	-	-	-
I.	**STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI**	**-**	**-**	**-**
I1.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-	-
I2.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-	-
L.	**DEBITI VERSO I PARTECIPANTI**	**-**	**-**	**-**
L1.	Proventi da distribuire	-	-	-
L2.	Altri debiti verso i partecipanti	-	-	-
M.	**ALTRE PASSIVITA'**	**(1.518.368)**	**(1.256.743)**	**(1.557.519)**
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-	-	-
M2.	Debiti di imposta	(54.174)	(2.156)	(2.250)
M3.	Ratei e risconti passivi	(150.409)	(17.359)	(19.756)
M4.	Altre	(1.313.785)	(1.237.228)	(1.535.513)
	- *debiti per cauzioni ricevute*	*()*	*(203.892)*	*(203.669)*
	- *altre*	*()*	*(1.033.336)*	*(1.331.844)*
TOTALE PASSIVITÀ		**(54.868.368)**	**(54.606.743)**	**(54.907.519)**
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO		**66.817.116**	**79.536.806**	**83.434.113**
Numero delle quote in circolazione		**104.670**	**104.670**	**104.670**
Valore unitario delle quote		**638,360**	**759,882**	**797,116**

SEZIONE REDDITUALE

		Situazione al 30/06/13		Situazione al 31/12/12	
A.	**STRUMENTI FINANZIARI**				
	Strumenti finanziari non quotati				
A1.	PARTECIPAZIONI		-		-
A1.1	dividendi e altri proventi		-		-
A1.2	utili/perdite da realizzi		-		-
A1.3	plus/minusvalenze		-		-
A2.	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI		-		-
A2.1	interessi, dividendi e altri proventi		-		-
A2.2	utili/perdite da realizzi		-		-
A2.3	plus/minusvalenze		-		-
	Strumenti finanziari quotati				
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI		-		-
A3.1	interessi, dividendi e altri proventi		-		-
A3.2	utili/perdite da realizzi		-		-
A3.3	plus/minusvalenze		-		-
	Strumenti finanziari derivati				
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		-		-
A4.1	di copertura	-	45.071	-	71.410
A4.2	non di copertura		-		-
	Risultato gestione strumenti finanziari (A)		**- 45.071**		**- 71.410**
B.	**IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI**				
B1.	CANONI DI LOCAZIONE ALTRI PROVENTI		4.110.732		8.982.852
B1.a	canoni di locazione		3.659.412		7.325.949
B1.b	altri proventi		451.320		1.656.903
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI		-		-
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	-	14.092.937	-	6.942.533
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-	1.081.926	-	2.487.042
B4.a	oneri non ripetibili	-	467.758	-	1.141.515
B4.b	oneri ripetibili	-	614.058	-	1.345.527
B4.c	interessi su depositi cauzionali	-	110		-
B4.d	altri oneri gestione immobiliare		-		-
B5.	AMMORTAMENTI		-		-
B6.	SPESE IMU	-	379.036	-	662.235
	Risultato gestione beni immobili (B)		**- 11.443.167**		**- 1.108.959**
C.	**CREDITI**				
C1.	interessi attivi e proventi assimilati		-		-
C2.	incrementi/decrementi di valore		-		-
	Risultato gestione crediti (C)		**-**		**-**
D.	**DEPOSITI BANCARI**				
D1.	interessi attivi e proventi assimilati		51.288		-
	Risultato gestione depositi bancari (D)		**51.288**		**-**
E.	**ALTRI BENI (da specificare)**				
E1.	Proventi		-		-
E2.	Utile/perdita da realizzi		-		-
E3.	Plusvalenze/minusvalenze		-		-
	Risultato gestione altri beni (E)		**-**		**-**
	Risultato Gestione Investimenti (A+B+C+D+E)		**- 11.436.950**		**- 1.180.369**

F.	**RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI**				
F1.	OPERAZIONI DI COPERTURA		-		-
F1.1	Risultati realizzati		-		-
F1.2	Risultati non realizzati		-		-
F2.	OPERAZIONI NON DI COPERTURA		-		-
F2.1	Risultati realizzati		-		-
F2.2	Risultati non realizzati		-		-
F3.	LIQUIDITA'		-		-
F3.1	Risultati realizzati		-		-
F3.2	Risultati non realizzati		-		-
	Risultato gestione cambi (F)		-		-
G.	**ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE**				
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE		-		-
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI		-		-
	Risultato altre operazioni di gestione (G)		-		-
	Risultato Lordo della Gestione Caratteristica (RGI + F + G)		**11.436.950**		**1.180.369**
H.	**ONERI FINANZIARI**	-	262.315	-	818.513
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	262.315	-	773.575
H1.1	su finanziamenti ipotecari	-	240.075	-	773.575
H1.2	su altri finanziamenti		-		-
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	-	22.240	-	44.938
	Oneri finanziari (H)		- **262.315**		- **818.513**
	Risultato Netto della Gestione Caratteristica (RLGC + H)		**11.699.265**		**1.998.882**
I.	**ONERI DI GESTIONE**	-	828.299	-	1.681.053
I1.	Provvigione di gestione SGR	-	500.506	-	1.188.387
I2.	Commissioni banca depositaria	-	19.821	-	39.913
I3.	Oneri per esperti indipendenti	-	15.000	-	70.962
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-	18.537	-	63.917
I5.	Altri oneri di gestione	-	274.435	-	317.875
I6.	Spese di quotazione		-		-
	Totale oneri di gestione (I)		- **828.299**		- **1.681.053**
L.	**ALTRI RICAVI ED ONERI**	-	192.126	-	217.371
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide		-		-
L2.	Altri ricavi		13.569		655.393
L3.	Altri oneri	-	205.695	-	872.764
	Totale altri ricavi ed oneri (L)		- **192.126**		- **217.371**
	Risultato della Gestione Prima delle Imposte (RNGC + I + L)		**12.719.690**		**3.897.306**
M.	**IMPOSTE**		-		-
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio		-		-
M2.	Risparmio d'imposta		-		-
M3.	Altre imposte		-		-
	Totale imposte (M)		-		-
	Utile/perdita dell'esercizio (RGPI + M)		**12.719.690**		**3.897.306**

B.3.7. SINTETICA DESCRIZIONE DELL'ANDAMENTO RECENTE DEL FONDO DOLOMIT

Come accennato nel Paragrafo 2 della Premessa, il valore della quota del Fondo Dolomit al 30 giugno 2013, corrispondente ad Euro 638,360 presenta un decremento del 16% circa rispetto al valore al 31 dicembre 2012 pari ad Euro 759,882.

Si apprende dalla lettura del Rendiconto di Gestione che tale diminuzione del valore della quota risente principalmente delle valutazioni del portafoglio immobiliare al 30 giugno 2013 da parte di Scenari Immobiliari, esperto indipendente del Fondo.

Lo stesso Rendiconto di Gestione precisa che – come si è anticipato nel precedente Paragrafo B.3.4 – il tasso interno di rendimento, che rappresenta il rendimento complessivo del Fondo, ovvero il tasso d'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 delle minusvalenze non realizzate registrate nella valutazione del portafoglio immobiliare al 30 giugno 2013 effettuata dal predetto esperto indipendente del Fondo.

Sempre il Rendiconto di Gestione evidenzia che 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.

B.4. INTERMEDIARI

B.4.1. BANCA INCARICATA DELLA RACCOLTA DELLE ADESIONI

La Cassa di Risparmio di Bolzano agirà nella qualità di Banca incaricata della raccolta delle adesioni all'Offerta al fine di ricevere dagli attuali possessori delle quote del Fondo Dolomit le Schede di Adesione secondo quanto previsto nel presente Documento di Offerta.

Presso le filiali della Cassa di Risparmio di Bolzano sono disponibili il Documento di Offerta e la Scheda di Adesione. Il Documento di Offerta e la Scheda di Adesione saranno messi a disposizione anche sui siti internet della Cassa di Risparmio www.caribz.it e www.sparkasse.it.

Le Schede di Adesione all'Offerta potranno pervenire alla Cassa di Risparmio nella qualità di Banca incaricata della raccolta delle adesioni anche per il tramite di tutti gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A., nei termini specificati al Paragrafo C che segue.

B.4.2. SOGGETTO COORDINATORE DELL'OPERAZIONE

La medesima Cassa di Risparmio di Bolzano agirà anche quale soggetto coordinatore dell'operazione al fine di verificare e contare le adesioni all'Offerta di Scambio pervenute.

In qualità di coordinatore effettuerà altresì le comunicazioni settimanali al mercato circa il numero di adesioni pervenute e raccolte e, al termine del Periodo di Adesione, la comunicazione finale sul risultato dell'OPS.

B.4.3. AGENTE DI SCAMBIO

La Cassa di Risparmio di Bolzano agirà altresì anche come Agente di scambio al fine di assegnare agli aderenti all'Offerta le nuove obbligazioni *zero coupon* in cambio delle quote validamente portate in adesione, secondo le modalità indicate nella Scheda di Adesione.

C. CATEGORIE E QUANTITATIVI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI ADESIONE

C.1. STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA E RELATIVE QUANTITÀ

L'Offerta ha ad oggetto n. 92.446 quote, del valore nominale di Euro 1.000,00 cadauna, che rappresentano la totalità delle quote del Fondo emesse, dedotte n. 10.124 complessive già detenute dalla Cassa di Risparmio, e dedotte n. 2.100 quote attualmente nella titolarità di Castello SGR, quale società di gestione del Fondo Dolomit, rappresentanti circa il 2% del patrimonio del Fondo, ossia la percentuale stabilita dal Regolamento sulla Gestione Collettiva del Risparmio, emanato dalla Banca d'Italia con delibera 8 maggio 2012 come modificato in data 8 maggio 2013.

Il numero di quote oggetto dell'Offerta potrebbe variare in diminuzione nel caso in cui l'Offerente, entro il termine del Periodo di Adesione, acquisti ulteriori quote, nel rispetto dell'art. 41, comma 2, lett. *c)*, e dell'art. 42 del Regolamento Emittenti.

C.2. PERCENTUALE DI QUOTE OGGETTO DELL'OFFERTA RISPETTO AL TOTALE DELLE QUOTE EMESSE

Le Quote Oggetto dell'Offerta rappresentano l'88,32% del valore del patrimonio del Fondo Dolomit (ossia la totalità delle quote emesse dedotte quelle detenute dalla Cassa di Risparmio e da Castello SGR).

Come già evidenziato nel precedente Paragrafo A.6, stando alle informazioni disponibili all'Offerente alla data del presente Documento di Offerta,

- la Fondazione Cassa di Risparmio di Bolzano, che controlla l'Offerente, detiene n. 12.500 quote del Fondo Dolomit, rappresentanti il 11,94% circa del patrimonio del Fondo, e

- ITAS Assicurazioni S.p.A., partecipata dall'Offrente per una quota pari al 24% del capitale sociale, detiene n. 500 quote del Fondo Dolomit stesso, rappresentanti lo 0,48% circa del patrimonio del Fondo, in deposito presso la Cassa di Risparmio.

Sia le quote detenute dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Bolzano, sia quelle detenute da ITAS Assicurazioni S.p.A. rientrano tra le Quote Oggetto dell'Offerta.

Il Fondo Dolomit non ha emesso altri strumenti finanziari diversi dalle Quote Oggetto dell'Offerta.

C.3. AUTORIZZAZIONI

L'Offerta non è soggetta ad autorizzazione da parte delle Autorità competenti.

C.4. MODALITÀ E TERMINI PER L'ADESIONE ALL'OFFERTA E PER IL DEPOSITO DELLE QUOTE, CONFORMEMENTE A QUANTO PREVISTO NELLA SCHEDA DI ADESIONE

Il Periodo di Adesione, concordato con la Consob avrà inizio alle ore 8:30 del giorno 12 settembre 2013 e avrà termine alle ore 12:00 del giorno 6 novembre 2013, estremi inclusi.

L'adesione all'Offerta da parte dei titolari delle quote (o del rappresentante che ne abbia i poteri) è irrevocabile (salva la possibilità di aderire ad offerte concorrenti ai sensi dell'art. 44 del Regolamento Emittenti).

Per poter essere portate in adesione all'Offerta, le quote dovranno essere libere da vincoli, diritti di terzi e gravami di ogni genere e natura – reali, obbligatori e personali – e liberamente trasferibili all'Offerente.

L'adesione all'Offerta da parte dei titolari delle quote (o del rappresentante che ne abbia i poteri) dovrà avvenire tramite la consegna alla medesima Cassa di Risparmio, che agirà anche nella qualità di Intermediario incaricato della raccolta delle adesioni, della Scheda di Adesione debitamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta, con contestuale deposito delle Quote Oggetto dell'Offerta presso la medesima Cassa di Risparmio.

Sulla base delle previsioni del Regolamento di gestione, in accordo con quanto previsto dal Titolo V, Capitolo I, Sezione II, Paragrafo IV del Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio, approvato dalla Banca d'Italia in data 8 maggio 2012 e successive modificazioni, le quote del Fondo Dolomit sono dematerializzate e regolarmente iscritte presso Intermediari Depositari aderenti al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A.

Ciò premesso, l'adesione all'Offerta da parte dei titolari delle quote (o del rappresentante che ne abbia i poteri) potrà avvenire anche mediante consegna della Scheda di Adesione debitamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta e deposito delle relative quote presso l'Intermediario incaricato della raccolta delle adesioni tramite detti Intermediari Depositari, a condizione che la consegna ed il deposito siano effettuati in tempo utile per consentire ai medesimi intermediari depositari di provvedere alle formalità di adesione per conto dell'aderente entro e non oltre la fine del Periodo di Adesione.

L'Intermediario Depositario dovrà sottoscrivere le Schede di Adesione in qualità di mandatario dell'aderente.

Resta ad esclusivo carico dei titolari di quote che intendono aderire all'Offerta il rischio che gli Intermediari Depositari non consegnino la Scheda di Adesione e non depositi le Quote Oggetto dell'Offerta alla Cassa di Risparmio nella qualità di Intermediario incaricato della raccolta delle adesioni entro il termine ultimo del Periodo di Adesione.

Non è invece prevista la possibilità di aderire all'Offerta tramite tecniche di comunicazione a distanza, attraverso il sito internet della Cassa di Risparmio (adesione *online*), ai sensi dell'art. 32 del TUF. Non troverà pertanto applicazione l'art. 67-*duodecies* del D.Lgs. n. 206/2005 (c.d. Codice del Consumo), il quale prevede che l'efficacia dei contratti conclusi mediante tecniche di comunicazione a distanza è sospesa per la durata di quattordici giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione degli stessi da parte del consumatore.

Le adesioni dei soggetti minori di età ovvero persone affidate a tutori o curatori, sottoscritte, ai sensi delle applicabili disposizioni di legge, da chi esercita la potestà, la tutela o la curatela, se non corredate dall'autorizzazione del Giudice Tutelare o del Tribunale (secondo quanto previsto dalla legge), saranno accolte con riserva e conteggiate ai fini della determinazione della percentuale di adesione all'Offerta solo laddove l'autorizzazione sia ricevuta dall'Intermediario Incaricato della raccolta delle adesioni entro la fine del Periodo di Adesione.

Potranno essere apportate all'Offerta solo quote che risultino al momento dell'adesione regolarmente iscritte e disponibili sui conti titoli dell'aderente all'Offerta e da questi accesi presso un intermediario aderente al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A.

All'atto dell'adesione all'Offerta e del deposito delle quote, mediante sottoscrizione della Scheda di Adesione, dovrà essere conferito alla Cassa di Risparmio, quale Intermediario Incaricato della raccolta, ovvero all'Intermediario Depositario nell'eventualità di adesione all'Offerta per il tramite di quest'ultimo, mandato per eseguire tutte le formalità necessarie e propedeutiche al trasferimento delle quote all'Offerente, il cui costo sarà a carico dell'Offerente stesso.

Stante il regime di dematerializzazione dei titoli, ai fini del presente Paragrafo per "deposito" dovranno anche intendersi idonee istruzioni date da ciascun aderente all'Offerta all'Intermediario Depositario, presso cui le quote di titolarità dello stesso sono depositate, a trasferire in deposito tali quote presso l'Intermediario Incaricato della raccolta delle adesioni ai fini dell'Offerta.

C.5. MODIFICHE DELL'OFFERTA

L'Offerente si riserva la facoltà di modificare i termini dell'Offerta ai sensi dell'art. 43 del Regolamento Emittenti.

C.6. COMUNICAZIONI PERIODICHE E SUI RISULTATI DELL'OFFERTA

Durante il Periodo di Adesione, la Cassa di Risparmio, anche nella sua qualità di Intermediario Incaricato del Coordinamento dell'operazione, comunicherà settimanalmente alla Consob ed al mercato – ai sensi dell'art. 41, comma 2, lett. *d)*, del Regolamento Emittenti – i dati relativi alle adesioni pervenute e alle quote complessivamente apportate all'Offerta.

I risultati definitivi dell'Offerta saranno pubblicati a cura della Cassa di Risparmio in qualità di Offerente, ai sensi dell'art. 41, comma 6, del Regolamento Emittenti, e del suo Allegato C, mediante pubblicazione dell'Avviso sui Risultati dell'Offerta entro il giorno precedente la Data di Scambio.

I risultati definitivi saranno altresì anticipati al mercato non appena disponibili mediante diffusione di un comunicato stampa che sarà diffuso, con le modalità previste dalla disciplina vigente, ossia ai sensi di quanto previsto dall'art. 38, comma 2, del Regolamento Emittenti, e del suo Allegato 2C, entro il giorno antecedente alla Data di Scambio, mediante pubblicazione sui siti internet www.caribz.it e www.sparkasse.it. L'Offerente procederà su base volontaria alla pubblicazione del medesimo avviso anche sul quotidiano "La Repubblica".

L'Offerente, qualora eserciti la facoltà di modificare i termini dell'Offerta ai sensi dell'art. 43 del Regolamento Emittenti, ne darà comunicazione alla Consob ed al mercato nelle forme previste dagli artt. 36 e 44 del Regolamento Emittenti, fino al giorno antecedente alla data prevista per la chiusura del Periodo di Adesione e pubblicherà le modifiche stesse con le modalità di pubblicazione dell'Offerta.

Gli avvisi di competenza dell'Offerente di cui al presente Paragrafo verranno altresì messi a disposizione sui siti *internet* dell'Offerente www.caribz.it e www.sparkasse.it.

C.7. MERCATI SUI QUALI È PROMOSSA L'OFFERTA

L'Offerta è promossa esclusivamente sul mercato italiano, unico mercato nel quale sono state collocate le quote, ed è rivolta, indistintamente ed a parità di condizioni, a tutti i titolari di quote del Fondo Dolomit.

L'Offerta non è diffusa negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro Paese nel quale tale diffusione non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità (gli "**Altri Paesi**"), né utilizzando strumenti di comunicazione o commercio internazionale (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed internet) degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o degli Altri Paesi, né qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o degli Altri Paesi, né in alcun altro modo.

Copia del presente Documento di Offerta, o di porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta non sono e non dovranno essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, negli Stati Uniti d'America o ad *U.S. Person*, come definiti dal *U.S. Securities Act* del 1933, come successivamente modificato. Copia del presente Documento di Offerta, o di porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non sono e non dovranno, inoltre, essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, in Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi.

Non saranno accettate eventuali adesioni all'Offerta conseguenti ad attività di sollecitazione poste in essere in violazione delle limitazioni di cui sopra. Dal presente Documento di Offerta, così come da qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non può desumersi alcuna offerta di strumenti finanziari negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi. Nessuno strumento può essere offerto o compravenduto negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle applicabili disposizioni della legge locale di detti Stati o degli Altri Paesi ovvero di deroga rispetto alle medesime disposizioni.

D. NUMERO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DEL FONDO DOLOMIT POSSEDUTI DALL'OFFERENTE ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA E DI QUELLI POSSEDUTI DA SOCIETÀCONTROLLATE

D.1. INDICAZIONE DEL NUMERO E DELLE CATEGORIE DI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DAL FONDO E POSSEDUTI, DIRETTAMENTE O INDIRETTAMENTE, DALL'OFFERENTE

Alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta, l'Offerente possiede n. 10.124 quote rappresentanti il 9,67% circa del patrimonio del Fondo Dolomit.

Si ritiene opportuno precisare che tra le quote oggetto dell'Offerta sono comprese anche n. 12.500 quote possedute dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Bolzano, e rappresentanti il 11,94% circa del patrimonio del Fondo Dolomit.

D.2. INDICAZIONE DELL'EVENTUALE ESISTENZA DI CONTRATTI DI RIPORTO, USUFRUTTO O COSTITUZIONE DI PEGNO

L'Offerente non ha stipulato né direttamente né indirettamente tramite società controllate, contratti di riporto o aventi ad oggetto la costituzione di diritti di usufrutto o di pegno su quote del Fondo Dolomit, né ha assunto alcun impegno ulteriore su tali quote.

E. CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE

E.1. INDICAZIONE DEL CORRISPETTIVO UNITARIO

E.1.1. PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELLE NUOVE OBBLIGAZIONI

A ciascun aderente all'Offerta e per ciascuna quota portata in adesione l'Offerente offrirà in scambio un'obbligazione di nuova emissione, zero coupon, emessa dalla Cassa di Risparmio, non subordinata, non strutturata, non convertibile, con scadenza a nove anni a decorrere dalla Data di Scambio, con prezzo di emissione pari a Euro 638,36 cadauna e di valore unitario di rimborso a scadenza pari ad Euro 1.000,00, con un rendimento effettivo annuo lordo a scadenza del 5,11% (la Nuova Obbligazione).

Come evidenziato nel Paragrafo 3 delle Premesse, l'emissione delle Nuove Obbligazioni avverrà nell'ambito del Programma di emissione di cui al Prospetto di Base.

Le obbligazioni sono offerte al valore di emissione pari a Euro 638,36 cadauna e danno diritto alla scadenza ad un valore unitario pari ad Euro 1.000,00, con un rendimento effettivo annuo lordo a scadenza del 5,11%.

Trattandosi di obbligazioni di tipo *zero coupon* le Nuove Obbligazioni non danno diritto al pagamento di cedole periodiche durante la vita del titolo.

Le Nuove Obbligazioni sono denominate in Euro.

Si riportano di seguito le principali caratteristiche delle Nuove Obbligazioni, rinviando per ulteriori informazioni alle Condizioni Definitive.

Emittente	Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A.
Tipologia del titolo	Obbligazione Zero Coupon
Codice ISIN	Da assegnare al momento dell'emissione
Numero della serie	338
Valuta	Euro (€)
Ammontare nominale complessivo massimo	Euro (€) 92.446.000,00

Prezzo di Emissione della tranche	63,836% Il prezzo di sottoscrizione da corrispondere per la sottoscrizione delle obbligazioni sarà pari al Prezzo di Emissione maggiorato del rateo di interessi maturati giornalmente tra la Data di Godimento e la relativa Data di Regolamento.
Taglio dei titoli ([12])	Euro (€) 1.000,00
Data di Emissione	Coincidente con la Data di Scambio, ovvero 15 novembre 2013
Data di Godimento degli interessi	Coincidente con la Data di Scadenza , ovvero il 15 novembre 2022
Data di Scadenza	Il 15 novembre 2022
Meccanismo di Rimborso / Pagamento	Rimborso alla pari (100,00%) in un'unica soluzione alla scadenza (*bullet*)
Status dei titoli	Titoli non subordinati

E.1.2. TASSO DI RENDIMENTO A SCADENZA DELLE NUOVE OBBLIGAZIONI

Il rendimento effettivo annuo lordo a scadenza delle Nuove Obbligazioni è pari a 5,11%, mentre il rendimento effettivo annuo netto è pari a 4,24%.

La metodologia utilizzata per calcolare il rendimento delle obbligazioni è quella del Tasso Interno di Rendimento (TIR), che rappresenta il tasso che eguaglia il valore attualizzato del rimborso a scadenza delle Nuove Obbligazioni al prezzo di emissione assumendo l'assenza di eventi di credito dell'Emittente per tutta la vita del titolo e che il titolo venga detenuto fino alla scadenza.

E.1.3. MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE DELLE NUOVE OBBLIGAZIONI

Si segnala che non è prevista la presentazione di una domanda di ammissione delle Nuove Obbligazioni alla quotazione su mercati regolamentati, né è prevista la negoziazione delle stesse su altri sistemi di negoziazione.

La Cassa di Risparmio si impegna a riacquistare, su iniziativa dell'aderente all'Offerta, le Nuove Obbligazioni, senza limite quantitativo ed in ogni momento durante la vita del titolo.

Tale riacquisto avverrà nell'ambito del servizio di negoziazione in conto proprio offerto dalla Cassa di Risparmio e nel rispetto della *policy* di esecuzione degli ordini adottata dalla medesima ([13]).

([12]) Essendo i titoli dematerializzati, per "Taglio dei titoli" deve intendersi l'importo minimo richiesto per ciascun trasferimento dei titoli.

([13]) Tale *policy* è contenuta nel documento "*Negoziazione di azioni e obbligazioni emesse da Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A.*", reperibile sui siti internet della Cassa di Risparmio www.caribz.it e www.sparkasse.it.

A tal proposito, si segnala che,

- qualora tale riacquisto avvenga entro 30 giorni di calendario dalla Data di Scambio, il prezzo che sarà pagato dalla Cassa di Risparmio all'aderente all'Offerta sarà pari al valore di emissione delle Nuove Obbligazioni;

- qualora invece il riacquisto avvenga dopo il termine di cui al punto che precede, il prezzo delle Nuove Obbligazioni verrà determinato applicando la curva dei tassi di mercato (Interest Rate Swap di durata residua pari all'obbligazione), alla quale sarà aggiunto uno *spread* positivo che tiene conto del merito di credito della Cassa di Risparmio e sarà sottratto uno *spread* massimo del 2% in conformità alla *policy* della Cassa di Risparmio sopra citata.

Si precisa infine che la Cassa di Risparmio non applicherà oneri, né commissioni di alcun tipo in occasione del riacquisto delle Nuove Obbligazioni nell'ambito del sopra citato servizio di negoziazione in conto proprio.

E.2. RAPPORTO DI SCAMBIO

Il rapporto di scambio tra il prezzo di emissione unitario delle Nuove Obbligazioni (pari a Euro 638,36) e il valore unitario delle Quote Oggetto dell'Offerta, determinato dividendo il NAV del Fondo Dolomit alla data del 30 giugno 2013 per il numero delle quote emesse (e dunque pari ad Euro 638,36), risulta fissato 1:1.

Non sono previsti conguagli in denaro.

Il Corrispettivo si intende al netto di bolli, spese, compensi e provvigioni che rimarranno a carico dell'Offerente, mentre l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze nella misura del 20,00%, ove dovuta, resterà a carico degli aderenti all'Offerta.

Va peraltro precisato che in merito al regime fiscale ed agli effetti sul piano fiscale della cessione delle quote del Fondo Dolomit alla Cassa di Risparmio in conseguenza dello scambio con quest'ultima delle quote del medesimo Fondo gli aderenti all'Offerta sono tenuti a consultare i loro consulenti fiscali.

E.3. CRITERI UTILIZZATI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELL'OFFERTA

Alla data del presente Documento di Offerta le quote del Fondo Dolomit non risultano ancora ammesse alla quotazione su un mercato regolamentato. Conseguentemente, non esiste alcuna quotazione ufficiale da prendere come riferimento al fine di quantificare il Corrispettivo dell'Offerta.

Tale Corrispettivo è stato pertanto determinato dal Consiglio di Amministrazione della Cassa di Risparmio utilizzando i parametri e le metodologie valutative ritenute adeguate ad esprimere il valore fondamentale del Fondo Dolomit e degli attivi immobiliari presenti nel relativo portafoglio.

I parametri ed i metodi utilizzati sono di seguito meglio illustrati.

E.3.1. TASSO DI INTERESSE E DURATA DELLE NUOVE OBBLIGAZIONI

Il tasso d'interesse e la durata delle Nuove Obbligazioni sono stati determinati dalla Cassa di Risparmio tenendo conto:

(i) dell'intenzione della medesima Cassa di Risparmio di consentire agli aderenti all'Offerta di ottenere, alla scadenza delle Nuove Obbligazioni (15 novembre 2022), di recuperare il 100% (al lordo dell'effetto fiscale) del capitale nominale investito nella sottoscrizione delle quote del Fondo Dolomit (Euro 1.000);

(ii) del tasso delle recenti emissioni obbligazionarie della medesima Cassa di Risparmio destinate ad una clientela *retail* di durata similare a quella delle Nuove Obbligazioni, pari al tasso *swap* di riferimento maggiorato di uno *spread* di 270 punti base.

Alla luce della valutazione degli elementi sopra indicati, la Cassa di Risparmio ha determinato il tasso d'interesse delle Nuove Obbligazioni in misura pari al tasso *swap* di riferimento (1,86% alla data del 24 luglio 2013) maggiorato di uno *spread* di 325 punti base e la durata delle Obbligazioni medesime in 9 anni.

Nella determinazione delle predette caratteristiche delle Nuove Obbligazioni la Cassa di Risparmio ha altresì tenuto in considerazione dei fattori di seguito esposti.

E.3.1-*BIS*. VALORE TEORICO DELLE NUOVE OBBLIGAZIONI

Il Prezzo di Emissione delle Nuove Obbligazioni è pari al 63,836% del relativo valore nominale.

Si riporta di seguito la scomposizione del Prezzo di Emissione delle Nuove Obbligazioni, calcolato alla data del 4 settembre 2013, al fine di rappresentarne il valore teorico e gli oneri impliciti connessi con l'investimento nelle Nuove Obbligazioni.

Le Nuove Obbligazioni rimborsano il 100,00% del valore nominale a scadenza e non prevedono la corresponsione di cedole. Il loro rendimento è legato alla differenza tra il prezzo di rimborso ed il

prezzo di emissione.

Valore teorico del titolo	59,518%
Onere implicito	4,318%
Prezzo di emissione	63,836%

Il valore teorico delle Nuove Obbligazioni, rappresentato dal rimborso del capitale a scadenza, è stato ottenuto mediante attualizzazione dei flussi di cassa futuri sulla base della struttura dei tassi IRS e degli spread rappresentativi del merito di credito dell'emittente (spread di credito). Lo spread di credito è stato valorizzato sulla base dei dati di mercati, ricavati dai principali information provider. Si rappresenta che il tasso IRS corrisponde alla durata finanziaria del titolo ed è pari a 2,135% e lo spread di credito, definito sulla base di un titolo comparabile quotato, è pari al 3,80%.

E. 3.2. ANALISI DEL VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO (NAV)

Il Valore Complessivo Netto del Fondo (NAV) – che al 30 giugno 2013 risultava pari a circa Euro 66,82 milioni, equivalente ad un valore unitario di ciascuna quota di Euro 638,36 – esprime il valore fondamentale del Fondo stesso, inteso come differenza tra valore di mercato delle attività e il valore delle passività.

Il NAV sopra esposto riflette il valore corrispondente dichiarato nel Rendiconto di Gestione e determinato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente tenuto conto delle risultanze della perizia di stima del portafoglio immobiliare del Fondo stesso effettuata dall'esperto indipendente Scenari Immobiliari.

L'Offerente non ha a propria disposizione le precise assunzioni sottostanti alla perizia sugli immobili del Fondo Dolomit preparata dall'Esperto Indipendente e approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente e, pertanto, non può pronunciarsi su eventuali scostamenti di valore.

A questo stesso proposito, si segnala che la Cassa di Risparmio ha acquistato nell'anno 2009 e, successivamente, nel 2012 e nel 2013 alcune quote del Fondo Dolomit corrispondendo in tutti i casi un prezzo esattamente corrispondente al valore delle quote determinato dividendo il NAV noto alla data del trasferimento per il numero delle quote emesse. Per maggiori informazioni su tali acquisti si fa rinvio al successivo Paragrafo E.6.

E.3.3. ANALISI DELLE VARIAZIONI DI VALORE DELLE QUOTE OGGETTO DELL'OFFERTA E DEL RENDIMENTO CONSEGUITO DAI LORO TITOLARI

La tabella che segue evidenzia le variazioni del valore della quota, calcolato dividendo il NAV del Fondo al termine di ciascun semestre per il numero delle quote emesse, e i proventi *pro quota* distribuiti dal Fondo stesso a partire dalla sua costituzione:

Periodo	Valore della quota (NAV / numero delle quote emesse)	Var % Semestre	Var % Anno	Var % Base	Proventi
07/2005	Euro 1.000,00	-	-	-	-
12/2005	Euro 1.000,55	+0,05%	-	+0,05%	-
06/2006	Euro 1.006,77	+0,62%	-	+0,68%	-
12/2006	Euro 1.021,46	+1,46%	+2,09%	+2,15%	-
06/2007	Euro 1.032,74	+1,10%	-	+3,27%	-
12/2007	Euro 1.045,69	+1,25%	+2,37%	+4,57%	Euro 29,95
06/2008	Euro 1.036,16	-0,91%	-	+3,62%	-
12/2008	Euro 1.016,13	-1,93%	-2,83%	+1,61%	-
06/2009	Euro 901,39	-11,29%	-	-9,86%	-
12/2009	Euro 877,89	-2,61%	-13,60%	-12,21%	-
06/2010	Euro 860,35	-2,00%	-	-13,96%	-
12/2010	Euro 810,00	-5,85%	-7,73%	-19,00%	-
06/2011	Euro 814,17	+0,52%	-	-18,58%	-
12/2011	Euro 797,12	-2,09%	-1,59%	-20,29%	-
06/2012	Euro 787,68	-1,18%	-	-21,23%	-
12/2012	Euro 759,88	-3,53%	-4,67%	-24,01%	-
06/2013	Euro 638,36	-15,99%	-18,96%	-36,16%	-

E.3.4. ANALISI DELLE POSSIBILI CONSEGUENZE DELLA QUOTAZIONE DEL FONDO DOLOMIT SU UN MERCATO REGOLAMENTATO

La tabella che segue raffronta le recenti quotazioni dei fondi comuni di investimento immobiliari chiusi italiani ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato e l'ultima valorizzazione della singola quota ottenuta dividendo l'ultimo NAV disponibile di ciascun fondo (cioè quello riferito al 30 giugno 2012) per il numero delle quote emesse ([14]).

([14]) Fonte: Norisk – Analisi Operative – "I Fondi Chiusi Immobiliari" (14 gennaio 2013).

Descrizione	Quotazione (Euro)	Valorizzazione sulla Base del NAV ([15]) (Euro)	Sconto ([16]) (%)
Atlantic 1	230	541	-57,5%
Atlantic 2	219	399	-45,1%
Estense Grande Distribuzione	1.887	2.793	-32,4%
Europa Immobiliare 1	588	1.864	-68,5%
Fondo Alpha Immobiliare	1.278	3.777	-66,2%
Fondo Beta Immobiliare	347	562	-38,3%
Fondo Delta Immobiliare	36	103	-65,0%
Fondo Olinda	143	472	-69,7%
Fondo Tecla	214	360	-40,5%
Immobiliare Dinamico	68	244	-72,1%
Immobilium 2001	1.710	4.395	-61,1%
Invest Real Security	1.098	2.333	-52,9%
Investietico	1.540	2.672	-42,4%
Mediolanum RE - A	4	6	-34,3%
Mediolanum RE - B	5	4	19,2%
Obelisco	844	2.019	-58,2%
Polis	727	2.027	-64,1%
Portfolio Immobiliare Crescita	1.073	1.774	-39,5%
RE Europa	750	2.169	-65,4%
RE Italia	1.045	2.460	-57,5%
Risparmio Immobiliare Uno Energia	7.100	7.423	-4,3%
Securfondo	1.420	2.491	-43,0%
UniCredito Immobiliare Uno	1.546	3.157	-51,0%
Valore Immobiliare Globale	1.900	4.059	-53,2%

([15]) Valorizzazione ottenuta dividendo l'ultimo NAV annuale disponibile (quello riferito al 30 giugno 2012) per il numero delle quote emesse, rettificata per eventuali dividendi e rimborsi distribuiti.

([16]) Rapporto tra prezzo di mercato e NAV.

E.4. INDICAZIONE DEL CONTROVALORE COMPLESSIVO DELL'OFFERTA

Il controvalore complessivo massimo dell'OPS, nel caso in cui le adesioni consentano alla Cassa di Risparmio di acquisire il numero massimo delle Quote Oggetto dell'Offerta, sarà pari, in sede di emissione, ad Euro 59.013.828, a fronte di un importo complessivo massimo da corrispondere ai titolari delle Nuove Obbligazioni alla loro scadenza di Euro 92.446.000,00.

E.5. INDICAZIONE DEI VALORI ATTRIBUITI ALLE QUOTE DEL FONDO IN OCCASIONE DI PRECEDENTI OPERAZIONI FINANZIARIE EFFETTUATE NELL'ULTIMO ESERCIZIO O NELL'ESERCIZIO IN CORSO

Nell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso non sono state effettuate operazioni finanziarie straordinarie (fusioni, scissioni, emissioni di quote e trasferimenti di pacchetti significativi) che abbiano comportato una valorizzazione delle quote del Fondo Dolomit.

E.6. INDICAZIONE DEI VALORI AI QUALI SONO STATE EFFETTUATE, NEGLI ULTIMI DUE ANNI, DA PARTE DELL'OFFERENTE OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA DELLE QUOTE OGGETTO DELL'OFFERTA

Successivamente alla sottoscrizione iniziale dell'investimento la Cassa di Risparmio ha acquistato le seguenti quote del Fondo Dolomit:

- *05/2009* - numero 55 quote per un controvalore di Euro 55.887,095 e per un prezzo corrispettivo pari ad Euro 1.016,129;
- *06/2009* - numero 5 quote per un controvalore di Euro 5.080,645 e per un prezzo corrispettivo pari ad Euro 1.016,129;
- *08/2012* - numero 14 quote per un controvalore di Euro 11.027,548 e per un prezzo corrispettivo pari ad Euro 787,682;
- *04/2013* – numero 30 quote per un controvalore di Euro 22.796,46 e per un prezzo corrispettivo pari ad Euro 759,882;
- *05/2013* – numero 20 quote per un controvalore di Euro 15.197,64 e per un prezzo corrispettivo pari ad Euro 759,882.

Nel periodo intercorrente tra la Data di Annuncio e la Data di Pubblicazione, l'Offerente non ha acquistato alcuna quota del Fondo.

F. DATA E MODALITÀ DI SCAMBIO

F.1. DATA DI SCAMBIO

Il Corrispettivo dell'Offerta sarà assegnato agli aderenti, a fronte del contestuale trasferimento della titolarità delle quote portate in adesione dell'Offerta in favore della Cassa di Risparmio, il quinto giorno di mercato aperto successivo al termine del Periodo di Adesione, ovvero il giorno 15 novembre 2013 (Data di Scambio).

Per tutto il periodo in cui le Quote Oggetto dell'Offerta resteranno vincolate a servizio dell'Offerta e, quindi, dalla data di inizio del Periodo di Adesione e sino alla Data di Scambio, gli aderenti potranno esercitare tutti i diritti patrimoniali (quali, ad esempio, il diritto ai proventi o al rimborso *pro quota* del capitale) e amministrativi (quale il diritto di voto) pertinenti alle quote ma non potranno cedere, in tutto o in parte, e comunque effettuare atti di disposizione aventi ad oggetto, le quote del Fondo Dolomit.

Si ricorda che il trasferimento della titolarità delle quote portate in adesione all'Offerta all'Offerente ed il contestuale pagamento del Corrispettivo interverranno soltanto qualora si siano verificate e/o siano state espressamente rinunciate dall'Offerente tutte le condizioni di efficacia dell'Offerta di cui al Paragrafo A.1.

In caso di mancato avveramento della condizione di cui alla lettera *(a)*, ovvero di avveramento di una o più delle condizioni di cui alle lettere *(b)*, *(c)*, *(d)* ed *(e)* di cui al Paragrafo A.1 – e nel caso in cui l'Offerente non decida di rinunziarvi – l'Offerta non si perfezionerà. In tal caso, le quote saranno restituite entro due giorni di mercato aperto dalla data in cui viene comunicato il mancato perfezionamento dell'Offerta stessa e ritorneranno nella disponibilità degli aderenti all'Offerta, per il tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico.

Allo stesso modo si provvederà nel caso in cui si verifichi la condizione di cui alla lettera *(b)* del Paragrafo A.1. che precede nel caso in cui Borsa Italiana ammetta le quote del Fondo Dolomit alla quotazione in un mercato regolamentato entro la data dell'Avviso sui risultati dell'Offerta.

Durante il Periodo di Adesione, la Cassa di Risparmio di Bolzano nella qualità di Intermediario Incaricato del Coordinamento dell'operazione comunicherà settimanalmente alla Consob ed al mercato – ai sensi dell'art. 41 del Regolamento Emittenti – i dati relativi alle adesioni pervenute e alle quote complessivamente apportate all'Offerta.

I risultati definitivi dell'Offerta saranno pubblicati a cura della Cassa di Risparmio di Bolzano in qualità di Offerente, ai sensi dell'art. 41, comma 6, del Regolamento Emittenti, mediante pubblicazione di un Avviso sui risultati dell'Offerta entro il giorno precedente la Data di Scambio.

F.2. MODALITÀ DI SCAMBIO

Il pagamento del Corrispettivo avverrà mediante scambio di una Nuova Obbligazione con ciascuna quota del Fondo Dolomit portata in adesione all'Offerta.

Il pagamento del Corrispettivo verrà effettuato dalla Cassa di Risparmio che nell'ambito dell'Offerta agirà anche come Banca Incaricata della Raccolta delle Adesioni, secondo le modalità indicate nella Scheda di Adesione.

L'obbligo dell'Offerente di pagare il Corrispettivo ai sensi dell'Offerta si intenderà assolto:

(a) mediante registrazione delle Nuove Obbligazioni sul conto titoli intestato all'aderente all'Offerta presso la Cassa di Risparmio, qualora le quote portate in adesione all'Offerta si trovassero ivi depositate al momento dell'adesione stessa;

(b) mediante trasferimento delle Nuove Obbligazioni all'Intermediario Depositario che ha raccolto la Scheda di Adesione con l'istruzione di provvedere alla registrazione delle stesse sul conto titoli dell'aderente esistente presso di sé; in questo caso, resterà ad esclusivo carico dell'aderente stesso il rischio che l'Intermediario Depositario non provveda a tale registrazione o vi provveda in modo tardivo o inesatto.

G. GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO, MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE

G.1. GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO

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 presente 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.

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.

G.2. MOTIVAZIONI DELL'OPERAZIONE E PROGRAMMI ELABORATI DALL'OFFERENTE RELATIVAMENTE AL FONDO

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 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 Gestione al 30 giugno 2013.

Quanto ai programmi dell'Offerente a seguito del perfezionamento dell'Offerta, si deve qui ricordare che – come anticipato nel Paragrafo 2 delle Premesse e nel Paragrafo A.5 – la Cassa di Risparmio ha già raggiunto con l'Emittente intese che prevedono, in caso di esito positivo dell'Offerta, come definito nel precedente Paragrafo A.1, che Castello SGR convochi il proprio Consiglio di Amministrazione per deliberare la liquidazione del Fondo Dolomit, ai sensi dell'art. 18 e seguenti del Regolamento di Gestione.

Più precisamente, tali intese prevedono che la liquidazione del Fondo Dolomit sia attuata mediante l'apporto del suo intero patrimonio immobiliare unitamente all'indebitamento finanziario ad altro fondo comune di investimento immobiliare chiuso, riservato a investitori qualificati e gestito dall'Emittente denominato Fondo Augusto e contestuale emissione di nuove quote del Fondo Conferitario in favore del Fondo Dolomit ([17]).

L'apporto del patrimonio immobiliare del Fondo Dolomit avverrà al valore attribuito allo stesso dall'esperto indipendente al 30 giugno 2013, quale risultante dal Rendiconto di Gestione, al netto dell'ammontare complessivo del finanziamento concesso dall'Offerente al Fondo stesso.

A seguito di tale apporto, l'Emittente sottoscriverà, in nome e per conto del Fondo Dolomit, un numero di quote del Fondo Augusto corrispondente al valore netto del patrimonio oggetto del conferimento.

Le intese raggiunte dalla Cassa di Risparmio con l'Emittente prevedono, inoltre, che la Cassa di Risparmio acquisti dal Fondo Dolomit le quote del Fondo Augusto emesse a fronte dell'apporto di cui si detto sopra dietro il pagamento da parte di quest'ultima di un corrispettivo pari al loro valore di emissione, incrementato di una somma ulteriore a titolo di commissione di apporto che sarà corrisposta in favore di Castello SGR, per conto e su delegazione del Fondo Dolomit, e calcolata in misura pari all'1,25% del valore del patrimonio immobiliare del Fondo Dolomit alla data dell'apporto.

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

---

([17]) Pare opportuno precisare che l'eventuale ammissione alla quotazione delle quote del Fondo Dolomit da parte di Borsa Italiana S.p.A. prima del perfezionamento dell'apporto comporterà la risoluzione delle intese intercorse con l'Emittente.

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.

H. EVENTUALI ACCORDI TRA L'OFFERENTE, DA UN LATO, E CASTELLO SGR O I RISPETTIVI AZIONISTI E AMMINISTRATORI, DALL'ALTRO

H.1. ACCORDI TRA L'OFFERENTE E GLI AZIONISTI DI CASTELLO SGR O I MEMBRI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA MEDESIMA

Fatto salvo quanto indicato nel precedente Paragrafo G.2 a proposito delle intese intercorse tra la Cassa di Risparmio e l'Emittente in merito alla liquidazione del Fondo Dolomit in caso di esito positivo dell'Offerta, non constano accordi diretti tra l'Offerente, da un lato, e l'Emittente o i rispettivi azionisti e amministratori, dall'altro, che abbiano rilevanza in relazione all'Offerta stessa.

A questo stesso proposito, si segnala che, con contratto di Appalto di Servizi stipulato in data 27 luglio 2005, successivamente integrato e modificato in data 30 gennaio 2009, RFI ha provveduto ad affidare a Sparim S.p.A., società appartenente al Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano e controllata al 100% dall'Offerente, l'attività di *advisory* e *property management* nonché l'attività di supporto tecnico della SGR nella definizione da parte di quest'ultima delle scelte strategiche di investimento del patrimonio del Fondo e della definizione dell'*asset allocation target* dello stesso.

Per effetto dell'operazione di scissione parziale di RFI in favore di Castello SGR di cui al precedente Paragrafo A.3.1, tale contratto con Sparim S.p.A. è stato trasferito dalla prima alla seconda.

Si segnala in proposito che nell'ambito dell'Accordo Quadro di cui si è detto nel Paragrafo 2 delle Premesse, la Cassa di Risparmio si è impegnata con Castello SGR a far si che, con efficacia dalla data dell'apporto di cui si è detto al precedente Paragrafo G.2., Sparim S.p.A. risolva consensualmente con Castello SGR il citato contratto di Appalto di Servizi.

H.2. OPERAZIONI FINANZIARIE E/O COMMERCIALI DELIBERATE E/O ESEGUITE NEGLI ULTIMI DODICI MESI FRA L'OFFERENTE, DA UNA PARTE, E CASTELLO SGR O IL FONDO, DALL'ALTRA

Si segnala che l'Accordo Quadro di cui al Paragrafo 2 delle Premesse prevede che, in caso di esito positivo dell'Offerta:

(a) crediti e debiti (ivi incluse le imposte) afferenti al Fondo Dolomit siano trasferiti *pro-rata temporis* al Fondo Conferitario;

(b) il finanziamento concesso dalla Cassa di Risparmio al Fondo Dolomit e di cui al precedente Paragrafo A.9 sia accollato al Fondo Conferitario, con efficacia liberatoria del Fondo Dolomit stesso, ma con salvezza delle garanzie che attualmente lo assistono e con contestuale rinegoziazione delle condizioni e allungamento della relativa durata;

(c) che le quote del Fondo Conferitario che saranno emesse a fronte dell'apporto del patrimonio del Fondo Dolomit siano successivamente trasferite alla Cassa di Risparmio al loro valore di emissione incrementato di una somma ulteriore a titolo di commissione di apporto che sarà corrisposta in favore di Castello SGR, per conto e su delegazione del Fondo Dolomit, e calcolata in misura pari all'1,25% del valore del patrimonio immobiliare del Fondo Dolomit alla data dell'apporto;

(d) contestualmente all'apporto del patrimonio del Fondo Dolomit al Fondo Conferitario, la Cassa di Risparmio eroghi in favore di quest'ultimo un nuovo finanziamento dell'importo di Euro 5.000.000, destinato in modo esclusivo a consentire l'esecuzione di lavori di ristrutturazione e ammodernamento di immobili facenti parte del patrimonio del Fondo Dolomit;

(e) esaurita la liquidazione del Fondo Dolomit e, in particolare, entro 30 giorni dal pagamento della quota di liquidazione spettante a Castello SGR in quanto titolare delle 2.100 quote del Fondo Dolomit, quest'ultima acquisterà dalla Cassa di Risparmio una parte delle quote del Fondo Augusto da quest'ultima detenute a fronte del pagamento di un corrispettivo non inferiore al 50% della predetta quota di liquidazione spettante a Castello SGR.

A questo stesso proposito, si segnala che non sono state eseguite, nei dodici mesi antecedenti la pubblicazione del presente Documento di Offerta, altre operazioni finanziarie e/o commerciali tra l'Offerente, da una parte, e Castello SGR e il Fondo, dall'altra, che possano avere o abbiano avuto effetti significativi sull'attività del Fondo o di Castello SGR.

In aggiunta a quanto sopra rilevato, si ritiene opportuno segnalare che in data 17 dicembre 2004 la Cassa di Risparmio ha stipulato con RFI (SGR cha ha istituito e gestito il Fondo Dolomit fino al 31 gennaio 2013) un contratto avente ad oggetto l'incarico in esclusiva alla Cassa di Risparmio di collocare le quote del Fondo Dolomit nonché di effettuare le operazioni di rimborso delle medesime quote in relazione ad eventuali nuove emissioni. Contestualmente alla sottoscrizione dell'Accordo Quadro la Cassa di Risparmio e Castello SGR hanno sottoscritto un accordo di risoluzione consensuale anticipata del predetto contratto di collocamento relativo alle quote del Fondo Dolomit.

H.3. ACCORDI TRA L'OFFERENTE, CASTELLO SGR O I POSSESSORI DI QUOTE DEL FONDO CONCERNENTI L'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI VOTO E IL TRASFERIMENTO DI QUOTE

Fatto salvo quanto indicato nel precedente Paragrafo G.2 a proposito delle intese intercorse tra la Cassa di Risparmio e l'Emittente in merito alla liquidazione del Fondo Dolomit in caso di esito positivo dell'Offerta, non vi sono accordi tra l'Offerente, Castello SGR e gli altri possessori di quote del Fondo Dolomit in merito all'esercizio del diritto di voto spettante a questi ultimi, ovvero al trasferimento delle quote medesime.

I. COMPENSI AGLI INTERMEDIARI

Non saranno riconosciuti compensi agli intermediari e ai vari soggetti coinvolti nelle varie fasi dell'Offerta.

L. IPOTESI DI RIPARTO

Trattandosi di un'offerta sulla totalità delle Quote del Fondo Dolomit che (i) non siano già possedute dalla Cassa di Risparmio e (ii) non siano già possedute dall'Emittente in adempimento alle disposizioni regolamentari concernenti l'obbligo delle società di gestione dei fondi di investimento immobiliari di detenere un numero di quote del fondo non inferiore al 2% del valore del patrimonio del fondo medesimo, non sono previste ipotesi di riparto.

M. MODALITÀ DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO DEL DOCUMENTO DI OFFERTA

Il Documento di Offerta e la Scheda di Adesione vengono posti a disposizione del pubblico presso la sede dell'Offerente (Via Cassa di Risparmio, n. 12, Bolzano).

I suddetti documenti vengono altresì messi a disposizione sui siti *internet* dell'Offerente www.caribz.it e www.sparkasse.it.

Un avviso contenente gli elementi essenziali dell'Offerta Pubblica di Scambio e la notizia della comunicazione con la quale CONSOB ha acconsentito alla pubblicazione del Documento di Offerta e della sua messa a disposizione del pubblico nei modi sopra indicati, sarà pubblicato sui siti internet dell'Offerente www.caribz.it e www.sparkasse.it, ai sensi dell'art. 38, comma 2, del Regolamento Emittenti. L'Offerente procederà su base volontaria alla pubblicazione del medesimo avviso anche sul quotidiano "La Repubblica".

N. DOCUMENTI A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E LUOGHI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI PER LA CONSULTAZIONE

La Cassa di Risparmio provvederà a mettere a disposizione del pubblico i seguenti documenti:

(i) Documenti relativi alla Cassa di Risparmio:

- copia degli ultimi due bilanci di esercizio e consolidato approvati, corredati delle relazioni sulla gestione e corredati dalla relazione degli organi di controllo e della società di revisione;
- Prospetto Relativo all'Aumento di Capitale.
- Supplemento al Prospetto.

(ii) Documenti relativi al Fondo Dolomit:

- copia del Regolamento di gestione del Fondo Dolomit, approvato in data 1° febbraio 2013;
- copia del Prospetto Informativo messo a disposizione del pubblico in occasione dell'Offerta pubblica di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso "Dolomit" da parte della Cassa di Risparmio nella qualità di soggetto che ha svolto l'attività di collocamento delle medesime quote;
- Rendiconto di Gestione al 30 giugno 2013.

(iii) Documenti relativi alle Nuove Obbligazioni

- Documento di Registrazione;
- Prospetto di Base;
- Condizioni definitive.

I suddetti documenti saranno disponibili per la consultazione presso la sede legale dell'Offerente in Bolzano, Via Cassa di Risparmio, n. 12, nonché sui siti internet www.caribz.it e www.sparkasse.it.

SPARKASSE
CASSA DI RISPARMIO

DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

La responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel presente Documento di Offerta appartiene alla Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A.

L'Offerente dichiara che, per quanto a sua conoscenza, i dati contenuti nel Documento di Offerta rispondono alla realtà e non vi sono omissioni che possano alterarne la portata.

Dott. Peter Schedl

Direttore Generale della Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A.

SCHEDA DI ADESIONE ALL'OFFERTA PUBBLICA DI SCAMBIO

Promossa dalla Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. (Offerente), con sede in Bolzano, Via Cassa di Risparmio n. 12, su n. 92.446 quote, rappresentanti l'88,32% circa del patrimonio del "FONDO DOLOMIT", fondo comune d'investimento immobiliare di tipo chiuso gestito da Castello SGR S.p.A., con sede in Milano, Piazza Generale Armando Diaz, n. 7, (Emittente).

Spettabile
.....
.....
.....
.....
(Banca Incaricata della Raccolta delle Adesioni / Intermediario Depositario)

Il sottoscritto .....

codice fiscale/partita IVA .....

nato a .....

cittadinanza / nazionalità .....

residente a / con sede legale in (Comune) ..... CAP .....

via / piazza .....N. .....

codice cliente .....

titolare di n. ..... quote del "FONDO DOLOMIT", di cui garantisce la legittima e piena proprietà e disponibilità, nonché l'assenza di oneri e vincoli di qualsiasi genere o natura, reali o personali, rappresentato/a nella presente operazione da:

cognome / nome .....

codice fiscale/partita IVA .....

nato a .....

cittadinanza/nazionalità .....

residente a / con sede legale in (Comune) ..... CAP. .....

via/piazza .....N. .....

in qualità di .....

premesso che i termini con la lettera iniziale maiuscola non altrimenti definiti nella presente Scheda di Adesione hanno il significato loro attribuito dalle Definizione del Documento di Offerta,

DICHIARA

di aver preso conoscenza di tutte le condizioni, termini e modalità dell'Offerta:

[ ] come da Documento di Offerta messo a disposizione presso .....

[ ] come da Documento di Offerta ricevuto da .....

ADERISCE

all'Offerta per n ..... quote del Fondo Dolomit che:

[ ] risultano già depositate presso di Voi nel deposito titoli n. ..... intestato a .....

[ ] vengono depositate presso di Voi contestualmente alla sottoscrizione della presente Scheda di Adesione

[ ] verranno a Voi trasferite/depositate in tempo utile, per incarico espressamente accettato in calce alla presente Scheda di Adesione dall'Intermediario Depositario delle quote del Fondo Dolomit sopra indicate.

AUTORIZZA

(a) l'immissione delle quote sopra indicate in un deposito transitorio presso la Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., vincolato ai fini dell'Offerta;

(b) a comunicare a Monte Titoli S.p.A. l'adesione all'Offerta in relazione alle quote di cui sopra, dando alla Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. istruzioni irrevocabili di vincolare fino alla Data di Pagamento le quote stesse sul proprio conto presso Monte Titoli S.p.A., in conformità alle disposizioni vigenti ed alle procedure di Monte Titoli S.p.A. medesima;

(c) nel caso in cui la presente Scheda di Adesione sia consegnata ad un Intermediario Depositario diverso dalla Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., ad inviare copia della stessa alla medesima Cassa di Risparmio, in qualità di Banca Incaricata della Raccolta delle Adesioni;

CONSENTE

sin d'ora al trasferimento all'Offerente delle quote immesse nel deposito transitorio di cui alla precedente lettera *(a)*, conferendo a Voi mandato irrevocabile a eseguire / far eseguire, in nome e per conto del sottoscritto, tutte le formalità necessarie per il trasferimento in questione nei termini indicati nel Documento di Offerta

DICHIARA

di accettare sin d'ora lo storno dell'operazione qualora venissero riscontrate irregolarità nei dati contenuti nella presente scheda e nei certificati presentati a seguito delle verifiche e dei controlli successivi alla consegna degli stessi.

PRENDE ATTO

1. che nel Documento di Offerta è previsto che a ciascun aderente all'Offerta e per ciascuna quota del Fondo Dolomit portata in adesione l'Offerente offrirà in scambio a titolo di corrispettivo un'obbligazione *zero coupon*, appositamente emessa dalla Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., non subordinata, non strutturata, non convertibile, con scadenza a 9 anni a decorrere dalla Data di Scambio (15 novembre 2022), di prezzo di emissione pari a Euro 638,36 cadauna e di valore unitario di rimborso a scadenza pari ad Euro 1.000,00, con un rendimento composto annuo lordo a scadenza del 5,11% (le Nuove Obbligazioni) e che non sono previsti conguagli in denaro;

2. che sempre nel Documento di Offerta è previsto che il pagamento del Corrispettivo verrà effettuato, fatte salve le proroghe o le modifiche dell'Offerta pubblicate secondo le disposizioni vigenti, in data 15 novembre 2013;

3. che il buon esito dell'Offerta e il pagamento del Corrispettivo sono soggetti, in via sospensiva, a ciascuna delle seguenti condizioni:

(a) che le adesioni all'Offerta riguardino un numero complessivo di quote tale da consentire alla Cassa di Risparmio di venire a detenere, computando anche le quote eventualmente acquistate entro il termine del Periodo di Adesione, il 100% delle Quote Oggetto dell'Offerta al netto delle quote detenute dall'Emittente in adempimento alle vigenti disposizioni regolamentari;

(b) che il Fondo Dolomit non sia stato ammesso, né venga ammesso alla quotazione su di un mercato regolamentato da parte di Borsa Italiana 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 Dolomit, come riflessa nel Rendiconto di Gestione;

(d) alla mancata effettuazione da parte dell'Emittente o di terzi di atti o di 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, la impossibilità per l'Offerente di detenere le quote del Fondo Dolomit.

4. che l'Offerente potrà rinunciare in tutto o in parte, nei limiti e secondo le modalità previste dall'art. 43 del Regolamento Emittenti, alle condizioni dell'Offerta sopra elencate;

5. che l'adesione all'Offerta è irrevocabile;

6. che la consegna della presente Scheda di Adesione ed il deposito delle relative quote presso la Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. potranno anche essere effettuati dall'aderente tramite l'Intermediario Depositario, a condizione che la consegna ed il deposito siano effettuati in tempo utile per consentire al medesimo Intermediario Depositario di provvedere alle formalità di adesione per conto dell'aderente entro e non oltre la fine del Periodo di Adesione;

7. che, nel caso previsto dal precedente punto 6, l'Intermediario Depositario dovrà sottoscrivere la presente Scheda di Adesione in qualità di mandatario dell'aderente e trasmetterne copia alla Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., in qualità di Banca Incaricata della Raccolta delle Adesioni; che, in tal caso, resterà ad esclusivo carico dei titolari di quote che intendono aderire all'Offerta il rischio che l'Intermediario Depositario non trasmetta la Scheda di Adesione e non depositi le quote presso la Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. entro il termine ultimo del Periodo di Adesione.

AUTORIZZA

la Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. e l'Intermediario Depositario a regolare / far regolare il corrispettivo dell'Offerta con il deposito di n. ..... Nuove Obbligazioni, mediante registrazione, in regime di dematerializzazione, nel conto titoli n. ..... intestato a ..... presso .....

ALTRO

.....

.....

L'aderente dichiara e garantisce all'Offerente:

(a) di non aver ricevuto e/o inviato copie o originali della presente Scheda di Adesione, del Documento di Offerta e/o di qualsiasi documento inerente all'Offerta negli o dagli Stati Uniti d'America, né in o da Canada, Giappone ed Australia, nonché in o da alcun altro Paese in cui tale diffusione non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità ("Altri Paesi") e di non aver altrimenti utilizzato in connessione all'Offerta, direttamente o indirettamente, i servizi postali e/o qualsiasi altro mezzo o strumento di commercio nazionale o internazionale (ivi incluso, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il

telefono ed internet, e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico), oppure i servizi di ogni mercato regolamentato, di Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia nonché degli Altri Paesi; e

(b) di trovarsi al di fuori di Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia, nonché degli Altri Paesi quando la presente Scheda di Adesione è consegnata o firmata.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D.Lgs 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali), si informano gli aderenti all'Offerta che i dati personali da essi indicati nella presente richiesta saranno oggetto di trattamento, anche mediante utilizzo di procedure informatiche e telematiche, per finalità direttamente connesse e strumentali all'Offerta (raccolta delle adesioni, verifica della regolarità delle stesse, riparto e assegnazione, obblighi previsti da leggi, regolamenti e dalla normativa comunitaria, ovvero disposizioni impartite da Autorità) e saranno raccolti dai soggetti nominati, a seconda dei casi incaricati o responsabili del trattamento, che abbiano specifici incarichi nell'ambito delle attività direttamente connesse e strumentali all'Offerta. I dati personali potranno altresì essere comunicati a terzi, quali società di servizi vari, di controllo o di revisione, sempre al fine esclusivo di perseguire le finalità per cui i dati sono raccolti. L'acquisizione dei dati personali ha natura obbligatoria ed il mancato conferimento, anche parziale degli stessi, determinerà l'irricevibilità della presente, con conseguente impossibilità di aderire all'operazione. Titolari del trattamento sono la Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. e, per quanto di propria spettanza, l'Incaricato Depositario sopra indicato, che tratteranno i dati personali con le modalità connesse ai suddetti fini per l'adempimento dei rispettivi obblighi di legge. Per ulteriori informazioni, e per esercitare relativamente al suddetto trattamento tutti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003 (cancellazione, aggiornamento, rettifica dei propri dati personali, blocco dei dati trattati in violazione di legge, ecc. – vedi allegato) inerenti i trattamenti svolti dalla Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A., è possibile rivolgersi al Responsabile del Trattamento Dati Clientela della Cassa di Risparmio di Bolzano SpA, Via Cassa di Risparmio 12, 39100 Bolzano, o al seguente indirizzo e-mail: privacy.crbz@sparkasse.it)

....., lì .....

L'aderente

Intermediario Depositario

Bolzano, lì .....

Banca Incaricata della Raccolta delle Adesioni

L'Intermediario Depositario presso il quale è stata depositata la presente Scheda di Adesione dichiara, all'atto della presentazione da parte dell'aderente all'Offerta e sotto la propria responsabilità:

(a) di essere depositario delle sopraindicate quote del Fondo Dolomit di proprietà dell'aderente; e

(b) di provvedere alle formalità necessarie al trasferimento delle menzionate quote presso codesta Banca Incaricata della Raccolta delle Adesioni esclusivamente per il tramite di Monte Titoli S.p.A., entro e non oltre il termine del Periodo di Adesione dell'Offerta.

....., lì .....

Intermediario Depositario

Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196

(*omissis...*)

Articolo 7. - Diritto di accesso ai dati personali ed altri diritti

1. L'interessato ha diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che lo riguardano, anche se non ancora registrati, e la loro comunicazione in forma intelligibile.
2. L'interessato ha diritto di ottenere l'indicazione:
   a) dell'origine dei dati personali;
   b) delle finalità e modalità del trattamento;
   c) della logica applicata in caso di trattamento effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici;
   d) degli estremi identificativi del titolare, dei responsabili e del rappresentante designato ai sensi dell'articolo 5, comma 2;
   e) dei soggetti e delle categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di rappresentante designato nel territorio dello Stato, di responsabili o incaricati.
3. L'interessato ha diritto di ottenere:
   a) l'aggiornamento, la rettificazione ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati;
   b) la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione agli scopi per i quali i dati sono stati raccolti o successivamente trattati;
   c) l'attestazione che le operazioni di cui alle lettere a) e b) sono state portate a conoscenza, anche per quanto riguarda il loro contenuto, di coloro ai quali i dati sono stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si rivela impossibile o comporta un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato.
4. L'interessato ha diritto di opporsi, in tutto o in parte:
   a) per motivi legittimi al trattamento dei dati personali che lo riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta;
   b) al trattamento di dati personali che lo riguardano a fini di invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta o per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale.

(*omissis...*)