

**COMUNICATO DELL'EMITTENTE**

**AI SENSI DELL'ART. 103, COMMA 3, DEL D.LGS. 24 FEBBRAIO 1998, N. 58, E DELL'ART. 39 DEL  
REGOLAMENTO CONSOB ADOTTATO CON DELIBERA N. 11971 DEL 14 MAGGIO 1999**

*Comunicato del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT SGR S.p.A. reso ai sensi e per gli effetti dell'art. 103, comma 3, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato, e dell'art. 39 del Regolamento CONSOB adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato, relativo all'offerta pubblica di acquisto volontaria promossa da Blado Investments S.C.A. ai sensi dell'art. 102 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, avente a oggetto la totalità delle quote emesse dal fondo denominato "Alpha Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso"), gestito da IDeA FIMIT SGR S.p.A., al netto delle quote detenute dalla SGR stessa ai sensi delle disposizioni di legge e regolamentari.*

**Roma, 27 giugno 2016**

## INDICE

<b>Definizioni</b>	<b>3</b>
<b>1 Descrizione della riunione del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT</b>	<b>7</b>
1.1 Partecipanti alla riunione e specificazione degli interessi rilevanti ai sensi degli artt. 2391 del Codice Civile e 39, comma 1, lett. b), del Regolamento Emittenti.....	7
1.2 Documentazione esaminata.....	7
1.3 Esito della riunione del Consiglio di Amministrazione .....	8
<b>2 Dati ed elementi utili per l'apprezzamento dell'Offerta</b>	<b>9</b>
2.1 L'Offerente.....	9
2.2 Breve descrizione dell'Offerta e Condizioni di efficacia della stessa.....	9
2.3 Corrispettivo dell'Offerta, modalità di finanziamento e garanzie di esatto adempimento.	11
2.4 Motivazioni dell'Offerta e programmi futuri dell'Offerente .....	13
<b>3 Aggiornamento delle informazioni a disposizione del pubblico e comunicazione dei fatti di rilievo ai sensi dell'art. 39, comma 1, lettere e) ed f), del Regolamento Emittenti</b>	<b>15</b>
3.1 Informazioni sui fatti di rilievo non indicati nel Resoconto Intermedio .....	15
3.2 Informazioni sull'andamento recente e sulle prospettive del Fondo.....	15
<b>4 Valutazioni del Consiglio di Amministrazione della SGR sull'Offerta e sulla congruità del Corrispettivo</b>	<b>17</b>
4.1 Valutazione in merito alle Condizioni dell'Offerta e dichiarazioni del Consiglio.....	17
4.2 Valutazione in merito alle motivazioni dell'Offerta e ai programmi futuri dell'Offerente	20
4.2.1 <i>Motivazioni</i> .....	20
4.2.2 <i>Programmi</i> .....	20
4.3 Valutazione del Corrispettivo dell'Offerta.....	21
4.3.1 <i>Coinvolgimento dell'Advisor Indipendente, rilascio della Fairness Opinion e metodologia utilizzata</i> .....	21
4.3.2 <i>Valutazione del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT in merito alla congruità del Corrispettivo</i> .....	22
<b>5 Valutazioni conclusive</b>	<b>24</b>

### Definizioni

<b>Advisor Indipendente</b>	Leonardo & Co. S.p.A., con sede in Milano, Via Broletto n. 46.
<b>Borsa Italiana</b>	Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
<b>Comunicato dell'Emittente o Comunicato</b>	Il presente comunicato del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT, ai sensi dell'art. 103, comma 3, del Testo Unico e dell'art. 39 del Regolamento Emittenti.
<b>Comunicato ex art. 102 del Testo Unico</b>	Il comunicato, pubblicato in data 18 maggio 2016, ai sensi degli artt. 102, comma 1, del Testo Unico e 37 del Regolamento Emittenti, con cui l'Offerente ha reso nota la propria decisione di promuovere l'Offerta.
<b>Comunicato sui Risultati dell'Offerta</b>	Il comunicato che sarà pubblicato a cura dell'Offerente, ai sensi degli artt. 41, comma 6, e 36, comma 3, del Regolamento Emittenti, entro il giorno antecedente la Data di Pagamento, con cui saranno resi noti i risultati definitivi dell'Offerta.
<b>Condizione o Condizioni</b>	Al singolare o al plurale, a seconda del contesto, ciascuna delle condizioni di efficacia dell'Offerta previste dall'Offerente, meglio descritte nella Sezione A, Paragrafo A.1 del Documento d'Offerta ( <i>cfr.</i> altresì il Capitolo 2, Paragrafo 2.2, e il Capitolo 4, Paragrafo 4.1, del presente Comunicato).
<b>Corrispettivo</b>	Il corrispettivo offerto dall'Offerente per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta, pari a Euro 1.156,25.
<b>CONSOB</b>	La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, Via G.B. Martini n. 3.
<b>Data del Documento d'Offerta</b>	La data di pubblicazione del Documento d'Offerta, vale a dire il 20 giugno 2016.
<b>Data di Annuncio</b>	Il 18 maggio 2016, data in cui l'Offerente ha reso nota la propria decisione di promuovere l'Offerta tramite la pubblicazione del Comunicato ex art. 102 del Testo Unico.
<b>Data di Pagamento</b>	Il 27 luglio 2016 ovvero il quinto giorno di borsa aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione, nel caso in cui tale periodo sia prorogato.
<b>Documento d'Offerta</b>	Il documento d'offerta relativo all'Offerta, approvato da CONSOB con delibera n. 19635 del 17 giugno 2016 e pubblicato dall'Offerente ai sensi degli artt. 102 del Testo Unico e 38 del Regolamento Emittenti.
<b>Esborso Massimo</b>	L'esborso massimo, pari a Euro 120.105.468,75, dovuto dall'Offerente in caso di adesione totalitaria all'Offerta, secondo quanto indicato nel Documento d'Offerta.

<b>Fairness Opinion</b>	La <i>fairness opinion</i> a supporto delle determinazioni del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT, resa dall'Advisor Indipendente in data 20 giugno 2016 e allegata al presente Comunicato <i>sub</i> “ <u>Allegato A</u> ”.
<b>Fondo Alpha o Fondo</b>	Il fondo di investimento alternativo immobiliare (FIA) <i>retail</i> denominato “ <i>Alpha Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso</i> ”, gestito da IDeA FIMIT, le cui Quote sono oggetto dell'Offerta.
<b>IDeA FIMIT o SGR</b>	IDeA FIMIT SGR S.p.A., con sede in Roma, Via Mercadante n. 18.
<b>MIV</b>	Il Mercato degli <i>Investment Vehicles</i> , segmento mercato dei Fondi Chiusi del Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana.
<b>NAV</b>	La differenza tra il valore di mercato delle attività e il valore delle passività del Fondo a una data di riferimento. La valutazione del Fondo è effettuata, ai sensi delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, in base al valore corrente delle attività e delle passività che lo compongono.
<b>Offerente</b>	Blado Investments S.C.A., società di diritto lussemburghese con sede in Rue Eugène Ruppert n. 6, Lussemburgo.
<b>Offerta</b>	L'offerta pubblica di acquisto volontaria promossa dall'Offerente ai sensi dell'art. 102 del Testo Unico, avente a oggetto la totalità delle Quote emesse dal Fondo, al netto delle quote detenute dalla SGR ai sensi delle disposizioni di legge e regolamentari.
<b>Periodo di Adesione</b>	Il periodo di adesione all'Offerta, della durata di 17 giorni di borsa aperta, compreso tra le ore 8:30 del 28 giugno 2016 e le ore 17:30 del 20 luglio 2016, estremi inclusi, salvo proroga.
<b>Quote</b>	Ciascuna delle n. 103.875 quote emesse dal Fondo alla data del presente Comunicato.
<b>Regolamento</b>	Il regolamento di gestione del Fondo, approvato dalla Banca d'Italia inizialmente con Provvedimento n. 035662 del 4 dicembre 2000 e modificato da ultimo con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 24 marzo 2016.
<b>Regolamento Emittenti</b>	Il Regolamento CONSOB adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato.
<b>Regolamento sulla Gestione Collettiva del Risparmio</b>	Il regolamento sulla gestione collettiva del risparmio approvato dalla Banca d'Italia con provvedimento del 19 gennaio 2015.
<b>Relazione di Gestione</b>	La relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015, approvata dal Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT in data 12 febbraio 2016 e pubblicata nella stessa data, disponibile,

*inter alia*, sul sito *internet* [www.fondoalpha.it](http://www.fondoalpha.it), Sezione “*Relazioni di gestione e Resoconti intermedi*”.

**Resoconto Intermedio**

Il resoconto intermedio di gestione del Fondo al 31 marzo 2016, approvato dal Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT in data 11 maggio 2016 e pubblicato nella stessa data, disponibile, *inter alia*, sul sito *internet* [www.fondoalpha.it](http://www.fondoalpha.it), Sezione “*Relazioni di gestione e Resoconti intermedi*”.

**Soglia Minima di Adesione**

La soglia minima di adesione all’Offerta, pari ad almeno n. 51.939 Quote, pari al 50% + una delle Quote emesse dal Fondo, cui è condizionata l’Offerta, ai sensi di quanto riportato nella Sezione A, Paragrafo A.1 del Documento d’Offerta (*cf.* altresì il Capitolo 2, Paragrafo 2.2, del presente Comunicato).

**Testo Unico o TUF**

Il D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato.

**Premessa**

In data 18 maggio 2016 l'Offerente ha comunicato tramite la pubblicazione del Comunicato *ex art.* 102 del Testo Unico la propria decisione di promuovere l'Offerta, ai sensi degli artt. 102, comma 1, del Testo Unico e 37 del Regolamento Emittenti.

L'Offerta, che è rivolta a tutti i quotisti del Fondo, indistintamente e a parità di condizioni, ha ad oggetto la totalità delle Quote emesse dal Fondo Alpha al netto delle quote detenute dalla SGR ai sensi delle disposizioni di legge e regolamentari ed è promossa a un corrispettivo pari a Euro 1.156,25 per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta. Si specifica che alla data del presente Comunicato la SGR detiene complessivamente n. 1.557 Quote, di cui n. 1.040 detenute in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari. La SGR, pertanto, detiene n. 517 Quote oggetto dell'Offerta.

In data 27 giugno 2016, il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT riunitosi presso gli uffici della SGR, in Milano, Via Brera n. 21, in prosecuzione della seduta del Consiglio di Amministrazione del 21 giugno 2016, ha esaminato l'Offerta per deliberare in ordine al Comunicato dell'Emittente. All'esito delle proprie verifiche, il Consiglio di Amministrazione ha, pertanto, approvato il presente Comunicato, contenente, tra l'altro, la valutazione motivata del Consiglio medesimo sull'Offerta e sulla congruità del corrispettivo, secondo quanto previsto dagli artt. 103, comma 3, del Testo Unico e 39 del Regolamento Emittenti.

Resta, peraltro, inteso che per una compiuta e integrale conoscenza di tutti i termini e condizioni dell'Offerta, occorre fare riferimento esclusivo al Documento d'Offerta, reso pubblico dall'Offerente secondo le norme di legge e di regolamento applicabili.

## **1 Descrizione della riunione del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT**

### **1.1 *Partecipanti alla riunione e specificazione degli interessi rilevanti ai sensi degli artt. 2391 del Codice Civile e 39, comma 1, lett. b), del Regolamento Emittenti***

Alla riunione del 27 giugno 2016 hanno partecipato, presenti di persona o in audio conferenza:

- il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Gualtiero Tamburini (Amministratore indipendente);
- l'Amministratore Delegato, Emanuele Caniggia, in audio conferenza;
- i Consiglieri Rosa Maria Gulotta, in audio conferenza, Stefania Boroli, Gianluca Grea (Amministratore indipendente) e Gianandrea Perco.

Ha giustificato la propria assenza il Consigliere Amalia Ghisani.

Erano inoltre presenti, in audio conferenza, il Presidente del Collegio Sindacale, Carlo Conte, ed i Sindaci Effettivi Gian Piero Balducci e Annalisa Raffaella Donesana.

Si specifica che, ancorché assente alla predetta riunione, il Consigliere Amalia Ghisani ha preventivamente informato il Consiglio di Amministrazione, con apposita dichiarazione conservata agli atti, di essere portatore di un interesse proprio all'Offerta, anche ai sensi degli artt. 2391 del Codice Civile e 39, comma 1, lett. b), del Regolamento Emittenti, in quanto ella detiene n. 26 Quote del Fondo.

A meri fini informativi, si rappresenta che per quanto noto alla Società sulla base delle informazioni disponibili alla data stacco dell'ultimo rimborso parziale *pro-quota* (3 agosto 2015) INPS e Sergio Beretta, soci della SGR, detengono rispettivamente n. 31.289 e n. 12 Quote del Fondo.

A meri fini di cautela, la deliberazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione previo parere positivo degli Amministratori indipendenti, avuto riguardo anche alla circostanza che, in caso di perfezionamento dell'Offerta, l'Offerente potrebbe determinarsi a sostituire la SGR nella gestione del Fondo. Il preventivo parere positivo degli Amministratori indipendenti è stato, quindi, richiesto e reso quale presidio istruttorio aggiuntivo in considerazione delle circostanze dianzi indicate. Il Collegio Sindacale della SGR si è positivamente pronunciato in ordine alla correttezza del sopra indicato processo decisionale.

Nessuno dei Consiglieri ha partecipato ad alcun titolo a trattative per la definizione dell'Offerta.

### **1.2 *Documentazione esaminata***

Il Consiglio di Amministrazione, ai fini del presente Comunicato, ha esaminato e valutato:

- il Comunicato *ex art.* 102 del Testo Unico, diffuso dall'Offerente in data 18 maggio 2016;
- il Documento d'Offerta, trasmesso alla SGR in data 20 giugno 2016 a seguito dell'approvazione di CONSOB con delibera n. 19635 del 17 giugno 2016, e in particolar modo i termini, le condizioni e le motivazioni dell'Offerta, nonché i programmi formulati dall'Offerente;
- la *Fairness Opinion* resa dall'Advisor Indipendente, come meglio descritto nel successivo Capitolo 4, Paragrafo 4.3.1, del presente Comunicato.

Ai fini della propria valutazione sull'Offerta e sulla congruità del Corrispettivo, il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT non si è avvalso di pareri di esperti indipendenti o di documenti di valutazione diversi da quelli sopra indicati.

### **1.3 *Esito della riunione del Consiglio di Amministrazione***

Ad esito dell'adunanza consiliare, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il presente Comunicato dell'Emittente all'unanimità.

A seguito dell'approvazione del Comunicato dell'Emittente, il Consiglio di Amministrazione ha conferito mandato al Presidente e all'Amministratore Delegato, in via disgiunta tra loro, per, *inter alia*, finalizzarne il testo conformemente con la bozza approvata, procedere alla pubblicazione del Comunicato medesimo e per apportare allo stesso le modifiche e le integrazioni che venissero richieste dalla CONSOB o da ogni altra autorità competente, ovvero effettuare gli aggiornamenti che, ai sensi dell'art. 39, comma 4, del Regolamento Emittenti, si rendessero necessari in ragione della variazione delle informazioni riportate nel presente Comunicato.

Il Collegio Sindacale della SGR ha preso atto della deliberazione assunta dal Consiglio di Amministrazione, senza formulare alcun rilievo.



## 2 Dati ed elementi utili per l'apprezzamento dell'Offerta

Nel seguito vengono riportati, in sintesi, i principali elementi dell'Offerta. Tutte le informazioni riportate nel presente Capitolo 2, ivi incluse eventuali tabelle e schemi, sono tratte dal Documento d'Offerta, anche laddove non espressamente indicato.

Per un'analisi dettagliata delle caratteristiche e degli elementi essenziali dell'Offerta, nonché dei termini e delle condizioni della stessa, si rinvia pertanto al Documento d'Offerta al quale occorre fare esclusivo riferimento.

### 2.1 L'Offerente

L'Offerta è promossa da Blado Investments S.C.A., società in accomandita per azioni di diritto lussemburghese con sede in Rue Eugène Ruppert n. 6, Lussemburgo.

Il capitale sociale dell'Offerente è detenuto dal *general partner (gérant)* Blado General Partner S.à r.l., da Elliott International L.P. e da Elliott Associates L.P., indirettamente per mezzo di Amelia (Europe) Investments S.à r.l. Elliott Associates L.P. è anche titolare dell'intero capitale sociale di Blado GP.. Come indicato nel Documento di Offerta, Elliott International L.P. ed Elliott Associates L.P. sono fondi di investimento che fanno parte - unitamente a soggetti che agiscono in qualità di *general partner, investment manager e/o investment advisor* degli stessi - del gruppo Elliott.

Per maggiori informazioni sull'Offerente, si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.1, del Documento d'Offerta.

### 2.2 Breve descrizione dell'Offerta e Condizioni di efficacia della stessa

L'Offerta, che è rivolta a tutti i quotisti del Fondo, indistintamente e a parità di condizioni, ha ad oggetto n. 103.875 Quote del Fondo Alpha, ammesse alle negoziazioni sul MIV, del valore nominale di Euro 2.500 ciascuna, pari alla totalità delle Quote del Fondo emesse.

L'Offerta non ha ad oggetto le Quote detenute dalla SGR ai sensi delle disposizioni di legge e regolamentari. Il numero di Quote oggetto dell'Offerta potrebbe variare in diminuzione in relazione ad acquisti realizzati da parte dell'Offerente tra la data di pubblicazione del Documento di Offerta e l'ultimo giorno del Periodo di Adesione.

Per maggiori informazioni sugli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta, si rinvia alla Sezione C del Documento d'Offerta.

Il Periodo di Adesione, concordato con Borsa Italiana, avrà inizio alle ore 8:30 del giorno 28 giugno 2016 e avrà termine alle ore 17:30 del giorno 20 luglio 2016, estremi inclusi, salvo proroga, della quale l'Offerente dovrà dare eventualmente comunicazione ai sensi delle disposizioni vigenti (*cf.* la Sezione F., Paragrafo F.1, del Documento d'Offerta).

Sulla base di quanto riportato nella Sezione A, Paragrafo A.1, del Documento d'Offerta, l'efficacia dell'Offerta è soggetta al verificarsi di ciascuno dei seguenti eventi o circostanze entro il termine previsto per ciascuno di essi:

- (a) che le adesioni abbiano ad oggetto un numero complessivo di Quote tale da consentire all'Offerente di venire a detenere almeno n. 51.939 Quote, pari al 50% più una delle Quote emesse dal Fondo, computando anche le Quote già detenute al termine del Periodo di Adesione dall'Offerente stesso;

- (b) che i contratti di finanziamento (ivi inclusi i contratti derivati) non contengano clausole che comportino una decadenza del beneficiario del finanziamento dal beneficio del termine e/o il pagamento di penali con conseguente obbligo per il beneficiario di dover corrispondere a titolo di rimborso e/o di penale un ammontare nell'aggregato superiore a Euro 2.000.000,00, in seguito (i) alla modifica della composizione dei partecipanti al Fondo come contemplata dall'Offerta (anche con riferimento all'ipotesi in cui la Condizione dell'Offerta relativa alla Soglia Minima di Adesione dovesse essere rinunciata) o (ii) alla possibile sostituzione della SGR, nel caso in cui ciò avvenisse in futuro, salvo che, entro il giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016), l'applicabilità di tali clausole non sia stata rinunciata dalle banche ai sensi dei contratti di finanziamento (ivi inclusi i contratti derivati);
- (c) che i contratti di servizi riguardanti i beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo medesimo, la cui durata sia superiore a 6 mesi, non contengano clausole che determinino penali per il Fondo nell'eventualità di loro risoluzione anticipata, di ammontare nell'aggregato superiore ad Euro 2.000.000,00 e che la SGR fornisca un'indicazione circa la presenza o assenza di tali clausole non più tardi della diffusione del Comunicato dell'Emittente;
- (d) che non vengano effettuati, entro il giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016), da parte della SGR o del Fondo, atti o operazioni che possano inficiare o contrastare il perfezionamento dell'Offerta;
- (e) che entro il giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016), IDeA FIMIT non (i) trasferisca, (ii) si impegni a trasferire e/o, (iii) costituisca garanzie in favore di terzi su beni del Fondo;
- (f) che entro il giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016): (i) non si verifichino a livello nazionale o internazionale eventi o circostanze comportanti gravi mutamenti nella situazione politica, finanziaria, economica o valutaria; (ii) non si verifichino modifiche rispetto all'attuale quadro normativo o regolamentare; e/o (iii) non vi siano contenziosi, ordini o giudizi emessi da autorità regolamentari, il cui esito potrebbe pregiudicare il successo dell'Offerta, l'esercizio dei diritti di voto e/o degli altri diritti inerenti alle Quote;
- (g) che (i) tra la Data di Annuncio e il giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016) non vi sia stata la sospensione da parte di Borsa Italiana di tutte le azioni che compongono l'indice FTSE MIB per più di tre giorni di borsa aperta consecutivi; o (ii) il prezzo di chiusura dell'indice FTSE MIB rilevato il giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta non sia inferiore del 15% del prezzo di chiusura dell'indice FTSE MIB rilevato alla Data di Annuncio;
- (h) che IDeA FIMIT abbia dichiarato, non più tardi del giorno di pubblicazione del Comunicato dell'Emittente, che modificherà, subordinatamente all'esperimento dell'*iter* autorizzativo previsto dal Regolamento sulla Gestione Collettiva del Risparmio, a seguito del perfezionamento dell'Offerta ed entro 25 giorni lavorativi dalla Data di Pagamento, il Regolamento del Fondo così da adattarlo all'art. 37, comma 3, del TUF con specifico riferimento unicamente ai seguenti punti (e con esclusione di modifiche ulteriori rispetto a quelle di seguito indicate, nei medesimi ambiti):
  - (I) è costituita l'assemblea dei partecipanti ai sensi dell'art. 37 comma 3, del TUF;

- (II) i partecipanti al Fondo possono riunirsi in assemblea esclusivamente per deliberare sulla sostituzione della SGR;
- (III) l'assemblea dei partecipanti al Fondo deve potere essere convocata su richiesta di tanti partecipanti che rappresentino il 5% del valore delle Quote in circolazione;
- (IV) le deliberazioni dell'assemblea dei partecipanti al Fondo devono essere approvate con il voto favorevole della maggioranza assoluta delle Quote degli intervenuti in assemblea;
- (V) le deliberazioni dell'assemblea dei partecipanti al Fondo dovranno in ogni caso essere approvate con il voto favorevole di un numero di partecipanti al Fondo che rappresentino il 10% del valore di tutte le Quote in circolazione.

Con riguardo alla Condizione *sub* (f), l'Offerente ha precisato che questi intende fare riferimento a eventi, a oggi non prevedibili, relativi al contesto politico e/o economico nazionale o internazionale. Ancorché non prevedibili, è possibile, in via meramente esemplificativa, includere, tra gli eventi attinenti al contesto politico o economico, una crisi rilevante del credito o dei mercati finanziari anche in seguito all'eventuale uscita della Gran Bretagna dall'Unione Europea, o l'uscita di uno o più paesi europei dalla cosiddetta "Euro Zona", l'avvio di conflitti bellici che coinvolgano l'Italia e/o altri paesi europei.

\* \* \*

L'Offerente si riserva la facoltà di rinunciare alle, o modificare ciascuna delle, condizioni indicate alle lettere che precedono, ai sensi dell'art. 43 del Regolamento Emittenti.

Per maggiori informazioni sull'Offerta e sulle Condizioni di efficacia della stessa, si rinvia alle Sezioni A, Paragrafo A.1 e C del Documento d'Offerta.

### **2.3 Corrispettivo dell'Offerta, modalità di finanziamento e garanzie di esatto adempimento**

Come indicato nel Documento d'Offerta, il Corrispettivo per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta è pari a Euro 1.156,25 e si intende al netto di bolli, spese, compensi e provvigioni che, nella misura in cui siano pertinenti all'Offerta, rimarranno a carico dell'Offerente. Le altre imposte, ivi inclusa l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze, ove dovute, resteranno a carico degli aderenti all'Offerta.

Il Corrispettivo stabilito da parte dell'Offerente per ciascuna Quota del Fondo portata in adesione all'Offerta si considera al lordo dei proventi e dei rimborsi parziali *pro quota* eventualmente deliberati dal Consiglio di Amministrazione della SGR, ed effettivamente distribuiti, successivamente alla Data di Annuncio e prima della Data di Pagamento. Gli aderenti all'Offerta avranno, pertanto, diritto a percepire direttamente dalla SGR i predetti proventi e/o rimborsi distribuiti, in presenza dei quali il Corrispettivo sarà diminuito di un ammontare equivalente a quello corrisposto dalla SGR a titolo di rimborsi e/o proventi distribuiti per ciascuna Quota del Fondo portata in adesione all'Offerta.

L'Offerente ha rappresentato nel Documento d'Offerta che alla Data di Annuncio, il Corrispettivo incorporava i seguenti premi rispetto al prezzo medio ponderato delle Quote:

Periodo di Riferimento	Media ponderata dei prezzi ufficiali	Corrispettivo unitario	Premio incorporato nel Corrispettivo
------------------------	--------------------------------------	------------------------	--------------------------------------



12 mesi	1.081,81	1.156,25	6,9 %
6 mesi	1.022,34		13,1 %
3 mesi	975,21		18,6 %
1 mese	960,73		20,4 %
18 maggio 2016*	925,00		25,0 %

(\*) prezzo ufficiale di chiusura di borsa

Sempre nel Documento di Offerta, l'Offerente ha evidenziato che il Corrispettivo (alla Data di Annuncio) risulta inferiore di Euro 2.179,90 rispetto al NAV del Fondo al 31 dicembre 2015 di pertinenza di ciascuna Quota del Fondo, pari ad Euro 3.336,150 per Quota; in termini percentuali, il Corrispettivo presenta uno sconto pari al 65,3% rispetto al NAV del Fondo al 31 dicembre 2015 di pertinenza di ciascuna Quota. Nel Documento di Offerta si evidenzia inoltre che il prezzo di chiusura delle Quote del Fondo negli ultimi 12 mesi è compreso tra un valore minimo di 917,00 Euro/ Quota, relativo al 17 maggio 2016, e un valore massimo di 1.224,00 Euro/ Quota, relativo al 15 ottobre 2015.

Il Documento di Offerta rappresenta, infine, che il tasso interno di rendimento generato dal Fondo dalla data di apporto, assumendo l'adesione all'Offerta con data di pagamento al 27 luglio 2016, risulta pari al 2,66%. Assumendo invece la liquidazione del Fondo al NAV stimato al 31 dicembre 2015, il tasso interno di rendimento generato dal Fondo dalla data di apporto risulta pari al 7,57%.

<b>Valore complessivo netto al 31 dicembre 2015 (€)</b>	<b>Corrispettivo unitario offerto (€)</b>	<b>Sconto del corrispettivo offerto rispetto al valore complessivo netto al 31 dicembre 2015</b>	<b>TIR (Tasso Interno di Rendimento) aderendo all'Offerta</b>	<b>TIR (Tasso Interno di Rendimento) calcolato in ipotesi di liquidazione del fondo al NAV stimato al 31 dicembre 2015</b>
3.336,15	1.156,25	- 65,3 %	2,66 %	7,57%

L'Esborso Massimo, in caso di adesione totalitaria all'Offerta, sarà pari a Euro 120.105.468,75.

Per maggiori informazioni sul Corrispettivo dell'Offerta, si rinvia alla Sezione A, Paragrafo A.5, e alla Sezione E del Documento d'Offerta. Secondo quanto rappresentato nel Documento di Offerta, l'Offerente farà fronte all'Esborso Massimo mediante il ricorso a mezzi propri. Le risorse necessarie sono state messe a disposizione dell'Offerente da parte di Elliott Associates L.P. nella misura del 33% e di Elliott International L.P. nella misura del 67%.

A garanzia dell'adempimento dell'obbligazione di pagamento dell'Esborso Massimo l'Offerente ha conferito mandato irrevocabile a Société Générale Bank & Trust, di vincolare la somma di Euro 120.105.468,75, pari all'Esborso Massimo, depositata presso un conto vincolato. La somma presente sul conto vincolato è irrevocabilmente vincolata nell'interesse degli aderenti sino alla Data di Pagamento (inclusa), ovvero alla data in cui l'avveramento di una o più Condizioni è divenuta impossibile e l'Offerente ha dichiarato di non voler rinunciare alla relativa Condizione. La somma sopra indicata è pertanto da intendersi immediatamente liquida ed esigibile.

A tal proposito, si segnala che la Société Générale Bank & Trust ha rilasciato in data 20 giugno 2016 una dichiarazione confermando l'avvenuta costituzione della garanzia dell'esatto adempimento

dell'obbligazione di pagamento dell'Esborso Massimo sopra indicata ai sensi dell'art. 37-bis del Regolamento Emittenti.

## **2.4 Motivazioni dell'Offerta e programmi futuri dell'Offerente**

### Motivazioni dell'Offerta

Nel Documento d'Offerta, l'Offerente ha dichiarato che l'Offerta costituisce uno strumento di attuazione delle strategie d'investimento dell'Offerente volte, *inter alia*, all'investimento in attività finanziarie con sottostante beni immobili.

Ad avviso dell'Offerente, il livello attuale delle quotazioni di mercato e la dimensione del portafoglio immobiliare del Fondo rendono l'investimento nelle Quote del Fondo uno strumento conveniente per attuare tali strategie per un investitore istituzionale quale l'Offerente medesimo. L'Offerta consente, inoltre, all'Offerente di avere accesso iniziale all'investimento in un orizzonte temporale relativamente contenuto (avendo riguardo alla tempistica proposta per l'Offerta) ed è rivolta indistintamente e a parità di condizioni a tutti i titolari di Quote.

Sulla base della propria autonoma valutazione del patrimonio del Fondo, l'Offerente ritiene che, in caso di buon esito dell'Offerta, l'investimento nelle Quote del Fondo dovrebbe generare rendimenti attesi adeguati a remunerare il rischio assunto, nonostante l'attuale contesto di incertezza del mercato immobiliare italiano e la limitata liquidità nel settore.

L'Offerente intende, mediante l'Offerta, effettuare un investimento di natura principalmente finanziaria. A tale riguardo, si fa inoltre presente che l'Offerente ha rappresentato nel Documento di Offerta che metterà in piedi una strategia di copertura tramite l'utilizzo di strumenti finanziari derivati per proteggersi dal rischio del deterioramento delle condizioni del mercato immobiliare e dello scenario macroeconomico italiano.

Per maggiori informazioni sulle motivazioni dell'Offerta, si rinvia alla Sezione G, Paragrafo G.2, del Documento d'Offerta.

### Programmi futuri dell'Offerente

Secondo quanto riportato nel Documento di Offerta, alla luce delle proprie politiche di investimento e in caso di buon esito dell'Offerta, l'Offerente intende mantenere le Quote in portafoglio fino alla liquidazione del Fondo, non precludendosi tuttavia la possibilità di alienare anticipatamente, in tutto o in parte, le Quote prima che si chiuda la procedura di liquidazione del Fondo.

L'Offerente auspica di poter collaborare con la SGR al fine di raggiungere gli obiettivi del Fondo nel migliore interesse di tutti i quotisti. Alla data del presente Documento di Offerta, l'Offerente non ha comunque preso alcuna decisione con riferimento a qualsivoglia iniziativa che abbia ad oggetto il Fondo e/o la SGR, conscio dell'impatto che la sostituzione della SGR potrebbe avere sul Fondo in termini di volatilità, incertezza, perdita di *know-how* e interruzione dell'operatività. Resta inteso in ogni caso che l'Offerente si riserverà in futuro di prendere qualsivoglia decisione circa la sostituzione della SGR.

Per maggiori informazioni sui programmi futuri dell'Offerente, si rinvia alla Sezione G, Paragrafo G.2, del Documento d'Offerta.

### Ricostituzione del flottante

Nel Documento d'Offerta, l'Offerente ha dichiarato che, nel caso in cui, ad esito dell'Offerta, venisse a detenere un numero di Quote tale per cui il flottante venisse talmente ridotto da compromettere il regolare andamento delle negoziazioni, lo stesso non intende ripristinare il flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle medesime. L'Offerente ha altresì precisato che, nel caso in cui, ad esito dell'Offerta, l'Offerente venisse a detenere un numero di Quote del Fondo tale per cui il flottante venisse talmente ridotto da compromettere il regolare andamento delle negoziazioni, Borsa Italiana potrebbe disporre la revoca delle Quote del Fondo dalle negoziazioni in caso di mancato ripristino del flottante da parte dell'Offerente, ai sensi dell'art. 2.5.1 del Regolamento dei Mercati Organizzati e Gestiti da Borsa Italiana.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla Sezione G, Paragrafo G.3, del Documento d'Offerta.



### **3 Aggiornamento delle informazioni a disposizione del pubblico e comunicazione dei fatti di rilievo ai sensi dell'art. 39, comma 1, lettere e) ed f), del Regolamento Emittenti**

#### **3.1 Informazioni sui fatti di rilievo non indicati nel Resoconto Intermedio**

Oltre a quanto contenuto nel Resoconto Intermedio approvato dal Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT e pubblicato in data 11 maggio 2016, si specifica che in data 9 giugno 2016 IDeA FIMIT e Innovation Real Estate S.p.A. hanno sottoscritto un accordo quadro per la prestazione di servizi di *advisory, property e facility management, project and construction management* (l'“**Accordo Quadro 2016**”) il quale ha oggetto sostanzialmente analogo all'accordo quadro sottoscritto sempre con Innovation Real Estate S.p.A. in data 12 dicembre 2012 (l'“**Accordo Quadro 2012**”) (per maggiori informazioni in merito a tale accordo si rinvia alla Sezione 6. del rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2012 - “*Eventi di particolare importanza verificatisi nell'esercizio*”, disponibile sul sito *internet* [www.fondoalpha.it](http://www.fondoalpha.it), Sezione “*Relazioni di gestione e Resoconti intermedi*”). L'efficacia dell'Accordo Quadro 2016, che andrà a sostituire il vigente Accordo Quadro 2012, è sospensivamente condizionata all'autorizzazione al suo perfezionamento da parte delle competenti autorità di vigilanza (Banca d'Italia e Consob) ai sensi della normativa vigente.

#### **3.2 Informazioni sull'andamento recente e sulle prospettive del Fondo**

Come noto, in data 30 luglio 2012, la durata del Fondo è stata prorogata di ulteriori 15 anni, rispetto alla scadenza originaria stabilita al 27 giugno 2015, prevedendo pertanto la scadenza entro il 27 giugno 2030, ferma restando la facoltà per la Società di porre in liquidazione anticipata il Fondo, quando ciò sia nell'interesse dei partecipanti. Talché, come indicato nella Relazione di Gestione, il piano delle attività future del Fondo prevede l'indirizzo delle politiche di gestione in un'ottica più marcatamente liquidatoria, con completamento delle dismissioni entro il mese di dicembre 2019, ipotizzando quindi una liquidazione anticipata rispetto alla data di scadenza del Fondo. Detto piano si concentrerà tra l'altro sulle seguenti principali attività:

- rimodulazione delle vendite prevedendo la dismissione degli immobili in fase avanzata di commercializzazione nel medio periodo e posticipando la dismissione degli immobili che richiedono maggiori tempi per completare la valorizzazione;
- regolarizzazione dei rapporti locativi con la Pubblica Amministrazione a fronte di attività di adeguamento tecnico-manutentivo, ovvero liberazione di alcuni immobili detenuti in assenza di titolo per la loro ristrutturazione e messa a reddito, ferme restando le azioni in corso volte al recupero delle morosità presenti sul Fondo ed al miglioramento della redditività da locazione;
- conseguimento del cambio di destinazione d'uso e successiva dismissione per gli immobili che, se ceduti nello stato attuale, genererebbero minori ritorni economici per il Fondo;
- conseguente ripresa della distribuzione dei proventi e recupero delle mancate distribuzioni pregresse.

L'obiettivo che la SGR si prefigge è quello di massimizzare il rendimento del Fondo nell'interesse dei quotisti.

IDeA FIMIT svolge la propria funzione, *inter alia*, attraverso l'esecuzione di attività di coordinamento e controllo, con l'obiettivo costante di migliorare la gestione tecnico-amministrativa del portafoglio immobiliare, incrementare la *performance* reddituale e, conseguentemente, il valore patrimoniale degli immobili in portafoglio, per cederli alle migliori condizioni di mercato.

Le attività vengono svolte coordinando i professionisti cui sono stati affidati, per conto del Fondo, i servizi di *property management*, *project management* e *agency* per la gestione, rispettivamente, del processo attivo e passivo di fatturazione, il coordinamento delle attività di ristrutturazione e valorizzazione degli immobili, la ricerca di nuovi conduttori ai quali locare le porzioni sfitte e la rinegoziazione di contratti in essere prossimi alla scadenza, nonché la ricerca di potenziali acquirenti ai quali proporre l'acquisizione di singoli immobili e/o portafogli.

*Cfr. la Relazione di Gestione - “Relazione degli Amministratori”, Sezione 5 (Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro).*



#### 4 Valutazioni del Consiglio di Amministrazione della SGR sull'Offerta e sulla congruità del Corrispettivo

##### 4.1 Valutazione in merito alle Condizioni dell'Offerta e dichiarazioni del Consiglio

Come indicato nel precedente Capitolo 2, Paragrafo 2.2, del presente Comunicato, l'Offerente ha indicato una serie di condizioni cui è subordinata l'efficacia dell'Offerta, riservandosi la facoltà di rinunciare, subordinatamente al verificarsi di particolari eventi, e richiedendo la comunicazione di specifiche informazioni da parte del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT.

Nel prendere atto dei contenuti di ciascuna delle suddette Condizioni, si riportano, di seguito, le considerazioni e dichiarazioni del Consiglio di Amministrazione in merito ad alcune di esse.

(i) *Clausole dei contratti di finanziamento (Sezione A, Paragrafo A.1(b), del Documento d'Offerta)*

Quanto alla Condizione dell'Offerta di cui alla Sezione A, Paragrafo A.1(b), del Documento d'Offerta, si segnala che, alla data del presente Comunicato, sono in vigore:

- un contratto di finanziamento sottoscritto in data 12 luglio 2012 con Banca IMI S.p.A. (in qualità di banca agente e di banca finanziatrice originaria) per un importo complessivo massimo pari ad Euro 69.000.000,00 con scadenza al 31 dicembre 2016 (il "**Finanziamento IMI**"); alla data del presente Comunicato, gli importi residui in linea capitali ai sensi del Finanziamento IMI ammontano a Euro 17.500.000,00;
- un contratto derivato "*cap rate*" concluso in data 15 ottobre 2012 con Banca IMI S.p.A., sulla base di un accordo quadro (ISDA Master Agreement (Multicurrency-Cross Border)) (il "**Derivato IMI**");
- un contratto di finanziamento originariamente sottoscritto in data 19 maggio 1999 tra Tuo Distribuzione S.r.l. (alla quale è succeduta FIMIT SGR S.p.A., oggi IDeA FIMIT, in forza dell'accollo del relativo mutuo in data 27 maggio 2003) e Depfa Deutsche Pfandbrief Bank AG (alla quale è succeduta in data 27 giugno 2002 Aareal Bank AG nel contesto del trasferimento a quest'ultima del ramo d'azienda relativo ai finanziamenti immobiliari di Deutsche Pfandbrief Bank AG), per un importo complessivo massimo pari ad Euro 15.493.706,97 con scadenza al 5 giugno 2019 (il "**Finanziamento Aareal**"); alla data del presente Comunicato, gli importi residui in linea capitale ai sensi del Finanziamento Aareal ammontano a Euro 3.125.497,10;
- un contratto derivato "*cap*" concluso in data 30 ottobre 2009 con Intesa Sanpaolo S.p.A. sulla base di un accordo quadro (ISDA Master Agreement (Multicurrency-Cross Border)) (il "**Derivato ISP**");
- un contratto di finanziamento sottoscritto in data 16 luglio 2015 tra "Da Vinci S.r.l." (società partecipata dal Fondo in misura pari al 25% del capitale) e Banca IMI S.p.A. per un importo complessivo massimo pari ad Euro 60.000.000,00 con scadenza al 16 luglio 2020 (il "**Finanziamento Da Vinci**"); gli importi residui in linea capitale ai sensi del Finanziamento Da Vinci ammontano a Euro 60.000.000,00;
- un contratto derivato "*cap*" concluso in data 29 settembre 2015 con Banca IMI S.p.A. sulla base di un accordo quadro (ISDA Master Agreement (Multicurrency-Cross Border)) (il "**Derivato Da Vinci**").

Il Finanziamento IMI prevede che il Fondo dovrà immediatamente provvedere al rimborso anticipato obbligatorio integrale del finanziamento nel caso in cui, tra l'altro, il mandato di gestione del Fondo conferito a IDeA FIMIT sia risolto o divenga inefficace, salvo il caso in cui IDeA FIMIT sia sostituita con altra società di gestione del risparmio di gradimento della banca agente. Si segnala, per

completezza, che il suddetto contratto contiene un generale divieto di apportare, senza il consenso delle relative banche finanziatrici, modifiche al Regolamento in modo tale da pregiudicare gli interessi delle stesse ai sensi del contratto di finanziamento (fatta eccezione per le modifiche imposte da disposizioni di legge o regolamentari).

Il Derivato IMI prevede, quale “*additional termination event*” (i.e., quale ipotesi convenzionale di risoluzione), il rimborso anticipato del Finanziamento IMI (ivi incluso nel caso di cui *supra* al periodo immediatamente precedente) nonché la sostituzione di IDeA FIMIT con altra società di gestione del risparmio in assenza della previa autorizzazione da parte di Banca IMI S.p.A.. Si segnala che, sebbene il calcolo degli importi dovuti in caso di *early termination* del Derivato IMI non competa ad IDeA FIMIT, allo stato si stima che ove la *notice of termination* fosse inviata a Banca IMI S.p.A. in data odierna la SGR non sarebbe tenuta ad alcun pagamento nei confronti di Banca IMI S.p.A..

Il Finanziamento Aareal non contiene specifiche previsioni che comportino una decadenza del beneficiario del finanziamento dal beneficio del termine e/o il pagamento di penali in seguito (i) alla modifica della composizione dei partecipanti al Fondo come contemplata dall’Offerta (anche con riferimento all’ipotesi in cui la Condizione dell’Offerta relativa alla Soglia Minima di Adesione) o (ii) alla possibile sostituzione della SGR.

Il Derivato ISP non contiene previsioni che comportino la risoluzione del contratto e/o il pagamento di penali a Intesa Sanpaolo S.p.A. in seguito (i) alla modifica della composizione dei partecipanti al Fondo come contemplata dall’Offerta o (ii) alla possibile sostituzione della SGR.

Il Finanziamento Da Vinci prevede che Da Vinci S.r.l. dovrà immediatamente provvedere al rimborso anticipato obbligatorio del finanziamento (nonché di qualunque somma dovuta ai sensi della documentazione finanziaria, ivi incluso il Derivato Da Vinci) nel caso in cui il mandato di gestione della SGR sia risolto o divenga inefficace, salvo il caso in cui la SGR sia sostituita, entro il terzo mese successivo alla data in cui si è verificato il predetto evento, con altra società di gestione del risparmio di gradimento della maggioranza delle banche finanziatrici.

Fermo quanto previsto al precedente paragrafo, il Derivato Da Vinci non contiene previsioni che comportino la risoluzione del contratto e/o il pagamento di penali a Banca IMI S.p.A. in seguito (i) alla modifica della composizione dei partecipanti al Fondo come contemplata dall’Offerta o (ii) alla possibile sostituzione della SGR.

(ii) *Clausole dei contratti di servizi (Sezione A, Paragrafo A.1(c), del Documento d’Offerta)*

Quanto alla Condizione dell’Offerta di cui alla Sezione A, Paragrafo A.1(c), del Documento d’Offerta, si segnala che tra IDeA FIMIT e la società Innovation Real Estate S.p.A. è in vigore l’Accordo Quadro 2012, avente a oggetto la prestazione in *outsourcing*, nel rispetto delle previsioni di vigilanza ed in particolare del Regolamento congiunto Banca d’Italia – Consob del 29 ottobre 2007, di servizi di varia natura da prestarsi in relazione agli immobili - o loro porzioni - di proprietà, *inter alia*, del Fondo.

Alla data del presente Comunicato, in virtù dell’Accordo Quadro 2012, la SGR ha attivato, in relazione al Fondo, i servizi di *property management* (inclusivi dei servizi di *credit management*), *facility management* e *advisory*.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla Sezione 6. della Relazione di Gestione - “*Relazione degli Amministratori*”, disponibile sul sito *internet* [www.fondoalpha.it](http://www.fondoalpha.it), Sezione “*Relazioni di gestione e Resoconti intermedi*”).

Ai sensi dell'Accordo Quadro 2012, che ha durata, con riguardo al Fondo, sino alla relativa data di dismissione totale del patrimonio immobiliare, la SGR ha facoltà di recedere in ogni momento dal contratto, anche con riferimento ad uno o più immobili e/o a una o più categorie di servizi prestati dall'*outsourcer*, senza il pagamento di alcuna penale, con un preavviso scritto di dodici mesi rispetto alla data di efficacia del recesso. La SGR ha, altresì, la facoltà ridurre/eliminare il preavviso per il recesso, a fronte del pagamento di una penale in favore dell'*outsourcer* di importo forfetario pari alla media dei compensi percepiti nel semestre precedente per ciascun mese di mancato preavviso, senza che l'*outsourcer* abbia null'altro a pretendere in ragione dell'Accordo Quadro 2012.

A titolo meramente indicativo, si segnala che i compensi corrisposti all'*outsourcer* in relazione a tutti i servizi prestati in favore del Fondo nel semestre intercorrente tra il 1° luglio 2015 e il 31 dicembre 2015 ammontano a complessivi Euro 662.048,32. In aggiunta a quanto sopra rappresentato, non vi sono contratti di servizi del Fondo riguardanti i beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo medesimo, la cui durata sia superiore a sei mesi, contenenti clausole che determinino penali per il Fondo, nell'eventualità di loro risoluzione anticipata, di ammontare nell'aggregato superiore a Euro 2.000.000,00.

Per completezza, si segnala che l'Accordo Quadro 2016 (il quale, come meglio delineato al precedente Capitolo 3, Paragrafo 3.1, non è ancora divenuto efficace alla data del presente Comunicato) non contempla il pagamento di penali a favore dell'*outsourcer* in caso di recesso.

*(iii) Trasferimento di beni del Fondo (Sezione A, Paragrafo A.1(d), del Documento d'Offerta)*

Quanto alla Condizione dell'Offerta di cui alla Sezione A, Paragrafo A.1(d), del Documento d'Offerta, si segnala che, salvo quanto già oggetto di informativa al pubblico, non sono stati effettuati trasferimenti di beni del Fondo, non sono stati assunti impegni a trasferire detti beni né su di essi sono state costituite garanzie a favore di terzi.

*(iv) Modifica del Regolamento (Sezione A, Paragrafo A.1(h), del Documento d'Offerta)*

Quanto alla Condizione dell'Offerta di cui alla Sezione A, Paragrafo A.1(h), del Documento d'Offerta, la SGR dichiara che, fermo quanto di seguito indicato, in caso di perfezionamento dell'Offerta ed entro 25 giorni lavorativi dalla Data di Pagamento modificherà il Regolamento del Fondo in modo tale da adattarlo alla disciplina di cui all'art. 37, comma 3, del TUF con specifico riferimento unicamente ai seguenti punti (e con esclusione di modifiche ulteriori rispetto a quelle di seguito indicate, nei medesimi ambiti) indicati nel Comunicato ex art. 102 del Testo Unico:

- (I) è costituita l'assemblea dei partecipanti ai sensi dell'art. 37, comma 3, del TUF;
- (II) i partecipanti al Fondo possono riunirsi in assemblea esclusivamente per deliberare sulla sostituzione della SGR;
- (III) l'assemblea dei partecipanti al Fondo deve potere essere convocata su richiesta di tanti partecipanti che rappresentino il 5% del valore delle Quote in circolazione;
- (IV) le deliberazioni dell'assemblea dei partecipanti al Fondo devono essere approvate con il voto favorevole della maggioranza assoluta delle Quote degli intervenuti in assemblea; e
- (V) le deliberazioni dell'assemblea dei partecipanti al Fondo dovranno in ogni caso essere approvate con il voto favorevole di un numero di partecipanti al Fondo che rappresentino il 10% del valore di tutte le Quote in circolazione.

Si precisa che – come altresì specificato nel Documento di Offerta – poiché il Fondo è qualificabile come FIA non riservato ad investitori professionali, le suddette modifiche dovranno essere sottoposte per approvazione alla Banca d'Italia conformemente a quanto previsto dall'art. 37, comma 4, TUF e dall'art. 16(b) del Regolamento e che, pertanto, la SGR – ove l'Offerta si perfezioni e salvo il caso in cui l'Offerente decida di rinunciare alla corrispondente Condizione dell'Offerta – si limiterà ad approvare e a sottoporre alla Banca d'Italia modifiche al Regolamento volte a riflettere i punti da (I) a (V) sopra riportati, assumendo ogni più opportuna iniziativa che la Banca d'Italia dovesse richiedere nel contesto dell'*iter* procedimentale di approvazione delle relative modifiche (tenuto altresì conto di quanto riportato nel rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2006 disponibile al seguente link: [www.fondoalpha.it](http://www.fondoalpha.it), Sezione “*Relazioni di gestione e Resoconti intermedi*”). Conseguentemente, l'efficacia delle predette modifiche regolamentari sarà subordinata all'effettiva approvazione delle stesse da parte della Banca d'Italia.

## **4.2 Valutazione in merito alle motivazioni dell'Offerta e ai programmi futuri dell'Offerente**

### **4.2.1 Motivazioni**

Il Consiglio di Amministrazione prende atto della circostanza che l'Offerta risponde all'esigenza dell'Offerente di procedere, in conformità alle proprie strategie, all'investimento in attività finanziarie con sottostante beni immobili e che l'Offerente ritiene che le Quote rappresentino una favorevole opportunità di investimento tale da generare rendimenti attesi adeguati a remunerare il rischio assunto, nonostante l'attuale contesto di incertezza del mercato immobiliare italiano e la limitata liquidità nel settore.

Al riguardo, la SGR condivide sostanzialmente le valutazioni espresse dall'Offerente nel Documento di Offerta con riguardo alla circostanza che, fatti evidentemente salvi i rischi tipici di un investimento immobiliare nonché quelli specifici relativi al patrimonio del Fondo, le Quote del Fondo rappresentano una favorevole opportunità di investimento, ove mantenute per un periodo di tempo coerente con la durata residua del Fondo.

### **4.2.2 Programmi**

Il Consiglio di Amministrazione prende atto della circostanza che l'Offerente ha dichiarato nel Documento di Offerta di essere intenzionato a mantenere le Quote in portafoglio fino alla liquidazione del Fondo, non precludendosi tuttavia la possibilità di alienare anticipatamente, in tutto o in parte, le Quote prima che si chiuda la procedura di liquidazione del Fondo.

Come indicato al Paragrafo G.2.2 del Documento di Offerta, l'Offerente auspica altresì di poter collaborare con la SGR al fine di raggiungere gli obiettivi del Fondo nel migliore interesse di tutti i quotisti: al riguardo, occorre in primo luogo precisare che il responsabile della gestione del Fondo per il raggiungimento dello scopo dello stesso e per lo svolgimento delle attività di investimento e disinvestimento, sia con riguardo alle strategie gestionali, sia con riguardo alle singole decisioni di investimento/disinvestimento, è il Consiglio di Amministrazione della SGR.

Fermo quanto sopra indicato, la SGR, nel rispetto della sua piena autonomia gestionale, è disponibile a valutare eventuali suggerimenti concernenti le proprie scelte di gestione che pervengano da tutti i partecipanti al Fondo, attuali o futuri (ivi incluso l'Offerente), nel rispetto della predetta autonomia gestionale e nell'esclusivo interesse della generalità dei partecipanti al Fondo.

Nel Documento di Offerta si rappresenta, infine, che l'Offerente non ha preso alcuna decisione con riferimento a qualsivoglia iniziativa che abbia ad oggetto il Fondo e/o la SGR, conscio dell'impatto che la sostituzione della SGR potrebbe avere sul Fondo in termini di volatilità, incertezza, perdita di *know-how* e interruzione dell'operatività, restando inteso in ogni caso che l'Offerente si riserverà in futuro di prendere qualsivoglia decisione circa la sostituzione della SGR.

Il Consiglio di Amministrazione prende atto di quanto rappresentato dall'Offerente, rilevando che, come indicato dall'Offerente, l'eventuale sostituzione della SGR potrebbe comportare impatti negativi sul Fondo.

### 4.3 Valutazione del Corrispettivo dell'Offerta

#### 4.3.1 Coinvolgimento dell'Advisor Indipendente, rilascio della *Fairness Opinion* e metodologia utilizzata

Il Consiglio di Amministrazione, al fine di poter valutare con maggiore completezza la congruità del Corrispettivo, ha conferito a Leonardo & Co. S.p.A. l'incarico di Advisor Indipendente con lo scopo di fornire elementi, dati e riferimenti utili a supporto delle proprie valutazioni.

L'Advisor Indipendente è stato individuato in virtù dei requisiti di comprovata capacità, professionalità ed esperienza in questo genere di operazioni di cui lo stesso è dotato, idonei allo svolgimento dell'incarico e a supportare il Consiglio medesimo nelle determinazioni relative alla valutazione della congruità del Corrispettivo. Si è tenuto, altresì, conto dell'adeguatezza della struttura organizzativa dell'Advisor Indipendente, dell'ampiezza e articolazione delle attività svolte dal medesimo, della pregressa esperienza nella redazione di *fairness opinions*, nonché della pluralità della clientela e della sua reputazione, conseguita in generale in Italia e a livello internazionale. L'Advisor Indipendente ha, altresì, rilasciato specifiche dichiarazioni in merito all'assenza di circostanze note che ne compromettano l'indipendenza e/o possano dar luogo a conflitti di interessi tali da impedirgli di rendere la *Fairness Opinion*.

L'Advisor Indipendente ha svolto la propria analisi in maniera del tutto autonoma e ha rilasciato la propria *Fairness Opinion* a beneficio del Consiglio di Amministrazione in data 20 giugno 2016. Copia della *Fairness Opinion* è acclusa al presente Comunicato quale "Allegato A".

Le metodologie utilizzate dall'Advisor Indipendente per determinare il valore unitario della quota del Fondo sono le seguenti:

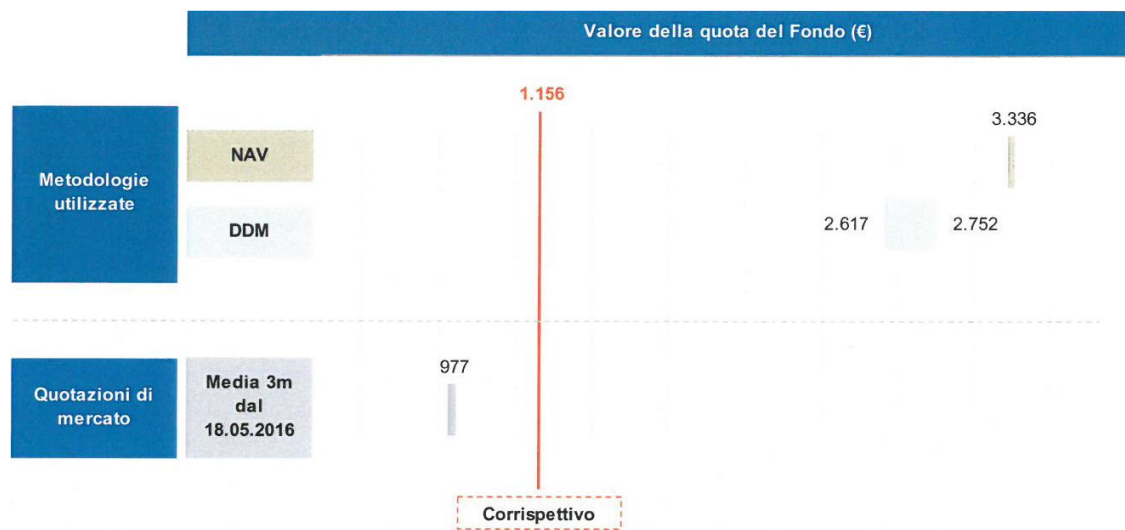
- Metodo Patrimoniale (*Net Asset Value* – "NAV"), il quale si basa sulla rilevazione del NAV del Fondo al 31 dicembre 2015 che esprime il valore del Fondo stesso inteso come differenza tra valore di mercato delle attività, basato principalmente sulle perizie immobiliari predisposte dall'esperto indipendente del Fondo, e il valore delle passività.
- *Dividend Discount Model* ("DDM"), il quale si basa sulla rilevazione dei flussi attesi dai quotisti, come dividendi e rimborsi di capitale, così come determinati dal *management* della SGR nell'ambito del *business plan* del Fondo e sulla attualizzazione degli stessi, al momento di effettuazione dell'analisi.

L'Advisor Indipendente ha altresì analizzato transazioni comparabili, l'andamento di mercato della Quota del Fondo, il GAV(implicito)/NAV e relativi premi/sconti di fondi immobiliari italiani quotati, nonché il GAV(implicito)/NAV e relativi premi/sconti di *property company* dell'area EURO aventi patrimoni immobiliari comparabili.



La rappresentazione grafica che segue riproduce la sintesi dei valori attribuibili alle singole Quote del Fondo nell'ambito dell'Offerta, come risultanti dall'applicazione delle metodologie sopra indicate:

Come sopra evidenziato, il Corrispettivo risulta inferiore al valore della Quota ottenuta con le



metodologie valutative (NAV e DDM), rispettivamente in misura del 65,3% e 56%-58% e superiore in misura pari al 18,4% rispetto al prezzo medio ponderato degli ultimi tre mesi antecedenti la Data di Annuncio (inclusa).

Terminate le attività di verifica e valutazione, l'Advisor Indipendente ha concluso che:

*“Sulla base di e condizionatamente a quanto sopra indicato nonché ai termini e condizioni del Mandato, sebbene occorra comunque considerare i risultati dell'analisi sopra richiamati al punto F.b), l'Advisor ritiene che, alla data del presente Parere e in relazione all'Offerta, il Corrispettivo sia non congruo dal punto di vista finanziario. Fermo restando quanto sopra, si fa notare che i volumi rarefatti degli scambi registrati potrebbero rendere la successiva dismissione delle quote del Fondo difficoltosa, con una possibile penalizzazione sull'eventuale prezzo di vendita. Pertanto, l'Offerta rappresenta, una possibile modalità per gli attuali investitori del Fondo di disinvestire il loro investimento con un premio rispetto al prezzo di mercato delle singole quote antecedente all'annuncio dell'Offerta.”*

Per maggiori informazioni, si rinvia alla *Fairness Opinion* allegata al presente Comunicato sub “A”.

#### 4.3.2 Valutazione del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT in merito alla congruità del Corrispettivo

Il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT ha preso atto di quanto rappresentato dall'Offerente nel Documento d'Offerta con riguardo al Corrispettivo e delle considerazioni e conclusioni dell'Advisor Indipendente riflesse nella *Fairness Opinion*, della quale ha condiviso metodo, assunzioni e considerazioni conclusive.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene l'impostazione metodologica contenuta nella *Fairness Opinion* coerente con la migliore prassi di mercato e idonea a consentire lo svolgimento dell'attività valutativa.

In linea con le risultanze della *Fairness Opinion*, il Consiglio di Amministrazione reputa a sua volta **non congruo** il Corrispettivo, per le medesime ragioni riportate nel precedente Paragrafo 4.3.1 e meglio illustrate nell'Allegato "A" al presente Comunicato.

## 5 Valutazioni conclusive

Sulla base di tutto quanto sopra esposto e delle considerazioni svolte, fermo restando che una compiuta valutazione in merito alla convenienza economica dell'Offerta, ai fini dell'eventuale adesione alla stessa, compete esclusivamente ai titolari delle Quote, tenuto altresì conto della *Fairness Opinion* resa dall'Advisor Indipendente, il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT ritiene che il Corrispettivo offerto dall'Offerente non sia congruo, dal punto di vista finanziario, per i destinatari dell'Offerta.

Cionondimeno, IDeA FIMIT rileva che, ai fini della decisione sull'adesione all'Offerta, che resta di esclusiva competenza dell'investitore, i destinatari dell'Offerta medesima dovranno ponderare la convenienza economica del Corrispettivo anche sulla base dell'orizzonte temporale delle proprie esigenze finanziarie, atteso che la SGR non presta alcuna assicurazione in ordine all'effettiva percezione, a esito del procedimento di liquidazione del Fondo, di un valore pari al NAV, attuale o prospettico, o al diverso importo derivante dall'applicazione del metodo valutativo *Dividend Discount Model*.

L'incremento dei corsi di borsa della Quota e dei volumi degli scambi osservati successivamente alla Data di Annuncio appaiono influenzati dalla natura straordinaria dell'Offerta, che rappresenta per i titolari delle Quote una opportunità di uscita da un investimento con una bassa liquidità storica. In caso di mancato perfezionamento dell'Offerta, non si può escludere che i prezzi delle Quote possano ritornare a posizionarsi sui valori precedenti all'Offerta in termini di sconto sul NAV e il volume degli scambi potrebbe ridursi in maniera significativa.

In particolare, nell'ambito della valutazione complessiva sull'Offerta, si ritiene opportuno sottolineare che l'investitore, non potendo ritenere certo un allineamento della redditività del proprio investimento rispetto ai valori espressi dal NAV attuale (o prospettico) ovvero dalla metodologia del *Dividend Discount Model*, è tenuto a considerare quanto segue:

- la SGR non può assicurare l'effettivo completamento della liquidazione del Fondo entro il termine allo stato previsto. Si ribadisce che l'investimento in Quote del Fondo è esposto a diversi rischi dipendenti, tra l'altro, da fattori esterni quali, in via esemplificativa, l'andamento dei mercati finanziari, l'andamento del mercato immobiliare e delle locazioni, l'eventuale insolvenza dei conduttori degli immobili del Fondo e l'eventuale difficoltà nel reperire conduttori;
- ferme le valutazioni sopra esposte, l'Offerta costituisce tuttavia per gli investitori un'opportunità di uscita da un investimento con scarsa liquidità.

\*\*\*

Il presente Comunicato, unitamente ai suoi allegati, è pubblicato sul sito *internet* della SGR nella sezione news ed eventi, sul sito *internet* del Fondo all'indirizzo [www.fondoalpha.it](http://www.fondoalpha.it) - Sezione comunicati stampa, e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato all'indirizzo [www.linfo.it](http://www.linfo.it).

\*\*\*

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Gualtiero Tamburini





Per ulteriori informazioni:  
Comunicazione e Stampa IDeA FIMIT sgr  
Marco Scopigno; [m.scopigno@ideafimit.it](mailto:m.scopigno@ideafimit.it)  
Beatrice Mori; [b.mori@ideafimit.it](mailto:b.mori@ideafimit.it)  
Tel. +39 06 68163206 / 348 0173826

Allegato A - *Fairness Opinion* resa da Leonardo & Co. S.p.A. in data 20 giugno 2016 a supporto della valutazione del Consiglio di Amministrazione

Spettabile

IDeA FIMIT SGR S.p.A.  
Via Mercadante, 18  
00198 Roma

*Alla cortese attenzione del Consiglio Di Amministrazione*

Roma, 20 giugno 2016

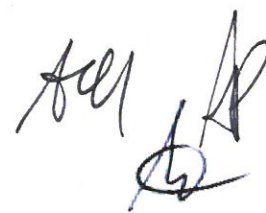
**Oggetto:** Parere di congruità finanziaria del Corrispettivo offerto per le quote del Fondo Alpha Immobiliare oggetto dell'Offerta Pubblica di Acquisto annunciata da Blado Investments S.C.A., società indirettamente controllata da Elliott International L.P, in data 18 maggio 2016.

In data 18 maggio 2016 Blado Investments S.C.A. (di seguito, l'“Offerente”), società indirettamente controllata da Elliott International L.P ha annunciato mediante comunicato (di seguito, il “Comunicato”) ai sensi dell'articolo 102, comma 1, del Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998 n. 58 come successivamente modificato (“TUF”) ed ai sensi dell'articolo 37, comma 1 del Regolamento Consob 14 maggio 1999 n. 11971 come successivamente modificato, la sua intenzione di promuovere un'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria (di seguito, l'“OPA” o l'“Offerta”) sulle quote del FIA immobiliare retail di tipo chiuso denominato “Alpha Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso” (di seguito, il “Fondo”) gestito da IDeA FIMIT SGR S.p.A. (di seguito, “IDeA FIMIT” o la “SGR”) ad un prezzo pari a Euro 1.156,25 per ciascuna quota del Fondo portata in adesione (di seguito, il “Corrispettivo”).

In relazione all'Offerta, la SGR, con mandato conferito in data 20 giugno 2016 (di seguito, il “Mandato”), ha richiesto a Leonardo & Co. S.p.A. (di seguito, l'“Advisor” o “Leonardo”) di assistere il proprio Consiglio di Amministrazione (di seguito, il “Consiglio di Amministrazione”) mediante rilascio di una *fairness opinion*, da un punto di vista finanziario, sul Corrispettivo offerto nell'ambito dell'OPA (di seguito, il “Parere”).

#### **A. Considerazioni di contesto, limitazioni ed esclusioni**

Il presente Parere si basa necessariamente sulle condizioni economiche, monetarie, di mercato, regolatorie e legislative esistenti alla data del Parere, nonché sulle informazioni che sono state fornite all'Advisor sino a tale data. Eventi che si verificassero successivamente a tale data o informazioni che si rendessero disponibili successivamente a tale data potrebbero incidere sui presupposti e sul contenuto del presente Parere, tuttavia - fatta salva la disponibilità a predisporre un eventuale parere integrativo di congruità del corrispettivo offerto in caso di rilancio da parte dell'Offerente - l'Advisor non ha alcun obbligo di aggiornare o modificare o confermare il Parere.



Il presente Parere è rilasciato in un contesto di incertezza politica, di volatilità dei mercati finanziari e di continua evoluzione del quadro normativo, fiscale, regolamentare e competitivo. Potenziali evoluzioni negative di uno o più degli aspetti sopra indicati e modifiche, successive alla data del Parere, degli aspetti strutturali del settore globale di riferimento, delle rispettive leggi e regolamenti - sia in Italia sia all'estero - potrebbero influire negativamente sulle determinanti di valore del Fondo modificando o annullando le conclusioni del presente Parere.

Il presente Parere è espresso esclusivamente nell'interesse e a beneficio del Consiglio di Amministrazione in relazione all'Offerta e ai fini della stessa, mentre non è stato espresso per conto, né conferirà diritti o rimedi ai titolari di quote del Fondo o agli azionisti della SGR né ad alcun altro soggetto, né potrà essere usato a fini diversi rispetto a quanto specificato nel presente Parere.

L'Advisor non esprime alcuna indicazione in merito alla decisione del Consiglio di Amministrazione di esprimere il proprio motivato parere sull'Offerta o su qualsiasi altra operazione, decisioni tutte che restano nella piena ed esclusiva autonomia di giudizio del Consiglio di Amministrazione. L'Advisor non esprime alcuna opinione relativa agli eventuali futuri prezzi di mercato del Fondo dopo l'annuncio dell'Offerta e/o dopo il suo completamento.

Questo Parere non deve quindi essere considerato come un fattore determinante per il parere del Consiglio di Amministrazione. L'Advisor non autorizza terze parti diverse dal Consiglio di Amministrazione a fare affidamento sulle analisi e sulle conclusioni esposte nel presente Parere e declina espressamente ogni responsabilità per qualunque conseguenza direttamente od indirettamente derivante a qualunque titolo da un utilizzo del Parere per scopi e/o finalità diversi da quelli indicati.

Quale mandatario della SGR, l'Advisor percepisce un compenso per le proprie prestazioni, che non dipende dall'esito dell'Offerta. L'Advisor potrà, inoltre, fornire in futuro servizi di consulenza finanziaria alla SGR e/o al Fondo per i quali potrà ricevere compensi.

L'Advisor dichiara che, avendo applicato le proprie policy, alla data odierna non sussistono circostanze note che ne compromettano l'indipendenza e/o possano dar luogo a conflitti di interessi tali da impedire all'Advisor di rendere il presente Parere.

## **B. Assunzioni di lavoro**

Nella predisposizione del presente Parere, l'Advisor ha:

- i) assunto, senza compiere alcuna verifica indipendente, la veridicità, accuratezza, correttezza e completezza di tutta la documentazione e di tutte le informazioni di cui al successivo paragrafo C. L'Advisor, pertanto, non ha intrapreso alcun accertamento e/o valutazione indipendente della documentazione e delle informazioni utilizzate e, inoltre, non ha fornito, ottenuto o esaminato, per conto della SGR e/o del Fondo e/o del Consiglio di Amministrazione alcun parere specialistico, quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, pareri legali, contabili, ambientali, informatici o fiscali. Il Parere, di conseguenza, non tiene in considerazione le possibili implicazioni riguardanti tali aspetti;
- ii) assunto che l'Offerta sarà posta in essere in conformità con i termini e le condizioni di cui al Comunicato e al Documento di Offerta (come di seguito definito) senza modifiche di alcun termine sostanziale degli stessi;





- iii) assunto che le proiezioni economico-patrimoniali utilizzate siano state formulate secondo ragionevolezza sulla base delle migliori stime e opinioni, a oggi disponibili, del *management* della SGR e/o del Fondo;
- iv) tenuto conto solo di quanto riflesso nella documentazione esaminata, senza peraltro effettuare o esaminare alcun parere specialistico, quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, pareri legali, contabili, ambientali, informatici o fiscali; l'analisi non ha quindi riguardato l'individuazione o la quantificazione di eventuali passività potenziali (o di minori attività attese) e pertanto l'Advisor non ha compiuto alcuna perizia indipendente sul valore delle singole attività e passività relative al Fondo (incluse le attività e passività fuori bilancio);
- v) assunto che nessuna informazione rilevante sia stata omessa o non fornita;
- vi) assunto che tutte le approvazioni e autorizzazioni governative, regolamentari o di altro tipo, necessarie per il completamento dell'Offerta, sono state e/o saranno ottenute senza alcun effetto negativo sul Fondo e/o sull'Offerta nel suo complesso.

L'Advisor non si assume, pertanto, alcuna responsabilità in merito alla veridicità, completezza ed accuratezza delle informazioni utilizzate, né fornisce alcuna garanzia, implicita o esplicita, al riguardo.

Inoltre, il presente Parere:

- i) non esprime, e non potrà in nessun modo essere inteso come raccomandazione o un invito, nei confronti di alcun soggetto, ad aderire, ovvero non aderire, all'Offerta o all'acquisto o alla vendita di strumenti finanziari del Fondo e/o della SGR e/o di ulteriori fondi dalla stessa gestiti;
- ii) non analizza né compara soluzioni alternative all'Offerta e/o gli effetti di qualsiasi altra operazione che il Fondo e/o la SGR avrebbe potuto perseguire.

### C. Documentazione ed Informazioni Utilizzate

Il Parere e le considerazioni valutative ivi contenute sono basate unicamente sulla documentazione e sulle informazioni di seguito descritte:

- i termini e le condizioni dell'Offerta contenute nel Comunicato, nella bozza di documento di offerta inviatici da IDEa FIMIT in data 17 giugno 2016 nonché nel documento di offerta inviatici da IDEa FIMIT in data 20 giugno 2016 (di seguito, il "Documento di Offerta");
- il rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2015;
- il resoconto intermedio di gestione del Fondo al 31 marzo 2016;
- la relazione di stima degli esperti indipendenti sugli immobili detenuti dal Fondo al 31 dicembre 2015;
- il Regolamento del Fondo;
- il *business plan* del Fondo, approvato dalla SGR in data 29 gennaio 2016 (di seguito, il "Business Plan") (ultimo *business plan* del Fondo, approvato dagli organi competenti dello stesso, alla data del presente Parere);
- altri dati forniti dalla SGR relativi al Fondo ed alla sua partecipata (Da Vinci S.r.l.);

- l'andamento di mercato della quota del Fondo a partire dalla data di quotazione;
- le informazioni pubblicamente disponibili su offerte pubbliche di acquisto aventi ad oggetto quote di fondi immobiliari quotati di diritto italiano;
- le informazioni pubblicamente disponibili su società immobiliari italiane e/o europee quotate operanti in settori di attività ritenuti in linea di principio comparabili con quelli del Fondo;
- le informazioni pubblicamente disponibili sui fondi immobiliari quotati di diritto italiano ritenuti in linea di principio comparabili con quelli del Fondo;
- le ulteriori informazioni finanziarie pubblicamente disponibili ritenute appropriate dall'*Advisor*.

#### **D. Principali elementi dell'Offerta**

L'Offerta ha ad oggetto n. 103.875 quote del Fondo, pari alla totalità delle quote emesse dal Fondo. Saranno comunque escluse dall'Offerta le quote del Fondo detenute dalla SGR ai sensi delle disposizioni di legge e regolamentari.

Il Corrispettivo è stato fissato dall'Offerente in Euro 1.156,25 per ciascuna quota del Fondo portata in adesione con un esborso massimo complessivo per l'Offerente pari ad Euro 120.105.468,75.

L'OPA è espressamente subordinata, *inter alia*, alle seguenti condizioni sospensive:

- il raggiungimento di un numero minimo di adesioni pari ad almeno n. 51.939 quote, pari al 50%+1 del totale delle quote emesse dal Fondo, computando anche le quote già detenute dall'Offerente al termine del periodo di adesione;
- l'assenza/rinuncia da parte delle Banche di clausole contrattuali sui contratti di finanziamento (ivi inclusi di derivati) tali da determinare obblighi di rimborso ovvero penali di importo aggregato superiore a Euro 2.000.000,00 in caso di:
  - a) modifica della composizione dei partecipanti al Fondo come contemplata dall'Offerta, o
  - b) eventuale sostituzione della SGR;
- l'assenza di clausole contrattuali sui contratti di servizi di durata superiore a 6 mesi tali da determinare in caso di risoluzione anticipata penali di importo aggregato superiore a Euro 2.000.000,00;
- la dichiarazione da parte della SGR di modificare, subordinatamente all'esperimento dell'iter autorizzativo previsto dal "Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio" adottato con provvedimento della Banca d'Italia il 19 gennaio 2015, a seguito del perfezionamento dell'Offerta, il Regolamento del Fondo così da adattarlo all'art. 37, comma 3, del TUF come meglio specificato nel Documento di Offerta.

Sebbene alcune previsioni dell'Offerta siano richiamate e/o riassunte nel presente Parere, i termini e condizioni dell'Offerta medesima sono indicati più specificamente nel Comunicato e nel Documento di Offerta.



## **E. Il Fondo**

Il Fondo è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione di Fondi Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (oggi IDeA FIMIT) del 27 giugno 2000 ed ha avviato la propria attività il giorno 1 marzo 2001 mediante il conferimento di 27 immobili con prevalente destinazione ad uso ufficio, situati a Roma (16), Milano e provincia (9) e Bologna e provincia (2), per circa 400.000 mq di superficie complessiva, inclusi accessori e parti annesse, per un valore complessivo di circa 247 milioni di Euro.

Le quote del Fondo (codice ISIN: IT0003049605) vengono negoziate sul MIV - Mercato degli Investment Vehicles - a partire dal luglio del 2002. Le quote sono state oggetto di un'offerta al pubblico che si è svolta nel periodo intercorrente tra il 12 giugno 2002 ed il 28 giugno 2002, successivamente al deposito del prospetto presso la Consob in data 31 maggio 2002. A seguito del perfezionamento dell'offerta pubblica, sono state offerte al pubblico 72.672 Quote con valore nominale di Euro 2.500 ciascuna e incorporanti i medesimi diritti, per un ammontare totale di Euro 181.680.000.

La durata del Fondo è stata prorogata di ulteriori 15 anni, rispetto alla scadenza originaria stabilita al 27 giugno 2015, prevedendo pertanto la scadenza entro il 27 giugno 2030, ferma restando la facoltà per la SGR di porre in liquidazione anticipata il Fondo, quando ciò sia nell'interesse dei partecipanti.

La Società di Gestione, altresì, con delibera motivata del consiglio di amministrazione e con parere conforme del collegio sindacale, 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 (di seguito, il "Periodo di Grazia").

In data 12 febbraio 2016, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato il rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015. A tale data, il Valore Complessivo Netto del Fondo risultava pari ad Euro 346.542.613, corrispondente ad un valore netto unitario per ciascuna quota di Euro 3.336,15.

## **F. Analisi Valutativa**

Al fine di esprimere il presente Parere, avuto riguardo alle caratteristiche proprie del Fondo, alla tipologia di attività di riferimento e dei settori in cui lo stesso opera, sono state utilizzate le seguenti metodologie:

### **a) Metodologie Utilizzate:**

1. Metodo Patrimoniale (Net Asset Value - "NAV");
2. Dividend Discount Model ("DDM");

### **b) Ulteriori Informazioni Analizzate:**

1. Transazioni comparabili;
2. Andamento di mercato della quota del Fondo;
3. Analisi del GAV(implicito)/NAV e relativi premi/sconti di fondi immobiliari italiani quotati;



4. Analisi del GAV(implicito)/NAV e relativi premi/sconti di *property company* dell'area EURO aventi patrimoni immobiliari comparabili.

a) **Metodologie Utilizzate**

Di seguito si riportano i risultati ottenuti dall'applicazione di ciascuna metodologia utilizzata.

1) NAV

Il metodo patrimoniale si basa sulla rilevazione del NAV del Fondo che esprime il valore del Fondo stesso inteso come differenza tra valore di mercato delle attività, basato principalmente sulle perizie immobiliari predisposte dall'esperto indipendente del Fondo, e il valore delle passività.

Il NAV del Fondo ultimo disponibile (al 31 dicembre 2015), utilizzato ai fini del presente Parere, risulta pari ad Euro 346.542.613, equivalente ad un valore unitario di ciascuna quota pari ad Euro 3.336,15.

A tal proposito, occorre segnalare che eventi verificatesi successivamente al 31 dicembre 2015 relativi al Fondo e, in particolare, al patrimonio immobiliare del Fondo stesso, potrebbero avere un impatto sul NAV.

2) DDM

Il DDM si basa sulla rilevazione dei flussi attesi dai quotisti, come dividendi e rimborsi di capitale, così come determinati dal *management* della SGR nell'ambito del Business Plan e sulla attualizzazione degli stessi, al momento di effettuazione dell'analisi, ad un certo tasso di ritorno atteso dell'*equity*.

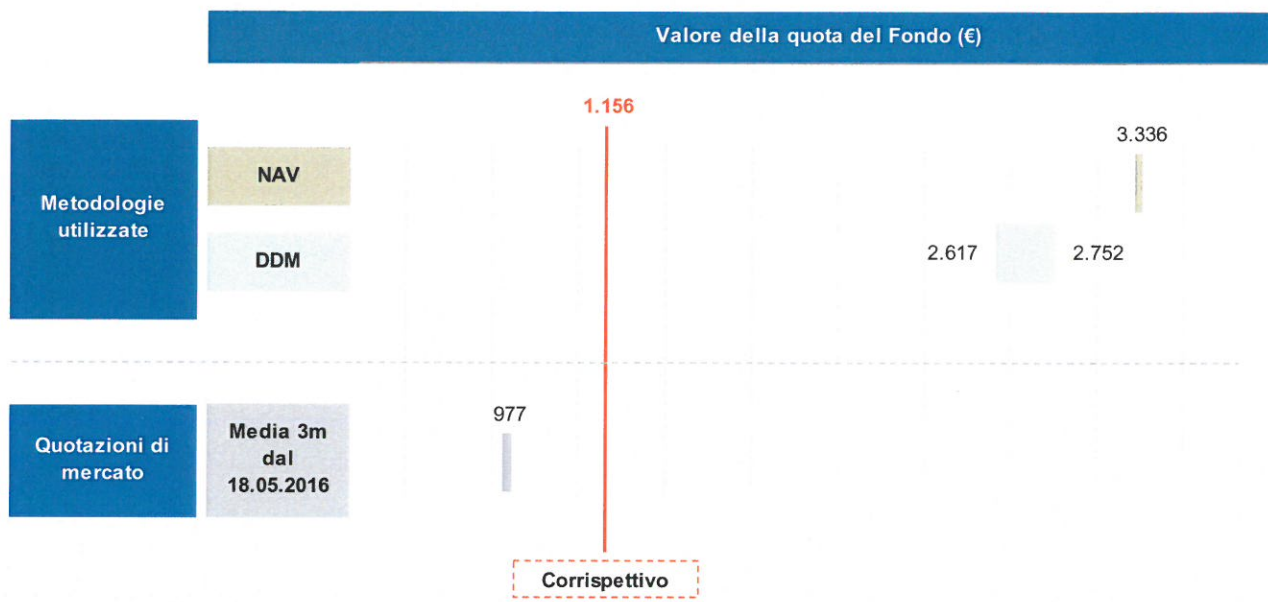
Il valore della quota del Fondo determinato mediante l'applicazione della metodologia DDM risulta compreso tra Euro 2.617 ed Euro 2.752 a seconda del tasso di attualizzazione utilizzato (compreso in un *range* tra l'6,4% ed 8,3% circa).

A tal proposito si segnala che, ai fini del DDM, è stato utilizzato il Business Plan in quanto ultimo documento approvato dagli organi competenti del Fondo.

La figura che segue riporta graficamente il valore della quota del Fondo determinato sulla base delle due metodologie utilizzate rispetto al Corrispettivo di Offerta. Per completezza espositiva, la figura riporta anche il prezzo medio ponderato della quota riscontrato sul mercato dal momento di pubblicazione dell'ultimo rendiconto annuale (12 febbraio 2016) e l'ultimo giorno di borsa aperta prima dell'annuncio dell'OPA, nonostante tale parametro non sia stato, per le motivazioni meglio illustrate nel seguito, preso come riferimento ai fini del presente Parere.



**Figura 1. Sintesi dei risultati ottenuti**



Come evidenziato in Figura 1., si rileva che il Corrispettivo risulta inferiore al valore della quota del Fondo determinato sulla base delle metodologie utilizzate.

**b) Ulteriori Informazioni Analizzate**

In aggiunta a quanto sopra, si è ritenuto di analizzare le seguenti informazioni.

**1. Transazioni comparabili.**

In particolare sono stati esaminati i prezzi, e i relativi premi o sconti sul corso azionario, sul GAV (implicito) e sul NAV, corrisposti nell’ambito di altre offerte pubbliche di acquisto aventi ad oggetto quote di fondi immobiliari di diritto italiano.

Non sono state, invece, considerate le offerte pubbliche di scambio aventi ad oggetto quote di fondi immobiliari di diritto italiano, anche a causa delle criticità riscontrabili nella assegnazione di un valore agli strumenti finanziari offerti nell’ambito delle stesse.

Da tale analisi si evince che le meno recenti offerte pubbliche di acquisto aventi ad oggetto quote di fondi immobiliari di diritto italiano (effettuate nel periodo 2007-2010 e caratterizzate da limitati sconti (impliciti) rispetto al GAV ed al NAV) hanno riscontrato la “congruità” espressa dalla SGR interessata ed un elevato livello di adesione.

Le più recenti offerte pubbliche di acquisto, invece, (effettuate a partire dal 2014 e caratterizzate da significativi sconti (impliciti) rispetto al GAV ed al NAV) hanno riscontrato la “non congruità” espressa dalla SGR interessata ed un ridotto livello di adesione.

## 2. Andamento di mercato della quota del Fondo.

In particolare, è stato analizzato l'andamento di mercato della quota del Fondo nel periodo compreso tra la data di pubblicazione dell'ultimo rendiconto annuale (12 febbraio 2016) e l'ultimo giorno di borsa aperta prima dell'annuncio dell'OPA. Tale scelta risponde all'esigenza di osservare l'andamento di un prezzo che (i) rifletta, in tutto il periodo osservato, lo stesso NAV del Fondo e (ii) non sia influenzato dall'Offerta. Da tale analisi si riscontrano significativi sconti delle quotazioni sul NAV. In particolare, lo sconto rispetto al NAV al 31 dicembre 2015 è risultato mediamente pari al 70,7% circa (sconto calcolato sulla base del prezzo medio ponderato riscontrato dalla data di pubblicazione dell'ultimo rendiconto e l'ultimo giorno di borsa aperta prima dell'annuncio dell'OPA).

Al riguardo, si evidenzia che i ridotti volumi di scambio che caratterizzano il Fondo e, più in generale, tutti i fondi immobiliari italiani quotati, possono limitare la significatività dei prezzi che si formano attraverso l'interazione di domanda ed offerta e portare alla determinazione di quotazioni di borsa non allineate con il valore fondamentale della quota. Inoltre, stante i ridotti volumi di cui sono espressione, potrebbe comunque risultare difficile monetizzare sul mercato quantitativi significativi di quote in tempi brevi.

## 3. Analisi del GAV(implicito)/NAV e relativi premi/sconti di fondi immobiliari italiani quotati.

In particolare, è stato analizzato l'andamento di mercato delle quote dei fondi immobiliari italiani quotati ed il relativo sconto sul GAV (implicito) e sul NAV. Da tale analisi, si riscontrano significativi sconti delle quotazioni sia sul GAV che sul NAV. In particolare, lo sconto implicito medio e mediano rispetto al GAV al 31 dicembre 2015 dei fondi immobiliari quotati italiani è pari, rispettivamente, al 35% e 37% circa (sconti calcolati sulla base della media ponderata delle quotazioni degli ultimi tre mesi).

Al riguardo si evidenzia che anche tale analisi risente delle problematiche di significatività determinate dalla scarsa liquidità delle quote dei fondi immobiliari italiani quotati, illustrata al precedente punto 1.

## 4. Andamento di mercato e GAV(implicito)/NAV di *property company* della zona EURO aventi patrimoni immobiliari comparabili.

In particolare, è stato osservato l'andamento di mercato delle azioni delle *property company* dell'area EURO aventi patrimoni ritenuti, in linea di principio, comparabili al patrimonio del Fondo, ed il relativo sconto sul GAV e NAV.

A tal proposito, occorre far notare, comunque, che la comparabilità rispetto al Fondo di tali *property company* risulta limitata, in quanto queste ultime sono titolari di *asset* localizzati in tutta l'area EURO (e non solo in Italia) e, in taluni casi, anche erogatrici di servizi immobiliari.

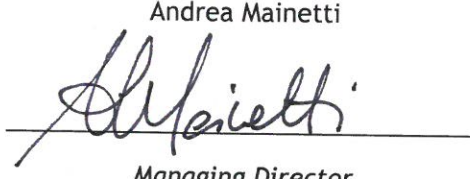
## G. Conclusioni

Sulla base di e condizionatamente a quanto sopra indicato nonché ai termini e condizioni del Mandato, sebbene occorra comunque considerare i risultati dell'analisi sopra richiamati al punto F.b), l'Advisor ritiene che, alla data del presente Parere e in relazione all'Offerta, il Corrispettivo sia non congruo dal punto di vista finanziario.

Fermo restando quanto sopra, si fa notare che i volumi rarefatti degli scambi registrati potrebbero rendere la successiva dismissione delle quote del Fondo difficoltosa, con una possibile penalizzazione sull'eventuale prezzo di vendita. Pertanto, l'Offerta rappresenta, una possibile modalità per gli attuali investitori del Fondo di disinvestire il loro investimento con un premio rispetto al prezzo di mercato delle singole quote antecedente all'annuncio dell'Offerta.

Leonardo & Co S.p.A.

André Pichler  
  
Managing Director

Andrea Mainetti  
  
Managing Director

David Caviglia  
  
Director