

DOCUMENTO DI OFFERTA

OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO VOLONTARIA TOTALITARIA

AI SENSI DELL'ART. 102 E SEGUENTI, DEL D. LGS. 24 FEBBRAIO 1998, N. 58, COME SUCCESSIVAMENTE
MODIFICATO ED INTEGRATO, AVENTE PER OGGETTO QUOTE DI

"Alpha Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso"

gestito da

IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.

Offerente

Blado Investments S.C.A.

Strumenti finanziari oggetto dell'offerta

n. 103.875 quote di "Alpha Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (Codice ISIN IT0003049605) – quotato sul segmento Fondi Chiusi del "Mercato telematico degli *investment vehicles*" organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. – pari alla totalità delle quote emesse dal fondo.

Corrispettivo unitario offerto

Euro 1.156,25 per ciascuna quota

Periodo di adesione concordato con Borsa Italiana S.p.A.

dalle ore 8.30 del 28 giugno 2016 alle 17.30 del 20 luglio 2016, estremi inclusi, salvo proroghe

Data di pagamento

27 luglio 2016, salvo proroghe

Intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni



Global Information Agent

sodali ALIGNING
INTERESTS

Numero Verde

800 198 965

20 giugno 2016

L'approvazione del Documento di Offerta, avvenuta con delibera n. 19635 del 17 giugno 2016, non comporta alcun giudizio della CONSOB sull'opportunità dell'adesione e sul merito dei dati e delle notizie in esso contenuti.

INDICE

GLOSSARIO E DEFINIZIONI	5
PREMESSA.....	8
A. AVVERTENZE.....	12
A.1 CONDIZIONI SOSPENSIVE	12
A.2 PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE	16
A.3 DICHIARAZIONE DELL'OFFERENTE IN MERITO ALL'OBBLIGO DI ACQUISTO E ALLA FACOLTÀ DI RIPRISTINO DEL FLOTTANTE AI SENSI DELLA PARTE IV, TITOLO II, CAPO II, SEZIONE II DEL TUF	16
A.4 DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE DI AVVALERSI DEL DIRITTO DI CUI ALL'ART. 111 DEL TUF	17
A.5 RAFFRONTI TRA IL CORRISPETTIVO OFFERTO, I CORSI DI BORSA, IL NAV E IL TIR.....	17
A.6 POTENZIALI CONFLITTI DI INTERESSE	18
A.7 VINCOLI SULLE QUOTE	19
A.8 DURATA DEL FONDO E PROROGA	19
A.9 SCENARI ALTERNATIVI PER I TITOLARI DI QUOTE	19
A.10 COMUNICATO DELL'EMITTENTE	21
B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE.....	22
B.1 SOGGETTO OFFERENTE	22
B.2 SOGGETTO EMITTENTE GLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTI DELL'OFFERTA	27
B.3 INTERMEDIARI.....	49
B.4 GLOBAL INFORMATION AGENT.....	50
B.5 ALTRI SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE	50
C. CATEGORIE E QUANTITATIVI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA	51
C.1 TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA E RELATIVE QUANTITÀ.....	51
C.2 AUTORIZZAZIONE.....	51
D. QUOTE DEL FONDO POSSEDUTE DALL'OFFERENTE ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA E DI QUELLE POSSEDUTE DA SOCIETÀ CONTROLLATE	52
D.1 NUMERO DI QUOTE POSSEDUTE DALL'OFFERENTE	52
D.2 CONTRATTI DI RIPORTO, PRESTITO TITOLI, USUFRUTTO O COSTITUZIONE DI PEGNO O ALTRI IMPEGNI AVENTI COME SOTTOSTANTE QUOTE DEL FONDO ...	52
D.3 STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE POSSEDUTI DA PERSONE CHE AGISCONO IN CONCERTO CON L'OFFERENTE	52
E. CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE	53
E.1 INDICAZIONE DEL CORRISPETTIVO UNITARIO E SUA DETERMINAZIONE	53
E.2 MEDIA ARITMETICA PONDERATA MENSILE DELLE QUOTAZIONI REGISTRATE DELLE QUOTE DEL FONDO NEI DODICI MESI PRECEDENTI ALL'OFFERTA	60

E.3	PRINCIPALI INDICATORI DEL FONDO (PER QUOTA).....	60
E.4	VALORI ATTRIBUITI ALLE QUOTE IN OCCASIONE DI PRECEDENTI OPERAZIONI FINANZIARIE EFFETTUATE NELL'ULTIMO ESERCIZIO O NELL'ESERCIZIO IN CORSO	62
E.5	VALORI AI QUALI SONO STATE EFFETTUATE, NEGLI ULTIMI DODICI MESI, DA PARTE DELL'OFFERENTE, OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA SULLE QUOTE	62
F.	MODALITÀ E TERMINI DI ADESIONE ALL'OFFERTA, DATA E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E DI RESTITUZIONE DEI TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA	63
F.1	MODALITÀ E TERMINI PER L'ADESIONE ALL'OFFERTA E PER IL DEPOSITO DELLE QUOTE CONFORMEMENTE A QUANTO PREVISTO NELLA SCHEDA DI ADESIONE	63
F.2	SUBORDINAZIONE DELL'EFFICACIA DELL'OFFERTA ALL'APPROVAZIONE DA PARTE DELLA MAGGIORANZA DEI POSSESSORI DEI TITOLI AI SENSI DELL'ART. 40-BIS, COMMA 3, LETTERE C) E D) DEL REGOLAMENTO EMITTENTI.....	64
F.3	TITOLARITA' ED ESERCIZIO DEI DIRITTI AMMINISTRATIVI E PATRIMONIALI INERENTI LE QUOTE PORTATE IN ADESIONE IN PENDENZA DELL'OFFERTA	64
F.4	COMUNICAZIONI PERIODICHE E RISULTATI DELL'OFFERTA	64
F.5	MERCATI SUI QUALI E' PROMOSSA L'OFFERTA	64
F.6	DATA DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO	65
F.7	MODALITÀ DI PAGAMENTO	65
F.8	INDICAZIONE DELLA LEGGE REGOLATRICE DEI CONTRATTI STIPULATI TRA L'OFFERENTE E O TITOLARI DI QUOTE NONCHÉ DELLA GIURISDIZIONE COMPETENTE	65
F.9	MODALITÀ E TERMINI PER LA RESTITUZIONE DEI TITOLI OGGETTO DI ADESIONE IN CASO DI INEFFICACIA DELL'OFFERTA	66
G.	MODALITÀ DI FINANZIAMENTO, GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO E PROGRAMMI DELL'OFFERENTE	67
G.1	MODALITÀ DI FINANZIAMENTO E GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO	67
G.2	MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE	67
G.3	VOLONTÀ DELL'OFFERENTE DI RICOSTITUIRE IL FLOTTANTE	68
H.	EVENTUALI ACCORDI E OPERAZIONI L'OFFERENTE, LA SGR O I SUOI AZIONISTI O COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO.....	69
H.1	OPERAZIONI FINANZIARIE E/O COMMERCIALI TRA L'OFFERENTE, LA SGR E IL FONDO CHE SIANO STATI DELIBERATI O ESEGUITI NEGLI ULTIMI DODICI MESI ANTECEDENTI.....	69
H.2	ACCORDI TRA L'OFFERENTE, LA SGR O I TITOLARI DI QUOTE AVENTI AD OGGETTO IL DIRITTO DI VOTO	69
I.	I COMPENSI DEGLI INTERMEDIARI	70
L.	DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE DEVE METTERE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO, ANCHE MEDIANTE RIFERIMENTO E LUOGHI O SITI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI PER LA CONSULTAZIONE	71
L.1	DOCUMENTI RELATIVI ALL'OFFERENTE	71
L.2	DOCUMENTI RELATIVI AL FONDO.....	71

L.3	LUOGHI E SITI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI PER LA CONSULTAZIONE	71
	DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITA'	72

GLOSSARIO E DEFINIZIONI

Aderente	Si intende ogni persona fisica o giuridica che abbia presentato una o più Schede di Adesione nell'ambito dell'Offerta.
Altri Paesi	Gli Stati Uniti d'America, il Canada, il Giappone, l'Australia, nonché qualsiasi altro Paese nel quale la diffusione dell'Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità.
Banca Depositaria	Société Générale Bank & Trust, società con sede in 11 avenue Emile Reuter, L-2420 Lussemburgo, Granducato del Lussemburgo, ossia la banca presso la quale è stato aperto il Conto Vincolato.
Banche	Le banche finanziatrici ai sensi dei contratti che disciplinano i finanziamenti erogati al Fondo.
Borsa Italiana	Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Comunicato dell'Emittente	La comunicazione al mercato pubblicata prima dell'inizio del Periodo di Offerta da parte della SGR in conformità al disposto dell'art. 103, comma 3 del TUF.
Comunicato sui Risultati dell'Offerta	Indica il comunicato sui risultati definitivi dell'offerta da pubblicarsi entro il giorno di borsa aperta antecedente alla Data di Pagamento.
Condizione MAC	La Condizione Sospensiva di cui alla lett. f) del paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta.
Condizione sugli Asset	La Condizione Sospensiva di cui alla lett. e) del paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta.
Condizione sui Finanziamenti	La Condizione Sospensiva di cui alla lett. b) del paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta.
Condizione sull'Indice	La Condizione Sospensiva di cui alla lett. g) del paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta.
Condizione sulla Passività	La Condizione Sospensiva di cui alla lett. d) del paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta.
Condizione sulla Soglia	La Condizione Sospensiva di cui alla lett. a) del paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta.
Condizione sulle Penali	La Condizione Sospensiva di cui alla lett. c) del paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta.
Condizione sul Regolamento	La Condizione Sospensiva di cui alla lett. h) del paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta.
Condizioni Sospensive	Le condizioni descritte al paragrafo A.1 alle quali è condizionata la validità dell'Offerta.
CONSOB	Commissione Nazionale per le Società e la Borsa.

Conto Vincolato	Il conto aperto dall'Offerente presso la Banca Depositaria su cui è stata depositata una somma di Euro 120.105.468,75, pari al 100% dell'Esborso Massimo, vincolato all'esatto e puntuale adempimento del pagamento del Corrispettivo.
Corrispettivo	Il corrispettivo in contanti, che sarà corrisposto ad ogni Aderente per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta, pari ad Euro 1.156,25, e al lordo dei Proventi e/o Rimborsi Distribuiti.
Data di Pagamento	Il 27 luglio 2016 ovvero il quinto giorno di borsa aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione, anche nel caso in cui tale periodo sia prorogato.
Data di Riferimento	Il 18 maggio 2016, data in cui l'Offerta è stata comunicata al pubblico mediante il comunicato redatto ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF e dell'art. 37 del Regolamento Emittenti, nonché l'ultimo giorno di borsa aperta prima dell'annuncio dell'Offerta avvenuto a mercati chiusi.
Documento di Offerta	Il presente documento di offerta trasmesso alla CONSOB in data 26 maggio 2016.
Esborso Massimo	Il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, calcolato sull'ammontare totale delle Quote oggetto della stessa, pari ad Euro 120.105.468,75.
Fondo	Il fondo "Alpha Immobiliare – Fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso" gestito da IDeA FIMIR SGR S.p.A..
Global Information Agent	Sodali S.p.A., con sede in Roma, via XXIV maggio n. 43
Intermediari Depositari	Gli intermediari autorizzati (quali banche, SIM, Società di investimento, agenti di cambio) che potranno raccogliere e far pervenire le Schede di Adesione agli Intermediari Incaricati, come identificati al Paragrafo B.3 del presente Documento di Offerta.
Intermediari Incaricati	Gli intermediari incaricati della raccolta delle adesioni all'Offerta di cui al Paragrafo B.3 del Documento di Offerta.
Intermediario Incaricato del Coordinamento	Banca IMI S.p.A. (Gruppo Intesa Sanpaolo), con sede legale in Largo Mattioli 3, Milano, iscritta all'Albo delle Banche al n. 5570, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA 04377700150, ossia l'intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni all'Offerta.
MIV	<i>Mercato Telematico degli Investment Vehicles</i> organizzato e gestito da Borsa Italiana.
Offerente	Blado Investments S.C.A.
Offerta	L'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria, promossa dall'Offerente ai sensi degli artt. 102 e seguenti del TUF, avente ad oggetto massimo n. 103.875 Quote pari alla totalità delle Quote emesse dal Fondo.

Periodo di Adesione	Il periodo concordato con Borsa Italiana compreso tra il giorno 28 giugno 2016 e il giorno 20 luglio 2016, estremi inclusi, dalle ore 8:30 alle ore 17:30, salvo proroghe, durante il quale sarà possibile aderire all'Offerta.
Proroga	Il periodo di proroga della durata del Fondo deliberato in data 30 luglio 2012. La durata del Fondo è stata estesa al 27 giugno 2030.
Proventi	Tutti i proventi risultanti dalla gestione dei beni che compongono il patrimonio del Fondo distribuiti ai partecipanti del Fondo.
Proventi e/o Rimborsi Distribuiti	Tutti i proventi e/o i rimborsi parziali <i>pro quota</i> eventualmente deliberati dal Consiglio di Amministrazione della SGR, ed effettivamente distribuiti, successivamente alla Data di Riferimento e prima della Data di Pagamento.
Quota	Ciascuna delle 103.875 quote di partecipazione emesse dal Fondo con valore nominale pari ad Euro 2.500.
Quote Oggetto dell'Offerta	Secondo il contesto, tutte o parte, o al singolare, ciascuna delle 103.875 Quote emesse dal Fondo.
Regolamento dei Mercati	Il regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana.
Regolamento del Fondo	Il regolamento di gestione del Fondo, disponibile sul sito internet della società di gestione www.fondoalpha.it .
Regolamento Emittenti	Il regolamento di attuazione del Testo Unico, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, e successive modificazioni ed integrazioni.
Schede di Adesione	Le schede di adesione all'Offerta raccolte dagli Intermediari Incaricati anche per il tramite degli Intermediari Depositari.
SGR o IDeA FIMIT	IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A., con sede legale in Via Mercadante 18, Roma.
Testo Unico o TUF	Il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato.
Titolari di Quote	Le persone che detengono Quote e che sono legittimate a partecipare all'Offerta.
Valore Complessivo Netto del Fondo o NAV o Net Asset Value	La differenza tra il valore di mercato delle attività ed il valore delle passività del Fondo, come risultante dal rendiconto annuale ovvero dalla relazione semestrale del Fondo ad una data di riferimento.

PREMESSA

La seguente premessa descrive sinteticamente la struttura dell'operazione. Ai fini di una compiuta valutazione dei termini e delle condizioni della medesima, si raccomanda un'attenta lettura della successiva sezione "Avvertenze" e, comunque, dell'intero Documento di Offerta.

I dati e le informazioni relativi alla SGR e al Fondo contenuti nel presente Documento di Offerta si basano su dati ed informazioni disponibili al pubblico (ivi inclusi quelli disponibili sul sito internet della SGR (www.ideafimit.it) alla data del presente Documento di Offerta).

L'OFFERTA

L'Offerta descritta nel presente Documento di Offerta è un'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria avente ad oggetto massimo n. 103.875 quote (le "**Quote**") emesse del Fondo "Alpha Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (il "**Fondo**") gestito da IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A. ("**IDeA FIMIT**" o la "**SGR**"), ai sensi degli artt. 102 e seguenti del TUF, promossa da Blado Investments S.C.A. (l' "**Offerente**").

L'Offerta ha ad oggetto massimo n. 103.875 delle Quote del Fondo ("**Quote Oggetto dell'Offerta**"), ammesse alle negoziazioni sul MIV, segmento "Fondi Chiusi", con valore nominale di Euro 2.500 ciascuna, pari alla totalità delle Quote emesse dal Fondo.

L'Offerta è rivolta a tutti i Titolari di Quote, indistintamente e a parità di condizioni.

L'Offerta è espressamente subordinata, tra l'altro, alla condizione sospensiva del raggiungimento di un numero minimo di adesioni pari ad almeno n. 51.939 Quote, rappresentative del 50% più una del totale delle Quote emesse dal Fondo, computando anche le Quote già detenute al termine del Periodo di Adesione dall'Offerente stesso (la "**Condizione sulla Soglia**"). Tale condizione – fermo restando quanto previsto alla successiva Sezione **A.1** delle Avvertenze – è rinunciabile da parte dell'Offerente.

Il Periodo di Adesione è stato concordato con Borsa Italiana come il periodo compreso tra le ore 8:30 del giorno 28 giugno 2016 e le ore 17:30 del giorno 20 luglio 2016, estremi inclusi, durante il quale sarà possibile aderire all'Offerta, salvo proroga.

L'adesione all'Offerta è irrevocabile, salva la possibilità di aderire ad offerte concorrenti o a rilanci ai sensi dell'art. 44 del Regolamento Emittenti. Pertanto, successivamente all'adesione, non sarà possibile cedere (in tutto o in parte) le Quote fino alla Data di Pagamento ovvero fino al momento in cui le Quote saranno restituite ai Titolari di Quote nelle ipotesi descritte dal Paragrafo F.9 del presente Documento di Offerta.

Nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa applicabile e, in particolare, dei limiti e secondo le modalità previste dall'art. 43 del Regolamento Emittenti, l'Offerente si riserva la facoltà di apportare modifiche all'Offerta entro il giorno antecedente a quello previsto per la chiusura del Periodo di Adesione. Nel caso di modifiche apportate all'Offerta, la chiusura del Periodo di Adesione non potrà avvenire in un termine inferiore a tre giorni di borsa aperta dalla data di pubblicazione della modifica e, laddove opportuno, la chiusura del Periodo di Adesione sarà posticipata.

L'Offerente ha deciso di promuovere l'Offerta in data 18 maggio 2016 (si rinvia sul punto alla successiva Sezione "L'Offerente").

L'Offerta non è soggetta ad autorizzazione da parte di alcuna autorità competente.

In data 18 maggio 2016 l'Offerente ha comunicato al mercato, ai sensi dell'articolo 102, comma 1, del TUF, l'intenzione di promuovere, in aggiunta all'Offerta, altre tre offerte pubbliche di acquisto volontarie totalitarie sulle quote dei seguenti fondi immobiliari italiani: (i) Polis – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso, gestito da Polis Fondi Immobiliari di Banche Popolari Società di Gestione del

Risparmio per Azioni; (ii) Immobiliare Dinamico – Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare, gestito da BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di Gestione del Risparmio per Azioni; e (iii) Mediolanum Real Estate – Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso, gestito da Mediolanum Gestione Fondi Società di Gestione del Risparmio per Azioni.

L'OFFERENTE

Blado Investments S.C.A.

L'Offerente, ha deciso di promuovere l'Offerta in data 18 maggio 2016 e di offrire un corrispettivo di Euro 1.156,25 per ogni Quota del Fondo portata in adesione.

Per ulteriori informazioni in merito alla *corporate governance* dell'Offerente, si rinvia alla successiva Sezione B.1 del presente Documento di Offerta.

LA SGR E IL FONDO

IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A. è una società per azioni avente la propria sede legale in Roma, via Mercadante 18, autorizzata alla prestazione di servizi di gestione collettiva del risparmio con provvedimento del Ministero del Tesoro del 9 settembre 1998 ed è iscritta nell'albo delle società di gestione del risparmio (sezione dei gestori di fondi di investimento alternativi) al n. 18 in applicazione delle norme legislative e regolamentari, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 05553101006. Nella sua qualità di società di gestione del risparmio del Fondo, la SGR dovrà adempiere agli obblighi previsti dalla normativa applicabile in capo all'emittente nell'ambito dell'Offerta, tra cui l'obbligo di procedere alla diffusione del comunicato dell'emittente di cui all'art. 103, comma 3, del TUF contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta da parte dei Titolari di Quote e la propria valutazione dell'Offerta.

Il Fondo è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso. Le quote del Fondo sono negoziate sul MIV a partire dal luglio 2002.

Il Fondo ha avviato la propria attività il 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 Euro 247 milioni.

La scadenza del Fondo era originariamente fissata in quindici anni dalla data di istituzione dello stesso. 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.

Per ulteriori informazioni sulla SGR e il Fondo si rinvia al successivo Paragrafo B.2 del presente Documento di Offerta.

CORRISPETTIVO DELL'OFFERTA ED ESBORSO MASSIMO

L'Offerente riconoscerà a ciascun Aderente un corrispettivo in contanti per ciascuna Quota portata in adesione pari ad Euro 1.156,25 (il "**Corrispettivo**"). L'Offerente si farà carico del pagamento del Corrispettivo.

In caso di acquisto da parte dell'Offerente di un numero di Quote pari alla totalità delle Quote del Fondo, l'esborso massimo complessivo dell'Offerente sarà pari ad Euro 120.105.468,75 (l' "**Esborso Massimo**").

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

FINANZIAMENTO DELL'OFFERTA E GARANZIA DI ESATTO ADEMPIMENTO

L'Offerente farà fronte all'Esborso Massimo mediante il ricorso a mezzi propri.

In data 16 giugno 2016, l'Offerente ha conferito mandato irrevocabile alla Banca Depositaria di vincolare la somma di Euro 120.105.468,75, pari all'Esborso Massimo, depositata in un conto aperto presso la stessa banca, all'esatto e puntuale pagamento del Corrispettivo per le Quote portate in adesione (il "**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 Sospensive è divenuta impossibile e l'Offerente ha dichiarato di non voler rinunciare alla relativa Condizione Sospensiva. La somma sopra indicata è pertanto da intendersi immediatamente liquida ed esigibile.

A tal proposito, si segnala che la Banca Depositaria 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.

Per maggiori informazioni sulle modalità di finanziamento dell'Offerta si rinvia al successivo Paragrafo **G.1** del presente Documento di Offerta.

MOTIVAZIONE DELL'OFFERTA

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.

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. 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 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 e sui piani dell'Offerente si rinvia al successivo Paragrafo **G.2** del presente Documento di Offerta.

TEMPISTICA DELL'OFFERTA

DATA	AVVENIMENTO	MODALITÀ DI COMUNICAZIONE
18 maggio, 2016	Comunicazione dell'intenzione dell'Offerente di promuovere l'offerta sulle Quote ai sensi dell'art. 102, comma 1 del TUF.	Comunicato redatto ai sensi dell'art. 102, comma 1 del TUF e dell'art. 37 del Regolamento Emittenti.
26 maggio, 2016	Presentazione alla CONSOB del Documento di Offerta e della Scheda di Adesione all'Offerta.	Comunicato redatto e diffuso ai sensi dell'art. 102, comma 3 del TUF e dell'art. 37-ter del Regolamento Emittenti.
17 giugno, 2016	Approvazione del Documento di Offerta da parte di CONSOB.	Comunicato diffuso ai sensi dell'art. 37-ter del Regolamento Emittenti.
20 giugno, 2016	Pubblicazione del Documento di Offerta.	Comunicato diffuso ai sensi degli artt. 36, comma 3 e 38, comma 2 del Regolamento Emittenti.
Entro il giorno di borsa aperta antecedente l'inizio del Periodo di Adesione (ossia il 24 giugno 2016)	Approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione del Comunicato dell'Emittente ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF.	Comunicato redatto ai sensi dell'art. 103, comma 3 del TUF e diffuso ai sensi degli artt. 114 del TUF e 66 del Regolamento Emittenti.
28 giugno, 2016	Inizio del Periodo di Adesione.	-
20 luglio, 2016	Fine del Periodo di Adesione.	-
Ultimo giorno del Periodo di Adesione	Comunicazione dei risultati provvisori dell'Offerta.	Comunicato ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti.
Entro il giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (26 luglio, 2016)	Comunicato sui Risultati dell'Offerta.	Comunicato ai sensi degli artt. 41, comma 6, e 38, comma 2 del Regolamento Emittenti.
Entro le 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (26 luglio, 2016)	Comunicazione dell'avveramento / mancato avveramento ovvero della rinuncia della (i) Condizione sulla Soglia, (ii) Condizione sui Finanziamenti, (iii) Condizione sulle Penali, (iv) Condizione sulla Passività, (v) Condizione sugli Asset, (vi) Condizione MAC, (vii) Condizione sull'Indice, (viii) Condizione sul Regolamento.	Comunicato ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti.
27 luglio, 2016	Data di Pagamento.	-
Entro un giorno di borsa aperta dalla data in cui verrà comunicato il mancato perfezionamento dell'Offerta	Restituzione delle Quote portate in adesione all'Offerta in caso di mancato perfezionamento dell'Offerta.	-

A. AVVERTENZE

A.1 CONDIZIONI SOSPENSIVE

1. Il perfezionamento dell'Offerta è condizionato al verificarsi di ciascuno dei seguenti eventi o circostanze (le "**Condizioni Sospensive**") entro il termine previsto per ciascuno di essi e di seguito indicato:

- (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 ("**Condizione sulla Soglia**");
- (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 (due milioni/00), in seguito (i) alla modifica della composizione dei partecipanti al Fondo come contemplata dalla presente Offerta (anche con riferimento all'ipotesi in cui la Condizione sulla Soglia dovesse essere rinunciata) o (ii) alla possibile sostituzione della SGR, nel caso in cui ciò avvenisse in futuro (la "**Condizione sui Finanziamenti**"), 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).

Ai fini della Condizione sui Finanziamenti, l'informativa sulla presenza o assenza di tali clausole dovrà essere fornita dalla SGR non più tardi della diffusione del comunicato dell'emittente di cui all'art. 103, comma 3, del TUF. In particolare, tale informativa dovrà includere altresì informazioni dettagliate e puntuali in merito alle conseguenze della violazione delle suddette clausole anche in termini di esborso per la SGR e/o per il Fondo. Resta inteso che in ogni caso la SGR dovrà dare informazioni esaustive riguardo l'eventuale decadenza del beneficiario del finanziamento dal beneficio del termine e/o il pagamento di penali nei contratti di finanziamento e nei contratti derivati, anche laddove i pagamenti a titolo di rimborso e/o di penale non superino nell'aggregato Euro 2.000.000,00 (due milioni/00). A seconda delle informazioni che saranno fornite, rispetto a quanto sopra, nel comunicato dell'emittente emesso dalla SGR, si potranno verificare i seguenti casi:

- (i) nel caso in cui il comunicato dell'emittente contenga informazioni circa l'assenza delle clausole sopra menzionate, la condizione si considererà come avverata e l'Offerente ne darà informativa entro le ore 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (ossia il 26 luglio 2016);
- (ii) nel caso in cui il Comunicato dell'Emittente contenga informazioni circa la presenza delle clausole sopra menzionate, la condizione si considererà come parzialmente non avverata. In tal caso l'Offerente si riserva fin d'ora di attendere l'eventuale rinuncia all'applicabilità di tali clausole da parte delle Banche, che dovrà essere espressa, da parte delle stesse, entro il giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016). Nel caso in cui tale rinuncia da parte delle Banche non avvenga, la condizione si considererà non avverata e l'Offerente si riserva fin d'ora di comunicare la propria eventuale rinuncia a tale condizione entro le ore 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (ossia il 26 luglio 2016);

- (iii) nel caso in cui il Comunicato dell'Emittente non contenga alcuna informazione circa la presenza o assenza delle clausole sopra menzionate, la condizione si considererà come parzialmente non avverata. In tal caso l'Offerente si riserva fin d'ora di attendere l'eventuale rinuncia all'applicabilità delle clausole sopramenzionate da parte di talune Banche, e la conferma da parte della SGR che le rinuncianti Banche sono le sole Banche i cui contratti di finanziamento contengono clausole che comportano una decadenza del beneficiario del finanziamento dal beneficio del termine; la rinuncia da parte delle Banche, e la conferma da parte della SGR, dovranno avvenire entro il giorno di borsa aperta antecedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016). Nel caso in cui tale rinuncia da parte delle Banche non avvenga, ovvero nel caso in cui la SGR non abbia confermato che le rinuncianti Banche sono le sole Banche i cui contratti di finanziamento contengono clausole che comportano una decadenza del beneficiario del finanziamento dal beneficio del termine, la condizione si considererà non avverata e l'Offerente si riserva fin d'ora di comunicare la propria eventuale rinuncia a tale condizione entro le ore 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (ossia il 26 luglio 2016);
 - (c) che i contratti di servizi, riguardanti i beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo la cui durata sia superiore a sei 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 (due milioni/00) ("**Condizione sulle Penali**") e che la SGR fornisca un'indicazione circa la presenza o assenza di tali clausole non più tardi della diffusione del Comunicato dell'Emittente di cui all'art. 103, comma 3, del TUF.
- A seconda delle informazioni che saranno fornite, rispetto a quanto sopra, nel comunicato dell'emittente emesso dalla SGR, si potranno verificare i seguenti casi:
- (i) nel caso in cui il Comunicato dell'Emittente contenga informazioni circa l'assenza delle clausole sopra menzionate, la condizione si considererà come avverata e l'Offerente ne darà informativa entro le ore 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (ossia il 26 luglio 2016);
 - (ii) nel caso in cui il Comunicato dell'Emittente contenga informazioni circa la presenza delle clausole sopra menzionate, la condizione si considererà come non avverata. Tuttavia, in tal caso l'Offerente si riserva fin d'ora di valutare la situazione anche alla luce dei risultati dell'Offerta e di comunicare l'eventuale propria rinuncia a tale condizione entro le ore 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (ossia il 26 luglio 2016);
 - (iii) nel caso in cui il Comunicato dell'Emittente non contenga alcuna informazione circa la presenza o assenza delle clausole sopra menzionate, la condizione si considererà come non avverata e l'Offerente si riserva fin d'ora di comunicare l'eventuale propria rinuncia a tale condizione entro le ore 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (ossia il 26 luglio 2016);
 - (d) che non vengano effettuati, entro il giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016), da parte della SGR o del Fondo, atti od operazioni che possano inficiare o contrastare il perfezionamento dell'Offerta (la "**Condizione sulla Passività**");
 - (e) che entro il giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016), la SGR non (i) trasferisca, (ii) si impegni a trasferire

e/o, (iii) costituisca garanzie in favore di terzi su, beni del Fondo (la "**Condizione sugli Asset**");

- (f) che entro il giorno di borsa aperta precedente il giorno 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 (la "**Condizione MAC**");
- (g) che (i) tra la Data di Riferimento e il giorno di borsa aperta precedente il giorno 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 Riferimento (la "**Condizione sull'Indice**");
- (h) che la SGR abbia dichiarato, non più tardi del giorno di pubblicazione del Comunicato dell'Emittente di cui all'articolo 103, comma 3, del TUF, che modificherà, 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 ed entro 25 giorni lavorativi dalla Data Di Pagamento, il Regolamento del Fondo così da adattarlo all'art. 37 comma 3 del TUF (la "**Condizione sul Regolamento**") 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 riferimento alla Condizione MAC, si precisa che l'Offerente 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.

Nel caso in cui la Condizione sulla Soglia, la Condizione sui Finanziamenti, la Condizione sulle Penali, la Condizione sulla Passività, la Condizione sugli Asset, la Condizione MAC, la Condizione sull'Indice o la Condizione sul Regolamento non si verificassero, l'Offerente si riserva la facoltà di rinunciare a suo insindacabile giudizio alle stesse. L'Offerente si riserva la facoltà di modificare i termini e le condizioni che precedono, in qualsiasi momento e a suo insindacabile giudizio, in tutto o in parte, in conformità alle previsioni dell'art. 43, comma 1, del Regolamento Emittenti, dandone comunicazione nelle forme previste dall'art. 36 del Regolamento Emittenti.

In conformità alla disciplina applicabile, l'Offerente si riserva la facoltà di prorogare il Periodo di Adesione, la cui durata massima non potrà comunque essere superiore, ai sensi dell'art. 40, comma 2, del Regolamento Emittenti a quaranta giorni di borsa aperta.

L'Offerente comunicherà la notizia del verificarsi o del mancato avveramento delle Condizioni Sospensive di cui al presente paragrafo **A.1**, ovvero, in caso di mancato avveramento, potrà esercitare la facoltà di rinunciare alle stesse, dandone comunicazione ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti, entro i termini indicati nella seguente tabella.

Si precisa che l'Offerente sarà l'unico soggetto legittimato a rinunciare a ciascuna delle Condizioni Sospensive.

CONDIZIONE SOSPENSIVA	TERMINE PER IL VERIFICARSI DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA	COMUNICAZIONE DA PARTE DELL'OFFERENTE
a) Raggiungimento della soglia di adesione pari al 50% più una delle Quote emesse dal Fondo (Condizione sulla Soglia).	Fine del Periodo di Adesione (ossia il 20 luglio 2016).	Entro le 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (26 luglio, 2016)
b) Assenza di clausole che comportino una decadenza del beneficiario dal beneficio del termine e/o il pagamento di penali nei contratti di finanziamento <i>Ovvero</i>	Giorno di diffusione del Comunicato dell'Emittente (ossia entro il giorno di borsa aperta antecedente l'inizio del Periodo di Adesione).	Entro le 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (26 luglio, 2016)
Rinuncia sull'applicabilità di tali clausole, ove presenti, da parte delle Banche ai sensi dei suddetti contratti di finanziamento <i>Ovvero</i>	Giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016).	Entro le 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (26 luglio, 2016)
Rinuncia sull'applicabilità di tali clausole, ove presenti, da parte delle Banche ai sensi dei suddetti contratti di finanziamento e conferma da parte della SGR che le rinuncianti Banche sono le sole Banche i cui contratti di finanziamento contengono tali clausole (Condizione sui Finanziamenti).	Giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016).	Entro le 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (26 luglio, 2016)
c) Assenza di clausole che comportino penali per la risoluzione anticipata dei contratti di servizi (Condizione sulle Penali)	Giorno di diffusione del Comunicato dell'Emittente (ossia entro il giorno di borsa aperta antecedente l'inizio del Periodo di Adesione).	Entro le 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (26 luglio, 2016)
d) Mancata effettuazione da parte della SGR di atti od operazioni che possano contrastare l'operazione (Condizione sulla Passività).	Giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016).	Entro le 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (26 luglio, 2016)
e) Mancato trasferimento, impegno a trasferire o costituzione di garanzie in	Giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati	Entro le 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di

favore di terzi su beni del Fondo (Condizione sugli Asset).	dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016).	Pagamento (26 luglio, 2016)
f) Mancato verificarsi della condizione relativa all'assenza di significativi mutamenti sfavorevoli con riguardo, inter alia, al contesto politico, finanziario o regolamentare (Condizione MAC).	Giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016).	Entro le 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (26 luglio, 2016)
g) Mancato verificarsi della condizione relativa all'assenza di significativi variazioni del valore dell'indice FTSE MIB (Condizione sull'Indice)	Giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016).	Entro le 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (26 luglio, 2016)
h) Manifestazione di impegno da parte della SGR con riguardo alle modifiche al Regolamento del Fondo riguardanti le assemblee dei partecipanti al Fondo (Condizione sul Regolamento).	Giorno di diffusione del Comunicato dell'Emittente (ossia entro il giorno di borsa antecedente l'inizio del Periodo di Adesione).	Entro le 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (26 luglio, 2016)

In caso di mancato avveramento anche di una sola delle Condizioni Sospensive e qualora l'Offerente non decida di rinunziarvi, l'Offerta non si perfezionerà; in tal caso, le Quote eventualmente portate in adesione all'Offerta saranno rimesse a disposizione degli aderenti, entro un giorno di borsa aperta dalla data in cui sarà comunicato per la prima volta come sopra indicato il mancato avveramento delle stesse, e ritorneranno nella disponibilità degli Aderenti per il tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico.

A.2 PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE

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.

A.3 DICHIARAZIONE DELL'OFFERENTE IN MERITO ALL'OBBLIGO DI ACQUISTO E ALLA FACOLTÀ DI RIPRISTINO DEL FLOTTANTE AI SENSI DELLA PARTE IV, TITOLO II, CAPO II, SEZIONE II DEL TUF

L'Offerta ha ad oggetto strumenti finanziari diversi da strumenti finanziari di una società quotata sui mercati regolamentati che attribuiscono il diritto di voto, anche limitatamente a specifici argomenti, nell'assemblea ordinaria e straordinaria dell'emittente. Con riferimento al caso di specie non trovano, pertanto, applicazione le disposizioni di cui alla Parte IV, Titolo II, Capo II, Sezione II del TUF in materia di obbligo di acquisto. Nel caso in cui in seguito al perfezionamento dell'Offerta, il flottante sia ridotto in misura tale da non garantire il regolare svolgimento delle negoziazioni delle Quote, Borsa Italiana può disporre la revoca dalle negoziazioni sul MIV delle Quote del Fondo in conformità all'articolo 2.5.1. del Regolamento dei Mercati.

Si precisa, peraltro, che l'Offerta è un'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria avente ad oggetto tutte le Quote emesse dal Fondo, restando inteso che saranno escluse dall'Offerta le Quote detenute dalla SGR in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari.

In ogni caso l'Offerente non intende ripristinare il flottante al fine di garantire il regolare svolgimento delle negoziazioni delle Quote, né proporre iniziative volte ad ottenere la revoca dalla negoziazione sul MIV delle Quote del Fondo.

Nel caso in cui Borsa Italiana decida di procedere alla revoca dalla quotazione MIV delle Quote in ragione del volume ridotto di flottante, i Titolari di Quote che non abbiano aderito all'Offerta si troverebbero a detenere strumenti finanziari non quotati su un mercato regolamentato e potrebbero, pertanto, incontrare difficoltà nel monetizzare le Quote del Fondo da questi detenute.

A.4 DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE DI AVVALERSI DEL DIRITTO DI CUI ALL'ART. 111 DEL TUF

L'Offerta ha ad oggetto strumenti finanziari diversi dalle azioni ordinarie quotate in mercati regolamentati italiani fornite di diritto di voto, anche limitatamente a specifici argomenti, nell'assemblea ordinaria o straordinaria dell'emittente. Con riferimento al caso di specie non trovano, pertanto, applicazione le disposizioni di cui alla Parte IV, Titolo II, Capo II, Sezione II del TUF in materia di diritto di acquisto.

A.5 RAFFRONTO TRA IL CORRISPETTIVO OFFERTO, I CORSI DI BORSA, IL NAV E IL TIR

Il Corrispettivo proposto dall'Offerente per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta è pari ad Euro 1.156,25.

Il Corrispettivo 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 dovuta, resteranno a carico degli Aderenti.

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 Riferimento e prima della Data di Pagamento (i "**Proventi e/o Rimborsi Distribuiti**").

Gli Aderenti all'Offerta avranno pertanto diritto a percepire direttamente dalla SGR i Proventi e/o Rimborsi Distribuiti di cui al paragrafo che precede.

In presenza di tali Proventi e/o Rimborsi Distribuiti, 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.

In caso di acquisto da parte dell'Offerente di tutte le Quote oggetto dell'Offerta, l'Esborso Massimo sarà pari ad Euro 120.105.648,75.

Alla data del 18 maggio 2016, ultimo giorno di borsa aperta prima dell'annuncio dell'Offerta (la "**Data di Riferimento**"), il Corrispettivo incorpora un premio rispetto al prezzo medio ponderato delle Quote, come di seguito descritto:

Periodo di Riferimento	Media ponderata dei prezzi ufficiali	Corrispettivo unitario offerto (€)	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.

Il Corrispettivo (alla Data di Riferimento) risulta inferiore di Euro 2.179,90 rispetto al Valore Complessivo Netto 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 Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2015 di pertinenza di ciascuna Quota. 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.

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

Come evidenziato dalla tabella che precede, 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 a 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 a 7,57%.

I ridotti volumi di scambio che caratterizzano il Fondo (39 Quote scambiate quotidianamente in media nel corso dei 12 mesi precedenti alla Data di Riferimento (Fonte: Bloomberg) che costituiscono approssimativamente lo 0,04% del numero totale delle Quote emesse) e, più in generale, tutti i fondi immobiliari italiani quotati, possono rendere particolarmente complesso il disinvestimento da parte di Titolari di Quote nel breve periodo. L'Offerta rappresenta pertanto un'opportunità per gli attuali investitori del Fondo di disinvestire il loro investimento (i) con un premio sul prezzo di mercato delle singole quote e (ii) prima della data di scadenza del Fondo, seppur ad un valore inferiore al NAV.

A.6 POTENZIALI CONFLITTI DI INTERESSE

Banca IMI S.p.A. ("Banca IMI") fa parte di un gruppo bancario facente capo a Intesa Sanpaolo S.p.A., iscritta come capogruppo all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 5361. Il Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo (il "Gruppo ISP") opera nel settore del credito e degli strumenti finanziari esercitando, in particolare - tramite le società ad esso appartenenti, in possesso ove prescritto delle necessarie autorizzazioni - attività di banca di investimento e di finanza aziendale, finanziamento, attività di gestione di mezzi propri - per il tramite delle attività di acquisizione e gestione delle partecipazioni e proprietary trading -, di consulenza in materia di investimenti, di emissione, collocamento, ricezione e trasmissione di ordini, esecuzione di ordini per conto della clientela e negoziazione per conto proprio di strumenti finanziari, di gestione di portafoglio, inclusa la gestione di schemi di investimento collettivi, di gestione di sistemi multilaterali di negoziazione. Nell'espletamento dell'Incarico, pertanto, Banca IMI sarà soggetta e dovrà conformarsi a tutte le vigenti norme legislative e regolamentari in materia di attività creditizie e di intermediazione mobiliare, con particolare riferimento alle disposizioni concernenti la separazione delle attività nei gruppi bancari e finanziari polifunzionali e la gestione della riservatezza delle informazioni acquisite nell'espletamento di tali attività dalle singole società - o dipartimenti separati di società - appartenenti al Gruppo ISP.

Banca IMI e le altre società del Gruppo ISP sono pertanto coinvolte in una vasta gamma di attività, in relazione alle quali non può essere escluso che possano scaturire situazioni o impegni in conflitto di interessi rispetto all'Incarico derivanti dalla circostanza che le stesse hanno in passato, possono alla data odierna, o potranno in futuro, fornire uno o più dei predetti servizi finanziari e bancari a favore

dell'Offerente stesso, di soggetti appartenenti alla sua compagine sociale, di società appartenenti al suo gruppo, di altre società operanti nel medesimo settore dell'Offerente o interessate a effettuare altre operazioni di natura simile, nonché avere interessenze e/o designare uno o più membri degli organi sociali in una o più società coinvolte nell'operazione a vario titolo, anche come parte acquirente, e/o in soggetti potenzialmente concorrenti dell'Offerente, del suo gruppo e/o dei suoi futuri investitori/partner ed esercitare i relativi diritti amministrativi o economici in tutte le suddette tipologie di soggetti. Inoltre, nella loro normale attività di gestione di portafoglio, negoziazione, intermediazione e finanziamento di attività, Banca IMI e le altre società del Gruppo ISP potranno detenere in qualsiasi momento posizioni al rialzo o al ribasso, strumenti finanziari a titolo di pegno e trattare o comunque effettuare, per proprio conto o per conto della clientela, investimenti in titoli azionari e/o obbligazionari quotati su qualsiasi mercato regolamentato e/o non quotati, o concedere finanziamenti a società che possono risultare coinvolte nell'operazione.

Salvo quanto sopra, l'Offerente non è a conoscenza di potenziali conflitti di interesse tra i soggetti coinvolti nell'Offerta. In particolare, l'Offerente non ha rapporti di natura partecipativa né di natura commerciale con la SGR, i suoi azionisti ed i suoi amministratori e dirigenti.

A.7 VINCOLI SULLE QUOTE

Alla data del presente Documento di Offerta, non vi sono accordi aventi ad oggetto la costituzione di diritti di pegno o vincoli di altra natura sulle Quote che l'Offerente dovesse acquistare ad esito dell'Offerta. Tuttavia, l'Offerente non esclude che sulle Quote possano in futuro essere costituiti diritti di pegno o vincoli di altra natura al fine di garantire obbligazioni eventualmente assunte in futuro dall'Offerente.

A.8 DURATA DEL FONDO E PROROGA

La scadenza del Fondo era originariamente fissata in quindici anni dalla data di istituzione dello stesso.

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.

Secondo quanto riportato in un comunicato stampa (13 novembre 2012) in occasione della presentazione del Business Plan 2013, la SGR avrebbe previsto politiche di gestione del Fondo di stampo liquidatorio così da pervenire alla dismissione dei suoi asset in un lasso di tempo più breve di quello risultante per effetto della predetta proroga.

A.9 SCENARI ALTERNATIVI PER I TITOLARI DI QUOTE

A fini di maggior chiarezza si illustrano di seguito i possibili scenari per gli attuali Titolari di Quote.

A.9.1 Adesione all'Offerta

Qualora l'Offerta acquisti efficacia, i Titolari di Quote riceveranno Euro 1.156,25 per ogni Quota da essi detenuta e portata in adesione.

Si riporta di seguito il tasso interno di rendimento generato dal Fondo dalla data di apporto, assumendo:

- (i) la liquidazione del Fondo al NAV al 31 dicembre 2015, come riportato nel rendiconto del Fondo;
- (ii) una vendita della totalità delle Quote del Fondo ai valori di chiusura di borsa alla Data di Riferimento;
- (iii) l'adesione all'Offerta, assumendo che la Data di Pagamento corrisponda al 27 luglio 2016;

Prospetto del valore delle variazioni del Fondo dall'avvio dell'operatività (1 marzo 2001) fino al 31 dicembre 2015 (data della Relazione Annuale)

	Importo (€)	In percentuale dei versamenti effettuati
Importo iniziale del Fondo (quote emesse per prezzo di emissione)	259.687.500	100%
Totale versamenti effettuati	259.687.500	100%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	- 27.592.100	- 10,63%
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	8.709.055	3,35%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	460.747.307	177,42%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	3.125.190	1,20%
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	24	0,00%
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	-	-
F. Risultato complessivo della gestione cambi	-	-
G. Risultato operativo delle altre operazioni di gestione	71.343	0,03%
H. Oneri finanziari complessivi	- 41.306.884	- 15,91%
I. Oneri di gestione complessivi	- 99.802.611	- 38,43%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	1.165.538	0,45%
M. Imposte complessive	- 11.981.579	- 4,61%
Rimborsi di Quote effettuati	- 10.075.875	-
Proventi complessivi distribuiti	- 196.204.295	- 75,55%
Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte	293.135.283	112,88%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31 DICEMBRE 2015	346.542.613	133,45%
Tasso interno di rendimento alla data della relazione	7,57%	

Fonte: Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2015

		NAV 31 dicembre 2015	Prezzo Corrente Data di Riferimento	Prezzo Offerta Data di Pagamento
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO	%	7,57%⁽¹⁾	1,85%⁽²⁾	2,66%⁽³⁾

Fonte: Bloomberg, Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2015

- Note:
- (1) Tasso interno di rendimento ottenuto dal Fondo dalla data di apporto al 31 dicembre 2015.
 - (2) Rendimento ipotetico che si sarebbe realizzato in caso di liquidazione delle Quote al prezzo di Borsa alla Data di Riferimento.
 - (3) Calcolato ipotizzando il pagamento del Corrispettivo alla Data di Pagamento.

A.9.2 Mancata adesione all'Offerta

I Titolari di Quote che non abbiano aderito alla presente Offerta rimarranno titolari delle Quote non portate in adesione e, pertanto, continueranno a mantenere i diritti alle medesime connessi, tra cui, in particolare, il diritto a ricevere le distribuzioni di proventi e i rimborsi parziali *pro-quota* eventualmente deliberati dalla SGR.

Nel caso in cui in seguito al perfezionamento dell'Offerta, il flottante sia ridotto in misura tale da non garantire il regolare svolgimento delle negoziazioni delle Quote, Borsa Italiana può disporre la revoca dalle negoziazioni sul MIV delle Quote del Fondo in conformità all'articolo 2.5.1. del Regolamento dei Mercati. Nel caso in cui Borsa Italiana decida di procedere alla revoca dalla quotazione MIV delle Quote in ragione del volume ridotto di flottante, i Titolari di Quote che non abbiano aderito all'Offerta si troverebbero a detenere strumenti finanziari non quotati su un mercato regolamentato e potrebbero, pertanto, incontrare difficoltà nel monetizzare le Quote del Fondo da questi detenute, e, in tal caso, i Titolari di Quote potrebbero trovarsi nella situazione di dover attendere l'effettiva data di liquidazione del Fondo al fine di ottenere i Proventi derivanti dalla cessione degli immobili e delle altre attività del Fondo.

Con riferimento alla durata del Fondo e alla Proroga si rinvia alla precedente Sezione **A.8**.

A.10 COMUNICATO DELL'EMITTENTE

I fondi di investimento non hanno personalità giuridica e il loro patrimonio è amministrato da una società di gestione del risparmio che, nel caso del Fondo, è IDeA FIMIT.

In tale veste, la SGR è tenuta, ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti, a diffondere al mercato, entro il giorno antecedente all'inizio del Periodo di Adesione, un comunicato contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta da parte dei Titolari di Quote e la propria valutazione dell'Offerta.

B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE

B.1 SOGGETTO OFFERENTE

B.1.1 Blado Investments S.C.A.

B.1.1.1 Forma giuridica, sede sociale e anno di costituzione

Blado Investments S.C.A. ("**Blado**" o l'"**Offerente**") è l'Offerente nel contesto dell'Offerta.

Blado ha la propria sede legale in 6, rue Eugène Ruppert, L-2453, Lussemburgo (Granducato di Lussemburgo), ed è iscritta al *Registre de Commerce ed des Sociétés* del Granducato di Lussemburgo al n. B 206146.

Blado è una società in accomandita per azioni (*société en commandite par actions*), con un capitale sociale di Euro 31.000,00 diviso in n. 31 azioni, con valore nominale di 1.000,00 ciascuna. Alla data del presente Documento di Offerta sono state emesse n. 30 azioni di Blado a favore dei soci accomandanti (*associés commanditaires*), e n. 1 azione di Blado a favore del *general partner (gérant)* Blado GP (come *infra* definito). Il capitale sociale emesso alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta è quindi pari a Euro 31.000,00.

Blado è stata costituita il giorno 11 maggio 2016 ed ha durata indeterminata. Si precisa che Blado non è stata costituita al solo fine della promozione dell'Offerta, ma tale società potrà promuovere altre offerte aventi ad oggetto strumenti finanziari diversi dalle Quote ed effettuare altri investimenti in futuro.

Non è escluso che in futuro Blado sia trasformata in fondo di investimento SIF (*specialized investment fund*) approvato dalla *Commission de Surveillance du Secteur Financier* del Granducato di Lussemburgo. la forma giuridica di Blado, in tal caso, sarà quella di una S.C.A.-SIF.

B.1.1.2 Legislazione di riferimento e foro competente

Blado è una società costituita ai sensi del diritto del Granducato di Lussemburgo e soggetta alla legislazione del medesimo Granducato di Lussemburgo. La competenza a risolvere le controversie tra l'Offerente ed i suoi soci spetta alle giurisdizioni del Granducato di Lussemburgo, in applicazione delle disposizioni della legislazione del medesimo Granducato di Lussemburgo, salvo l'applicabilità di fori inderogabili.

B.1.1.3 Soggetti titolari dell'Offerente e soggetti coinvolti nella sua gestione

L'Offerente è una società gestita dal *general partner (gérant)* Blado General Partner S.à r.l., società a responsabilità limitata (*société à responsabilité limitée*) costituita ai sensi del diritto del Granducato di Lussemburgo e soggetta alla legislazione del medesimo Granducato di Lussemburgo, con sede legale in 6, rue Eugène Ruppert, L-2453, Lussemburgo (Granducato di Lussemburgo), ed è iscritta al *Registre de Commerce ed des Sociétés* del Granducato di Lussemburgo con il n. B 204763 ("**Blado GP**"). Come sopra precisato, alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta Blado GP detiene n. 1 azione di Blado.

Il capitale sociale di Blado GP è interamente detenuto da Elliott Associates L.P. ("**EALP**").

Alla data del presente Documento di Offerta le restanti n. 30 azioni di Blado sono detenute dal socio accomandante (*associé commanditaire*) Amelia (Europe) Investments S.à r.l., società a responsabilità limitata (*société à responsabilité limitée*) costituita ai sensi del diritto del Granducato di Lussemburgo e soggetta alla legislazione del medesimo Granducato di Lussemburgo, con sede legale in 6, rue Eugène Ruppert, L-2453, Lussemburgo (Granducato di Lussemburgo), ed è iscritta al *Registre de Commerce ed des Sociétés* del Granducato di Lussemburgo con il n. B 204752, il capitale sociale della quale è a sua volta

detenuto in misura pari a circa il 67% dello stesso da Elliott International L.P. ("**EILP**"), e per la restante parte, e quindi in misura pari a circa il 33% dello stesso, da EALP.

Per una sintetica descrizione di EILP e EALP si rimanda al **Paragrafo B.1.1.5** che segue.

B.1.1.4 Amministrazione e controllo interno

Come sopra riferito, Blado è gestita da Blado GP.

Ai sensi della legislazione del Granducato di Lussemburgo, la gestione di Blado GP (e quindi di Blado) spetta ai *Manager(s)* della stessa Blado GP, i quali hanno il potere di agire in nome di Blado GP e porre in essere atti ed operazioni conformi all'oggetto sociale della stessa. Il potere di firma spetta congiuntamente ad un *Manager A* e ad un *Manager B*.

Come indicato nella tabella che segue, sono attualmente nominati quali *Manager A* di Blado GP i signori Jeffrey Yurkovic e Michael Stephan, e quale *Manager B* il signore Jonathan Lepage. Tutti i suddetti *Managers* sono nominati per una durata indeterminata.

Componenti	Carica	Cittadinanza e data di nascita	Data di nomina
Jeffrey Yurkovic	<i>Manager A</i>	Stati Uniti d'America, 01/06/1983	11/05/2016
Michael Stephan	<i>Manager A</i>	Stati Uniti d'America, 20/06/1967	11/05/2016
Jonathan Lepage	<i>Manager B</i>	Belgio, 27/08/1975	11/05/2016

Si segnala che Blado non è dotata di un organo di controllo.

Si segnala inoltre che, per quanto a conoscenza dell'Offerente, nessuno dei *Managers* di Blado GP ricopre cariche o è titolare di interessenze economiche nell'ambito della SGR.

EALP, in quanto *limited partnership*, non è dotata di un organo amministrativo. Come precisato al Paragrafo seguente, la gestione di EALP è affidata ai *general partners* Elliott Capital Advisors L.P., Elliott Special GP, L.L.C. e Paul Singer.

B.1.1.5 Sintetica descrizione del gruppo di cui fa parte l'Offerente

Come sopra precisato, alla data del presente Documento di Offerta il capitale sociale di Blado è detenuto, oltre che da Blado GP, da Elliott International L.P. e da Elliott Associates L.P., indirettamente per mezzo di Amelia (Europe) Investments S.à r.l. (come sopra definita). Elliott Associates L.P. è anche titolare dell'intero capitale sociale di Blado GP.

EILP ed EALP 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, un gruppo con circa 370 dipendenti operativi negli uffici di New York, Londra, Hong Kong e Tokyo, di cui circa 165 *investment professionals*, che gestisce *assets* per un controvalore complessivo lordo di circa USD 46,2 miliardi¹, di cui circa USD 15,4 miliardi riferibili a EALP e circa USD 30,8 miliardi riferibili a EILP.

¹ Dato aggiornato al 31 dicembre 2015.

Il fondo più importante del gruppo Elliott, EALP, fu fondato nel 1977 ed è uno dei più risalenti fondi speculativi di investimento ancora attivi. EALP e EILP, come fondi principali del gruppo Elliott, sono caratterizzati da strategie di investimento diversificate aventi ad oggetto un'ampia gamma di strumenti finanziari.

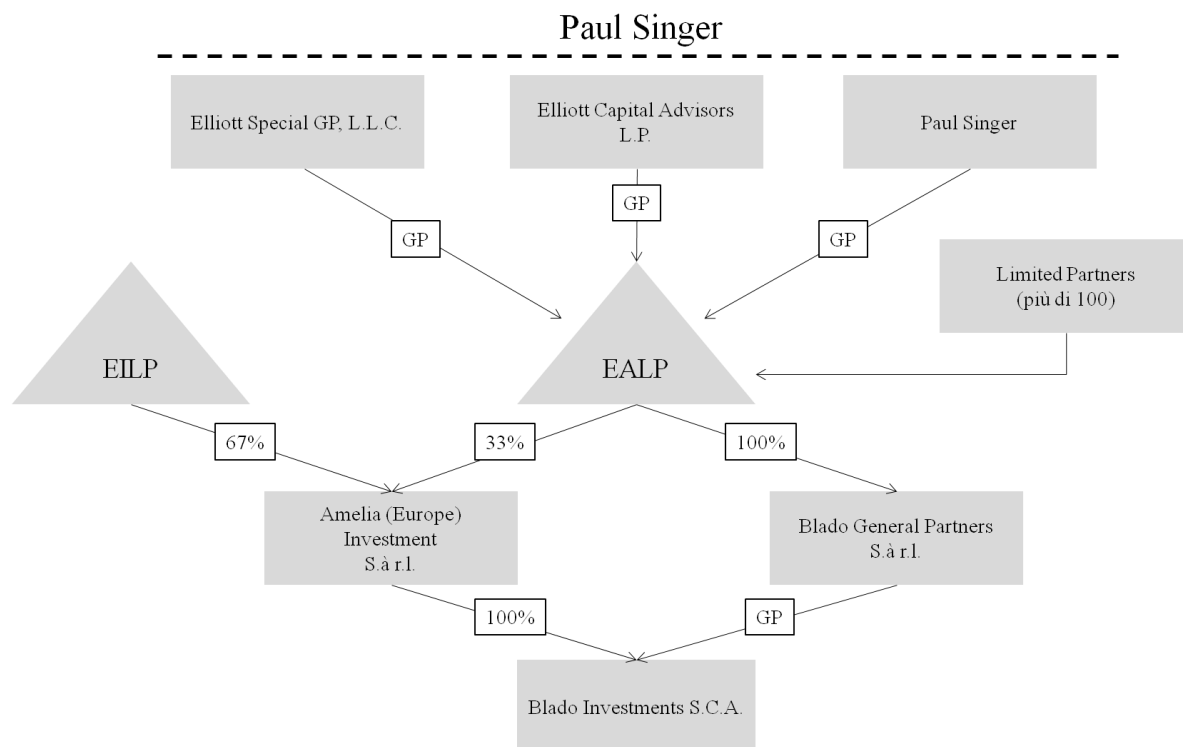
EILP è costituito in forma di *limited partnership* nella giurisdizione delle Isole Cayman, con sede legale presso Maples Corporate Services Limited, P.O. BOX 309, Ugland House, Church Street, KY1-1104 George Town, Grand Cayman, Isole Cayman. EILP è registrato al registro delle società delle Isole Cayman al numero CR-10177 e presso la *Cayman Islands Monetary Authority* ai sensi della *Mutual Fund Law* delle Isole Cayman. EILP ha come *limited partner* Elliott International Limited, soggetto partecipato da un numero di investitori superiore a 100, nessuno dei quali detentore di una partecipazione superiore al 25% del capitale sociale.

Elliott International Capital Advisors Inc., un *SEC relying adviser* presso la *Securities and Exchange Commission* degli Stati Uniti di America, agisce come *investment manager* di EILP, con il compito di gestire gli investimenti di quest'ultimo, esercitando anche i diritti che spettano a EILP in relazione a tali investimenti, ivi inclusi i diritti di voto. EILP in ogni caso mantiene il diritto di dare istruzioni all'*investment manager* in relazione a tali diritti di voto e di esercitarli direttamente.

EALP è costituito in forma di *limited partnership* ai sensi della legislazione dello Stato del Delaware, Stati Uniti d'America, con sede legale presso The Corporation Trust Company, Corporation Trust Center, 1209, Orange Street, Wilmington, DE 19801, Stati Uniti d'America. EALP è registrato presso il *Department of the State of Delaware*, divisione *Corporations*, al numero 2099701. EALP è detenuta da un numero di *limited partners* superiore a 100.

Le decisioni circa gli investimenti di EALP, inclusi i diritti di voto esercitabili dal medesimo in relazione agli investimenti effettuati, spettano ai *general partners* del medesimo, che sono Elliott Special GP, L.L.C., Elliott Capital Advisors L.P. e Paul Singer, tutti *SEC relying adviser* presso la *Securities and Exchange Commission* degli Stati Uniti di America. Si precisa che Paul Singer è il soggetto indirettamente preposto alla gestione di EALP, in virtù del suo ruolo altresì di (i) *general partner* di Elliott Capital Advisors L.P. e (ii) *managing member* di Elliott Special GP, L.L.C.. Il controllo indiretto su EALP è esercitato da Paul Singer.

Il grafico che segue esemplifica la struttura del gruppo cui fa capo Blado alla data del presente Documento di Offerta. Alla data del presente Documento di Offerta, l'Offerente è controllata da Blado GP, gestore dell'Offerente stessa in qualità di *general partner*. Il controllo su Blado GP ai sensi dell'art. 93 TUF è esercitato da EALP. Alla data del presente Documento di Offerta, nessun soggetto detiene una partecipazione superiore al 25% del capitale sociale di EALP.



Nel contesto del gruppo Elliott si colloca anche la società di diritto inglese Elliott Advisors (UK) Limited, numero di registro presso la *Financial Conduct Authority* n. 401411 ("EAUK"), che opera in qualità di *sub-manager* di Elliott Management Corporation ("EMC"), fornendo servizi di gestione e consulenza ai fondi gestiti da EMC o cui EMC fornisce tali servizi, ivi inclusi EALP e EILP.

B.1.1.6 Attività

Ai sensi dell'articolo 2 dello statuto sociale, l'oggetto sociale dell'Offerente consiste, *inter alia*, nella detenzione in qualunque forma di partecipazioni in società lussemburghesi e/o estere, nonché in altre veicoli di investimento, nell'acquisizione tramite compravendita, sottoscrizione o altra operazione, nella cessione tramite vendita, scambio o altra operazione di strumenti finanziari e nell'amministrazione, gestione, controllo e sviluppo del proprio portafoglio di investimento.

L'oggetto sociale dell'offerente consiste altresì nell'acquisto di immobili nel Granducato del Lussemburgo e/o all'estero, ivi inclusa la detenzione diretta o indiretta di partecipazioni in società lussemburghesi e/o estere il cui principale scopo sia l'acquisizione, lo sviluppo, la promozione, la vendita, la gestione e/o la locazione di immobili.

In aggiunta a quanto sopra, l'Offerente è stato costituito anche al fine di promuovere l'Offerta ed altre tre offerte pubbliche di acquisto volontarie totalitarie sulle quote dei seguenti fondi immobiliari italiani: (i) Polis – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso, gestito da Polis Fondi Immobiliari di Banche Popolari Società di Gestione del Risparmio per Azioni; (ii) Immobiliare Dinamico – Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare, gestito da BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di Gestione del Risparmio per Azioni; e (iii) Mediolanum Real Estate – Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso, gestito da Mediolanum Gestione Fondi Società di Gestione del Risparmio per Azioni.

B.1.1.7 Principi contabili

Il bilancio sottoposto a revisione contabile sarà pubblicato su base annuale e predisposto in conformità ai principi contabili *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea ("IFRS"). La revisione legale dei conti dell'Offerente è affidata a HRT Revision S.A., una società di capitali (*société anonyme*) costituita ai sensi del diritto del Granducato di Lussemburgo e soggetta alla legislazione del medesimo Granducato di Lussemburgo, con sede legale in 163, rue du Kiem, L-8030 Strassen (Granducato di Lussemburgo), iscritta al *Registre de Commerce ed des Sociétés* del Granducato di Lussemburgo con il n. B 52138.

B.1.1.8 Situazione economica patrimoniale e finanziaria

Considerata la recente costituzione di Blado, non sono presenti alla data del Documento di Offerta bilanci e/o situazioni economico patrimoniali dei periodi precedenti. Il primo bilancio di Blado, come da atto costitutivo, si chiuderà al 30 giugno 2017.

A fini meramente illustrativi, si riporta di seguito una sintetica rappresentazione della situazione patrimoniale dell'Offerente alla data del presente Documento di Offerta, non assoggettata ad alcuna verifica contabile e predisposta esclusivamente ai fini dell'inserimento nel presente Documento di Offerta.

(in milioni di euro)			
Attività		Passività	
Cassa ed equivalenti	561,98	Debiti verso soci per finanziamenti	56,40
Immobilizzazioni finanziarie	2,05	Totale passività	56,40
		Capitale sociale	0,03
		Riserva da sovrapprezzo azioni	507,60
		Totale patrimonio netto	507,63
Totale attività	564,03	Totale patrimonio netto e passività	564,03

B.1.1.9 Andamento recente

Nel periodo intercorrente tra la data di costituzione di Blado e la data del presente Documento di Offerta, non si sono registrati fatti diversi dall'ordinaria attività di gestione che assumano rilevanza ai fini della situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Blado.

B.2 SOGGETTO EMITTENTE GLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTI DELL'OFFERTA

Le informazioni contenute nella presente sezione sono interamente tratte da fonti accessibili al pubblico e, necessariamente, non sono state oggetto di verifica da parte dell'Offerente.

Ai sensi dell'art. 36 del TUF, un fondo comune di investimento è gestito da una società di gestione del risparmio. Alla data del presente Documento di Offerta, la società di gestione del risparmio che amministra il Fondo è IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A. I paragrafi che seguono forniscono, pertanto, informazioni relative a tale società.

B.2.1 La SGR

B.2.1.1 Denominazione e forma giuridica

Alla data del presente Documento di Offerta, la società di gestione che amministra il Fondo è IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.

La denominazione sociale della SGR è IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A., avente la sede legale in Roma, in via Mercadante 18.

IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A. è stata autorizzata alla prestazione di servizi di gestione collettiva del risparmio con provvedimento del Ministero del Tesoro del 9 settembre 1998 ed è iscritta nell'albo delle società di gestione del risparmio (sezione dei gestori di fondi di investimento alternativi) al n. 18 in applicazione delle norme legislative e regolamentari.

B.2.1.2 Capitale sociale

Alla data del presente Documento di Offerta, il capitale sociale di IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A., interamente versato, ammonta ad Euro 16.757.556,96 ed è suddiviso in 180.889 azioni ordinarie, di cui 116.426 azioni di categoria A e 64.463 azioni di categoria B, ciascuna del valore nominale di Euro 92,64.

La tabella che segue rappresenta la compagine sociale della SGR alla data del presente Documento di Offerta:

Soci	N. di azioni	% del capitale sociale
DeA Capital Real Estate S.p.A. – in breve – DEA Capital RE S.p.A.	110.889	61,3%
Istituto Nazionale della Previdenza Sociale	53.668	29,67%
Fondazione Cassa di Risparmio della Spezia	10.795	5,97%
DeA Capital S.p.A.	5.427	3%
Fabio Sarti	60	0,03%
Sergio Beretta	50	0,03%
Totale	180.889	100%

Fonte: Registro delle Imprese di Roma

Il capitale sociale della SGR, è di titolarità del gruppo DeA Capital per il 64,3%, così ripartito: 3% di DeA Capital S.p.A., società quotata sul Mercato Telematico Azionario di Borsa Italiana, Segmento STAR, controllata al 58,3% da De Agostini S.p.A., a sua volta controllata da B&D Holding di Marco Drago e C. S.a.p.a. e 61,3% di DeA Capital Real Estate S.p.A., interamente posseduta da DeA Capital S.p.A..

Alla data del presente Documento d'Offerta, sulla base del comunicato stampa del 26 gennaio 2011, pubblicato sul sito internet di IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A., risulta che sono stati stipulati dei patti parasociali rispettivamente (i) tra First Atlantic Real Estate Holding S.p.A., da un lato, e Istituto Fondi Immobiliari S.r.l. (“**IFIM**”), Inpdap, Enpals e Enasarco, dall'altro, aventi ad oggetto il governo societario di IDeA FIMIT SGR e (ii) tra DeA Capital S.p.A., Massimo Caputi e Feidos, aventi ad oggetto il governo societario di IFIM.

B.2.1.3 Consiglio di amministrazione

Ai sensi dell'art. 14 dello statuto sociale, l'amministrazione della SGR è affidata ad un consiglio di amministrazione composto da un numero di amministratori compreso tra 5 e 13, almeno due dei quali amministratori indipendenti.

Alla data del presente Documento di Offerta, IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A. è amministrata da un consiglio di amministrazione cui compete la gestione del Fondo al fine di porre in essere le attività principali del Fondo e raggiungere lo scopo sociale dello stesso. Il consiglio di amministrazione è attualmente composto da amministratori che resteranno in carica fino all'approvazione del bilancio della SGR al 31 dicembre 2016.

La tabella che segue indica la data ed il luogo di nascita, la carica ricoperta e la data di nomina dei componenti del consiglio di amministrazione.

Amministratore	Carica	Luogo e data di nascita	Data di nomina
Gualtiero Tamburini ²	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Castelfranco Emilia (MO), 08/05/1945	18 aprile 2014
Emanuele Caniggia	Amministratore Delegato	Roma, 22/11/1965	18 aprile 2014
Rosa Maria Gulotta	Consigliere	Agrigento, 07/10/1957	18 aprile 2014
Gianroberto Costa	Consigliere	Legnano (MI), 01/08/1951	18 aprile 2014
Amalia Ghisani	Consigliere	Vescovato (CR), 22/09/1943	18 aprile 2014
Stefania Boroli	Consigliere	Novara, 11/07/1987	16 aprile 2015
Gianluca Grea ³	Consigliere	Genova, 12/04/1964	12 aprile 2016
Gianandrea Perco	Consigliere	Trieste, 30/06/1973	12 aprile 2016

Fonte: Registro delle Imprese di Roma

I componenti del consiglio di amministrazione sono domiciliati per la carica presso la sede legale della SGR.

La SGR si è altresì dotata di un Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli, istituito dal consiglio di amministrazione e di cui fanno parte gli amministratori indipendenti.

² Consigliere indipendente.

³ Consigliere indipendente.

B.2.1.4 Collegio Sindacale

L'art. 22 dello statuto sociale di IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A. prevede che il collegio sindacale sia composto da 3 sindaci effettivi e da 2 sindaci supplenti.

Il collegio sindacale è attualmente composto da sindaci che resteranno in carica fino all'approvazione del bilancio della SGR al 31 dicembre 2016.

La tabella che segue indica la data ed il luogo di nascita, la carica ricoperta e la data di nomina dei componenti del collegio sindacale.

Sindaco	Carica	Luogo e data di nascita	Data di nomina
Carlo Conte	Presidente del Collegio Sindacale	Roma, 12/06/1947	18 aprile 2014
Gian Piero Balducci	Sindaco effettivo	Torino, 18/12/1961	18 aprile 2014
Annalisa Raffaella Donesana	Sindaco effettivo	Treviglio (BG), 09/06/1966	18 aprile 2014
Francesco Martinelli	Sindaco supplente	Napoli, 23/10/1942	18 aprile 2014
Paolo Marcarelli	Sindaco supplente	Solopaca (BN), 09/04/1949	18 aprile 2014

Fonte: Registro delle Imprese di Roma

I componenti del collegio sindacale sono domiciliati per la carica presso la sede legale della SGR.

B.2.1.5 I fondi gestiti da IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.

In aggiunta al Fondo, alla data del presente Documento d'Offerta, IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A. gestisce 4 fondi *retail* e 31 fondi istituzionali, ed in particolare:

Fondi retail

- (i) Atlantic 1, Fondo Comune Di Investimento Immobiliare Di Tipo Chiuso;
- (ii) Atlantic 2 – Berenice, Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso;
- (iii) Beta Immobiliare, Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso;
- (iv) Delta Immobiliare, Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso;

Fondi Istituzionali

- (i) Fondo Gamma Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (ii) Fondo Castello – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (iii) Fondo Sigma Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (iv) Spazio Industriale - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (v) Fondo Creative Properties - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (vi) Fondo Ailati - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (vii) Fondo Private Real Estate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (viii) Fondo Theta – Comparto Focus - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (ix) Fondo Theta – Comparto Officium - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (x) Fondo Ippocrate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xi) Fondo Ariete - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xii) Fondo Eta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xiii) Fondo Tau Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xiv) Atlantic 6 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso;
- (xv) Fondo Per Lo Sviluppo Del Territorio - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso;

- (xvi) Atlantic 8 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso;
- (xvii) Fondo Omega Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xviii) Fondo Omicron Plus Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xix) Fondo Rho Immobiliare – Comparto Core - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xx) Atlantic 12 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxi) Fondo Schroder Italian Property Fund No. 2 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxii) Fondo Senior Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxiii) Fondo Conero - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxiv) Fondo Rho Immobiliare – Comparto Plus - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxv) Fondo Atlantic Value Added - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso;
- (xxvi) Fondo Aries - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxvii) Fondo Venere - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso;
- (xxviii) Fondo IDeA FIMIT Sviluppo – Comparto 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxix) Fondo IDeA NPL - Fondo Comune di Investimento Immobiliare;
- (xxx) Fondo Housing Sociale Liguria – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxxi) Fondo Ambiente – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxxii) Fondo Armonia – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxxiii) Fondo Civitas Vitae – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxxiv) Fondo Trophy Value Added - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso.

B.2.2 Il Fondo

Ai sensi dell'art. 1, lett. j) e k), del TUF, per fondo comune di investimento si intende un organismo di investimento collettivo del risparmio ("**OICR**") costituito e amministrato da una società di gestione come patrimonio autonomo suddiviso in quote. L'OICR è uno strumento di investimento collettivo del risparmio raccolto mediante una o più emissioni di quote o azioni, tra una pluralità di investitori gestito collettivamente nell'interesse dei partecipanti e in autonomia dai medesimi e investito in strumenti finanziari, partecipazioni e altri beni mobili ed immobili sulla base di una politica di investimento predeterminata. Le Quote rappresentano, quindi, una frazione del patrimonio di un fondo comune di investimento. A sua volta, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 30, del 5 marzo 2015, un fondo comune di investimento 'immobiliare' deve investire almeno i due terzi del suo valore complessivo lordo in beni immobili, diritti reali immobiliari, ivi compresi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori, e partecipazioni in società immobiliari, parti di altri OICR immobiliari, anche esteri.

I paragrafi che seguono forniscono informazioni relative al Fondo.

B.2.2.1 Denominazione e forma giuridica

Il Fondo è un fondo comune d'investimento di tipo chiuso, gestito da IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.

Il Fondo è stato originariamente istituito e gestito da Fondi Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio S.p.A., dal 3 marzo 2011 "IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.", autorizzata all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio ed iscritta al n. 18 dell'Albo delle società di gestione del risparmio di cui all'articolo 35, comma 1, del TUF. Il Fondo è stato istituito con delibera del consiglio di amministrazione del 27 giugno 2000.

Le informazioni contenute nel prosieguo del presente Paragrafo B.2.2 sono tratte principalmente dal Regolamento del Fondo, dai rendiconti annuali del Fondo e dal prospetto informativo pubblicato

nell'ambito dell'offerta pubblica di vendita e collocamento delle Quote o da altre fonti pubblicamente disponibili sul sito internet di IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.: www.ideafimit.it.

La tabella che segue illustra le principali caratteristiche del Fondo. Per una più approfondita descrizione del funzionamento del Fondo si rimanda al Regolamento del Fondo, disponibile sul sito internet del Fondo: www.fondoalpha.it.

PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL FONDO

Società di gestione del risparmio	IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.
Banca depositaria	State Street Bank S.p.A.
Esperto indipendente	K2Real S.r.l.
Società di revisione	KPMG S.p.A.
Sottoscrizione delle Quote	Il patrimonio del Fondo è raccolto mediante un'unica emissione di quote, di eguale valore unitario, sottoscritte entro un anno dall'istituzione del Fondo mediante apporto di beni immobili da realizzarsi in un'unica soluzione ed in un unico contesto. Il Fondo ha avviato la propria attività il 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 Euro 247 milioni ⁴ .
Durata del Fondo	La durata del Fondo è fissata, salvo il caso di liquidazione anticipata, in quindici anni a decorrere dalla data di istituzione dello stesso. La SGR ha la facoltà, da esercitarsi all'approssimarsi della scadenza di cui sopra, di prorogare la durata del Fondo per un periodo massimo di ulteriori 15 anni, ove, in relazione alla situazione del mercato, ciò fosse nell'interesse dei sottoscrittori e degli acquirenti, a qualsiasi titolo, delle Quote del Fondo (di seguito, i "Partecipanti"). L'eventuale esercizio di tale facoltà sarà preventivamente comunicato alla Banca d'Italia. La SGR, 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"). Dalla delibera deve risultare che: (i) l'attività di smobilizzo del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera; (ii) 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. 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.
Esperto indipendente – Nomina e attività	Gli esperti indipendenti sono nominati dal consiglio di amministrazione della SGR ed individuati tra i soggetti che siano in possesso delle competenze e dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni. Le seguenti attività sono demandate agli esperti indipendenti: (i) redazione di una relazione di stima del valore dei beni immobili da apportare al Fondo, ai sensi dell'articolo 14-bis, quarto comma, della legge 25 gennaio 1994, n. 86, come successivamente modificata e integrata. Tale relazione è redatta e

⁴ Dati riportati dalla SGR nel rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2009.

	depositata al momento dell'apporto con le modalità e le forme previste all'articolo 2343 del codice civile e contiene i dati e le notizie richieste dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari; (ii) presentazione al consiglio di amministrazione della SGR, a norma delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, di una relazione di stima del valore dei beni immobili e delle partecipazioni di controllo del patrimonio del Fondo, nei termini concordati con la SGR e comunque entro il trentesimo giorno che segue la scadenza di ciascun semestre di anno solare; (iii) predisposizione, su richiesta del consiglio di amministrazione della SGR, di un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile del patrimonio del Fondo che lo stesso consiglio di amministrazione intenda vendere nella gestione del Fondo. Tale giudizio di congruità, predisposto in conformità alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, deve essere corredato da una relazione analitica contenente i criteri seguiti nella valutazione.
Politica di investimento	Il patrimonio del Fondo può essere investito, nei limiti consentiti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari, in beni immobili di qualsiasi tipo o natura, prevalentemente in edifici con destinazione di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale, e/o in diritti reali di godimento su tale tipologia di beni immobili, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori. Qualora gli immobili di cui sopra siano costituiti da terreni ovvero da edifici che necessitino di interventi di risanamento, recupero, ristrutturazione o restauro: (i) prima di effettuare gli interventi previsti, dovrà essere ottenuta regolare autorizzazione, concessione edilizia o documento equipollente, secondo le applicabili disposizioni di legge o regolamentari; (ii) dovrà essere sottoscritto un contratto di appalto con primaria impresa di costruzioni avente ad oggetto l'edificazione del terreno, ovvero il risanamento, recupero, ristrutturazione o restauro dell'edificio, e l'impresa appaltatrice dovrà fornire idonee garanzie bancarie o assicurative a copertura delle spese che l'impresa stessa dovrà sostenere in esecuzione del contratto di appalto, dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali assunte (ivi compresa la responsabilità civile verso terzi) e di ogni altra obbligazione che trovi origine direttamente nelle applicabili disposizioni di legge. Gli investimenti di cui sopra saranno effettuati almeno per il 75% sul territorio della Repubblica Italiana. In ogni caso saranno effettuati esclusivamente nell'ambito dei paesi appartenenti all'Unione Europea. Il patrimonio del Fondo può essere investito, nei limiti stabiliti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari, in partecipazioni in società immobiliari che consentano al Fondo di esercitare, direttamente o indirettamente, il controllo o almeno una influenza notevole ai sensi dell'art. 2359 c.c., a condizione che almeno l'80% del patrimonio di tali società sia costituito da immobili e/o diritti reali di godimento su beni immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle descritte al precedente paragrafo. Nella gestione del Fondo, la SGR ha facoltà di concedere prestiti alle società immobiliari controllate che siano funzionali o complementari all'acquisto o alla detenzione da parte del Fondo di partecipazioni in società immobiliari aventi le caratteristiche sopra indicate nei limiti e con le modalità previste dalla normativa di tempo in tempo vigente. Tali prestiti saranno computati, unitamente al valore della partecipazione cui si riferiscono, nel calcolo dei limiti di esposizione del Fondo verso un unico emittente. Salvo i diversi limiti eventualmente disposti dalle applicabili norme di legge e regolamentari, non più del 20% del patrimonio del Fondo può essere investito in strumenti finanziari i quali, in ogni caso, devono rientrare nelle categorie ammesse dalla normativa di legge e regolamentare di volta in volta in vigore, nel rispetto dei limiti ivi previsti. Fermo restando quanto previsto dal precedente paragrafo, il patrimonio del Fondo può essere investito in quote di altri organismi di investimento collettivo del risparmio promossi o gestiti dalla SGR o da altre società di gestione dello stesso gruppo bancario di appartenenza (di seguito "OICR collegati"). In tal caso: (i) sul patrimonio del Fondo non verranno fatti gravare spese e diritti di qualsiasi natura relativi alla sottoscrizione e al rimborso delle parti di OICR collegati acquisite; (ii) la parte del patrimonio del Fondo rappresentata da parti di OICR collegati non verrà considerata ai fini del computo del compenso spettante alla SGR.

Indebitamento	Nella gestione del Fondo la SGR ha la facoltà di assumere prestiti con le modalità e nei limiti massimi consentiti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, ferma restando la facoltà, in relazione a detti prestiti, di effettuare investimenti in strumenti finanziari derivati a soli fini di copertura.
Distribuzione dei proventi	I proventi realizzati nella gestione del Fondo fino alla scadenza dello stesso, o alla sua anticipata liquidazione, sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza annuale, fatto salvo quanto previsto ai successivi paragrafi. I proventi della gestione del Fondo vengono distribuiti in misura non inferiore all'80% degli stessi, fatta salva diversa e motivata determinazione del consiglio di amministrazione della SGR. I proventi realizzati e non distribuiti in esercizi precedenti, al netto delle eventuali perdite, possono concorrere alla formazione dei proventi da distribuire negli esercizi successivi. È in facoltà della SGR di procedere, anche con cadenza infrannuale, alla distribuzione di proventi della gestione del Fondo, sulla base di una relazione di gestione redatta secondo quanto previsto dal Regolamento. In ogni caso la distribuzione dei proventi non avrà luogo prima della chiusura del secondo esercizio. Successivamente alla chiusura del secondo esercizio, il consiglio d'amministrazione della SGR potrà decidere di distribuire anche i proventi maturati durante i primi due esercizi di gestione del Fondo, al netto di eventuali perdite.
Rimborsi parziali di quote	La SGR può avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti dopo il decorso dei termini previsti dalla normativa vigente. In tal caso la SGR dovrà dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia nonché informativa agli investitori (tramite pubblicazione sul quotidiano "Il Sole 24 Ore", "La Repubblica" e "Milano Finanza").
Governance del fondo	Il consiglio di amministrazione della SGR è l'organo responsabile della gestione del Fondo per il raggiungimento dello scopo dello stesso e per lo svolgimento delle attività. Ferma restando la competenza esclusiva del consiglio di amministrazione della SGR nella definizione delle politiche di investimento del Fondo, è in facoltà dello stesso conferire deleghe per la loro attuazione a comitati interni, a propri membri, ovvero a dirigenti o dipendenti della stessa SGR, limitatamente a specifiche materie di volta in volta individuate. La SGR può conferire deleghe a soggetti esterni alla SGR stessa. Tali deleghe possono avere ad oggetto, in conformità alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari di volta in volta in vigore, la gestione e/o l'amministrazione dei beni immobili che compongono il patrimonio del Fondo, ovvero la gestione della parte del portafoglio rappresentata dagli strumenti finanziari detenibili ai sensi delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari. Le suddette deleghe: (i) non implicano alcun esonero o limitazione di responsabilità della SGR. Il delegato per l'esecuzione delle operazioni, pertanto, potrà operare sulla base del preventivo assenso della SGR ovvero attenendosi alle istruzioni impartite dai competenti organi della SGR medesima; (ii) hanno una durata determinata, possono essere revocate con effetto immediato dalla SGR e hanno carattere non esclusivo; (iii) prevedono, con riferimento all'incarico della gestione degli strumenti finanziari di cui sopra, un flusso giornaliero di informazioni sulle operazioni effettuate dal delegato che consenta la ricostruzione del patrimonio gestito. Il consiglio di amministrazione della SGR può avvalersi nella determinazione delle politiche di investimento e di gestione del Fondo e del suo patrimonio del parere consultivo di uno o più comitati tecnici, di cui potranno fare parte anche soggetti estranei alla SGR. I pareri dei comitati tecnici non comportano esonero di responsabilità del consiglio di amministrazione in ordine alle scelte adottate. I comitati tecnici sono composti da membri scelti dal consiglio di amministrazione tra persone di specifica e comprovata competenza, nelle

	materie che sono trattate dai comitati medesimi, quali, a mero titolo esemplificativo, gli aspetti immobiliari, finanziari, fiscali, economici e giuridici connessi all'attività del Fondo.
Spese di gestione	Il compenso spettante alla SGR è composto da una commissione fissa (di seguito, “la Commissione Fissa”) e da una commissione variabile (di seguito, “la Commissione Variabile”). Ai sensi del paragrafo 9.1.1.1 del Regolamento, la Commissione Fissa è pari all'1,6% annuo del valore complessivo netto del Fondo quale risulta dalla relazione di gestione annuale, determinato al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto ai valori di acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali di godimento su beni immobili e delle partecipazioni detenute dal Fondo, senza tener conto degli ammortamenti eventualmente effettuati. La Commissione Variabile riconosciuta alla SGR è composta, in parte, da una commissione corrisposta con cadenza annuale (di seguito, “la Commissione Variabile Annuale”) e, in parte, da una commissione corrisposta al momento della liquidazione del Fondo (di seguito, “la Commissione Variabile Finale”). La Commissione Variabile Annuale sarà calcolata, alla data di approvazione di ciascuna relazione di gestione annuale, come di seguito: (a) si procede al calcolo del rendimento su base annua dell'investimento effettuato dai Partecipanti, intendendosi per rendimento su base annua dell'investimento (di seguito, il “Rendimento Annuo”) la somma: (i) della differenza, espressa in un valore percentuale, tra la media dei prezzi ufficiali di borsa delle Quote durante il mese di dicembre e la stessa media durante il precedente mese di gennaio; (ii) dei proventi eventualmente distribuiti e dei rimborsi parziali eventualmente effettuati, espressi in valore percentuale rispetto alla media dei prezzi ufficiali di borsa delle Quote durante il mese di gennaio di cui al precedente punto (i); (b) si rileva la variazione percentuale nell'esercizio in questione dell'indice di capitalizzazione lorda dei Buoni del Tesoro Pluriennali rilevato dalla MTS S.p.A. e si maggiore tale variazione di 0,75 punti percentuali (di seguito, il “Benchmark”); (c) si calcola la differenza tra il Rendimento Annuo ed il Benchmark (di seguito, il “Rendimento in Eccesso Annuo”); (d) si calcola la media del Rendimento in Eccesso Annuo negli ultimi tre esercizi chiusi (di seguito, il “Rendimento Medio in Eccesso”); (e) resta inteso che, per la determinazione del Rendimento Medio in Eccesso per i primi tre esercizi chiusi, si calcola la somma: (i) della differenza, espressa in un valore percentuale, tra la media dei prezzi ufficiali di borsa delle Quote durante il mese di dicembre del terzo esercizio e la stessa media durante i primi trenta giorni di quotazione, divisa per il numero totale di mesi intercorsi e moltiplicata per dodici; (ii) dei proventi eventualmente distribuiti e dei rimborsi parziali eventualmente effettuati, espressi in valore percentuale rispetto alla media dei prezzi ufficiali di borsa delle Quote durante il primo semestre di quotazione. Il Risultato Medio in Eccesso per i primi tre esercizi chiusi sarà pari alla differenza tra la somma così calcolata ed il Benchmark rilevato nel terzo esercizio. Nel caso in cui il calcolo del Rendimento in Eccesso Annuo dovesse presentare un valore positivo, la SGR percepirà un ammontare uguale al 10% del Rendimento Medio in Eccesso, moltiplicato per la capitalizzazione media di mercato (di seguito, la “Capitalizzazione Media”) durante l'ultimo esercizio chiuso, essendo inteso che tale capitalizzazione è calcolata come il prodotto della media dei prezzi ufficiali di borsa delle Quote durante l'ultimo esercizio chiuso per il numero delle Quote che compongono il patrimonio del Fondo. La Commissione Variabile Annuale da riconoscere alla SGR per ciascun esercizio non sarà comunque superiore al

	minore tra i seguenti valori: (a) 2% della Capitalizzazione Media; (b) 10% dei proventi della gestione del Fondo, ante Commissione Variabile Annuale. La Commissione Variabile Annuale è corrisposta alla Società di Gestione a partire dal terzo esercizio. La Commissione Variabile Finale sarà calcolata, al momento della liquidazione del Fondo, come di seguito: (a) si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito “Risultato Complessivo del Fondo”): (i) dell’ammontare dell’attivo netto del Fondo liquidato; (ii) dei proventi eventualmente distribuiti e dei rimborsi parziali eventualmente effettuati; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta ad un tasso pari al Benchmark relativo ai dodici mesi antecedenti l’integrale smobilizzo dell’attivo netto del Fondo; (b) si calcola la differenza, definita “Rendimento Complessivo in Eccesso del Fondo”, tra il Risultato Complessivo del Fondo e il valore iniziale del Fondo capitalizzato secondo le stesse modalità di cui al punto precedente. La SGR percepirà un ammontare uguale al 20% del Rendimento Complessivo in Eccesso del Fondo. La Commissione Variabile Finale non potrà in ogni caso eccedere l’importo come di seguito calcolato: (a) si rileva il Benchmark relativo a ciascun esercizio; (b) si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito “Risultato Complessivo Alternativo del Fondo”): (i) dell’ammontare dell’attivo netto del Fondo liquidato; (ii) dei proventi eventualmente distribuite dei rimborsi parziali eventualmente effettuati; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta utilizzando, anno per anno, il Benchmark relativo; (c) si calcola la differenza, definita “Rendimento Complessivo in Eccesso Alternativo del Fondo”, tra il Risultato Complessivo Alternativo del Fondo e il valore iniziale del Fondo, capitalizzato secondo le stesse modalità di cui al punto precedente; (d) si calcola il 20% del Rendimento Complessivo in Eccesso Alternativo del Fondo.
--	---

Il Fondo è un Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso ad apporto pubblico, istituito e gestito da IDeA FIMIT SGR S.p.A.

Il Fondo ha avviato la propria attività il 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 Euro 247 milioni⁵.

Dal luglio 2002 il Fondo è quotato sul Mercato degli *Investment Vehicles* (MIV) di Borsa Italiana S.p.A., segmento mercato dei Fondi Chiusi (MTA).

Secondo quanto riportato nella nota integrativa al bilancio del Fondo al 31 dicembre 2015, la SGR detiene n. 1.557 Quote del Fondo, di cui n. 520 costituenti investimento obbligatorio ai sensi del Provvedimento di Banca d'Italia del 19 gennaio 2015.

⁵ Dati riportati dalla SGR nel rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2009.

Gestione del Fondo dopo il collocamento

La tabella che segue mostra l'evoluzione del Fondo dalla data del collocamento alla data del 31 dicembre 2015.

PRINCIPALI INDICATORI DEL FONDO

		Apporto (01.03.2001)	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Valore complessivo netto del Fondo ⁽¹⁾	(€/mln)	259,688	367,024	399,778	386,257	390,974	390,010	394,774	402,859	393,513	408,405	410,291	394,551	384,443	386,784	371,760	346,543
Numero quote	n.	103,875	103,875	103,875	103,875	103,875	103,875	103,875	103,875	103,875	103,875	103,875	103,875	103,875	103,875	103,875	103,875
Valore unitario delle quote	(€)	2,500,000	3,533,328	3,848,642	3,718,479	3,763,888	3,754,806	3,800,468	3,876,306	3,788,333	3,931,696	3,949,851	3,798,321	3,701,013	3,723,553	3,578,918	3,336,150
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	(€)	-	-	2,365	2,450	2,905	3,081	3,070	3,660	1,950	2,400	2,316	1,515	1,058	952	1,129	1,100
Valore degli immobili	(€/mln)	246,701	320,849	391,850	434,925	445,504	440,529	428,722	446,038	467,006	475,967	453,251	421,988	407,040	400,610	382,900	321,050
Costo storico e oneri capitalizzati ⁽²⁾	(€/mln)	246,507	234,443	298,195	331,532	333,285	326,121	312,340	317,587	348,911	354,738	334,890	321,490	323,428	323,701	324,591	302,855
Patrimonio immobiliare	n/immobili	27	26	24	24	23	21	19	19	20	20	18	17	17	17	17	16
Mq lordi	mq	417,156	415,767	431,686	442,555	372,716	364,164	313,404	312,891	321,829	321,829	312,848	298,622	298,622	298,253	298,253	280,562
Redditività lorda ⁽³⁾	%	-	10,84	10,20	10,64	11,39	11,86	11,83	10,79	9,30	9,26	9,02	9,38	8,59	8,16	7,60	6,20%
Finanziamenti	(€/mln)	-	-	46,422	62,945	64,377	70,201	53,952	74,604	88,502	116,692	95,339	84,485	63,142	50,345	51,835	21,113
Loan to value (LTV) ⁽⁴⁾	(%)	-	-	12%	14%	14%	16%	13%	17%	19%	25%	21%	20%	16%	13%	14%	7%
Loan to cost (LTC) ⁽⁵⁾	(%)	-	-	16%	19%	19%	22%	17%	23%	25%	33%	28%	26%	20%	16%	16%	7%
Destinazioni d'uso prevalenti ⁽⁶⁾		ufficio 55% Altre 24% Lazio 83% -	ufficio 55% Altre 24% Lazio 83% -	ufficio 55% Altre 24% Lazio 83% -	ufficio 55% Altre 24% Lazio 83% -	ufficio 55% Altre 24% Lazio 83% -	ufficio 55% Altre 24% Lazio 83% -	ufficio 55% Altre 24% Lazio 83% -	ufficio 55% Altre 24% Lazio 83% -	ufficio 55% Altre 24% Lazio 83% -	ufficio 55% Altre 24% Lazio 83% -	ufficio 55% Altre 24% Lazio 83% -	ufficio 55% Altre 24% Lazio 83% -	ufficio 60% Altre 24% Lazio 83% -	ufficio 60% Altre 24% Lazio 83% -	ufficio 60% Altre 23% Lazio 83% -	ufficio 60% Altre 23% Lazio 83% -
Distribuzione geografica prevalente ⁽⁶⁾		Lombardia 12% - Emilia Romagna 5%	Lombardia 12% - Emilia Romagna 5%	Lombardia 12% - Emilia Romagna 5%	Lombardia 12% - Emilia Romagna 5%	Lombardia 12% - Emilia Romagna 5%	Lombardia 12% - Emilia Romagna 5%	Lombardia 12% - Emilia Romagna 5%	Lombardia 12% - Emilia Romagna 5%	Lombardia 12% - Emilia Romagna 5%	Lombardia 12% - Emilia Romagna 5%	Lombardia 12% - Emilia Romagna 5%	Lombardia 12% - Emilia Romagna 5%	Lombardia 12% - Emilia Romagna 5%	Lombardia 12% - Emilia Romagna 5%	Lombardia 12% - Emilia Romagna 5%	Lombardia 12% - Emilia Romagna 5%
Risultato del periodo	(€/mln)	-	-	32,753	26,160	40,917	28,754	30,960	31,573	3,685	19,857	13,260	-	4,189	-	10,107	15,142
Distribuzione proventi totale ⁽⁷⁾	(€/mln)	-	-	39,680	23,684	28,534	26,239	25,081	19,466	5,630	10,886	12,330	4,674	-	-	-	-
Distribuzione proventi per quota	(€)	-	-	382	228	275	253	241	187	54	105	119	45	-	-	-	-
Rimborsi totali	(€/mln)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,076
Rimborsi per quota	(€)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97,00
Valore nominale della quota ⁽⁸⁾	(€)	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,403,000
Dividend Yield ⁽⁹⁾	%	-	-	15,28%	9,12%	10,99%	10,10%	9,66%	7,50%	2,17%	4,19%	4,75%	1,80%	-	-	-	5,10%

(1) Valore contabile riportato nella Relazione alla data di riferimento

(2) Al netto delle vendite effettuate

(3) Calcolata quale rapporto tra il totale dei canoni, incluso degli adeguamenti ISTAT ed il costo storico comprensivo di oneri accessori di acquisto e di costi capitalizzati

(4) Rapporto tra debiti finanziari e valore di mercato degli immobili

(5) Rapporto tra debiti finanziari e costo storico degli immobili comprensivo di oneri accessori di acquisto e di costi capitalizzati

(6) Calcolata sul costo storico

(7) Importi di competenza relativi al periodo di riferimento

(8) Valore al netto dei rimborsi parziali pro quota pagati dal periodo di collocamento al periodo di riferimento

(9) Rapporto tra i proventi per quota ed il valore nominale medio annuo della quota

Fonte: Relazione di gestione al 31 dicembre 2015

Valore Complessivo Netto del Fondo e mercato di quotazione

Il Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2015 risultava essere pari a Euro 346.542.613,00 suddiviso tra 103.875 Quote, sottoscritte ed integralmente versate. Il prezzo ufficiale di chiusura di borsa della Quota alla Data di Riferimento è di Euro 925,00. Alla data del presente Documento di Offerta non sono state emesse categorie di quote differenti rispetto alle Quote del Fondo, né sussiste alcun impegno per l'emissione di nuove quote o di altri strumenti finanziari in relazione al Fondo.

Le Quote sono negoziate esclusivamente sul MIV – segmento fondi chiusi.

Principali possessori delle Quote del Fondo

Alla data del presente Documento di Offerta, non risultano pubblicamente disponibili informazioni circa altri titolari di Quote del Fondo.

B.2.2.2 Sintetica descrizione del patrimonio del Fondo

Al 31 dicembre 2015, il patrimonio del Fondo – secondo quanto riportato dalla Relazione di gestione al 31 dicembre 2015 di IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A. – era costituito da n. 16 immobili, oltre alla partecipazione del Fondo (pari al 25% del capitale sociale della società) nella società Da Vinci S.r.l., proprietaria del lotto edificabile sito nel Comune di Roma, in località Ponte Galeria dove è stato edificato il complesso direzionale “Da Vinci”.

Gli immobili sono siti in Italia.

La tabella che segue riporta i dati identificativi degli immobili detenuti dal Fondo.

Immobili del Fondo

N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Superficie locata (mq)	%OCCUPANCY	Canone/ indenn. al 31/12/2015	Canone annuo medio (€ / mq)	Tipo contratto	Range scadenza contratto
LAZIO								
1	Intero Immobile Roma via Capitan Bavastro, 92/94	Ufficio	12.505	100,00%	1.776.707	142,08	Indennità di occupazione	Fino a 1 anno
2	Intero Immobile Roma via Capitan Bavastro, 174	Ufficio	9.818	100,00%	1.300.902	132,50	Indennità di occupazione	Fino a 1 anno
3	Intero Immobile Roma via Cristoforo Colombo, 44	Ufficio	32.051	100,00%	3.776.339	117,82	Indennità di occupazione	Fino a 1 anno
4	Intero Immobile Roma via N. Parboni, 6 - via I. Nievo, 25/38	Ufficio	11.804	100,00%	1.639.506	138,89	Indennità di occupazione	Fino a 1 anno
5	Intero Immobile Roma via Vincenzo Lamaro, 41/51/61	Ufficio	8.522	72,91%	1.246.614	146,29	Affitto	Da oltre 1 a 3 anni
6	Intero Immobile Roma via Emilio Longoni, 92/125	Ufficio	199	1,64%	15.548	78,08	Affitto	Da oltre 1 a 3 anni
7	Intero Immobile Roma via Emilio Longoni, 3/7	Commerciale	-	0,00%	-	n.a.	Libero	Immobile libero
8	Intero Immobile Roma via Casilina, 1/3	Ufficio	12.223	100,00%	1.584.353	129,62	Indennità di occupazione	Fino a 1 anno
10	Intero Immobile Roma via del Giorgione, 59/63	Ufficio	13.291	63,51%	2.026.263	152,45	Affitto	Da oltre 3 a 5 anni
11	Intero Immobile Roma vicolo del Casal Lumbroso, 77	Altre	-	0,00%	1.500	n.a.	Libero	Immobile libero
12	Intero Immobile Roma via di Tor Cervara, 285/C	Logistico	179	0,00%	31.072	173,19	Libero e Affitto	Immobile libero
LOMBARDIA								
13	Intero Immobile Milano via Gaetano Crespi, 12	Ufficio	5.344	61,57%	528.912	98,97	Affitto	Da oltre 1 a 3 anni
14	Intero Immobile Agrate Br. Colleoni - Ed. Orione, via Colleoni, 13/19	Ufficio	6.266	42,29%	696.364	111,14	Affitto	Da oltre 1 a 3 anni
15	Intero Immobile Assago Milanofiori - Strada 3, Fabbricato B5	Ufficio	3.182	48,40%	373.794	117,46	Affitto	Da oltre 1 a 3 anni
16	Intero Immobile Melzo via Cristoforo Colombo, 24	Logistico	26.544	100,00%	890.000	33,53	Indennità di occupazione	Da oltre 3 a 5 anni
EMILIA ROMAGNA								
17	Intero Immobile Bologna "Fiera District" - viale A. Moro, 28/44/68/70	Ufficio	9.060	47,50%	1.803.691	199,08	Affitto	Da oltre 3 a 5 anni
			150.989	53,82%	17.691.564	117,17		

N	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Tipologia conduttore	Valore storico ⁽²⁾	Ipotecche ⁽³⁾
LAZIO					
1	Intero Immobile Roma via Capitan Bavastro, 92/94	Ufficio	Pubblica Amministrazione	14.358.247	-
2	Intero Immobile Roma via Capitan Bavastro, 174	Ufficio	Pubblica Amministrazione	9.318.860	17.500.000
3	Intero Immobile Roma via Cristoforo Colombo, 44	Ufficio	Pubblica Amministrazione	29.875.952	17.500.000
4	Intero Immobile Roma via N. Parboni, 6 - via I. Nievo, 25/38	Ufficio	Pubblica Amministrazione	14.849.366	-
5	Intero Immobile Roma via Vincenzo Lamaro, 41/51/61	Ufficio	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	15.284.411	17.500.000
6	Intero Immobile Roma via Emilio Longoni, 92/125	Ufficio	Libero (ex Pubbl. Amm.) e commerciale	2.985.532	-
7	Intero Immobile Roma via Emilio Longoni, 3/7	Commerciale	Libero	14.215.630	17.500.000
8	Intero Immobile Roma via Casilina, 1/3	Ufficio	Pubblica Amministrazione	10.955.963	17.500.000
10	Intero Immobile Roma via del Giorgione, 59/63	Ufficio	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	29.905.201	17.500.000
11	Intero Immobile Roma vicolo del Casal Lumbroso, 77	Altre	Libero (ex Pubbl. Amm.)	76.090.900	-
12	Intero Immobile Roma via di Tor Cervara, 285/C	Logistico	Libero e Impresa finanziaria	30.061.910	3.613.036
LOMBARDIA					
13	Intero Immobile Milano via Gaetano Crespi, 12	Ufficio	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	7.635.022	17.500.000
14	Intero Immobile Agrate Br. Colleoni - Ed. Orione, via Colleoni, 13/19	Ufficio	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	15.523.026	17.500.000
15	Intero Immobile Assago Milanofiori - Strada 3, Fabbricato B5	Ufficio	Imprese commerciali, industriali e finanziarie	6.237.670	17.500.000
16	Intero Immobile Melzo via Cristoforo Colombo, 24	Logistico	Impresa logistica	9.435.706	17.500.000
EMILIA ROMAGNA					
17	Intero Immobile Bologna "Fiera District" - viale A. Moro, 28/44/68/70	Ufficio	Pubblica Amministrazione	16.121.826	17.500.000
				302.855.224	21.113.036

Fonte: Relazione di gestione al 31 dicembre 2015

Il valore degli immobili direttamente detenuti dal Fondo alla data del 31 dicembre 2015, come determinato dall'esperto indipendente è sintetizzato nella seguente tabella:

Assets immobiliari interamente detenuti al 31 dicembre 2015		
N.	Assets	FV- Fair Value (Euro)
1	BOLOGNA; Viale Aldo Moro, 28/44/68/70	321.050.000,00
2	AGRATE BRIANZA; Viale B. Colleoni, 13/19	
3	MILANO; Via Gaetano Crespi, 12	
4	ASSAGO; Strada 3,	
5	MELZO; Via Cristoforo Colombo, 24	
6	ROMA; Via del Casal Lumbroso, 77	
7	ROMA; Via Capitan Bavastro, 92/94	
8	ROMA; Via Capitan Bavastro, 174	
9	ROMA; Via Cristoforo Colombo, 44	
10	ROMA; Via Ippolito Nievo, 25/38	
11	ROMA; Via Vincenzo Lamaro, 41/51/61	
12	ROMA; Via Emilio Longoni, 93/125	
13	ROMA; Via Emilio Longoni, 42188	
14	ROMA; Via Casilina, 42064	

15	ROMA; Via Giorgione, 59/63	
16	ROMA; Via di Tor Cervara, 285	

Assets immobiliari non interamente detenuti al 31 dicembre 2015		
N.	Assets	FV- Fair Value (Euro)
17	ROMA; Viale Gustave Alexandre Eiffel, 13/15	120.000.000,00

Fonte: Relazione di gestione al 31 dicembre 2015

Al 31 dicembre 2015 il Fondo detiene una partecipazione nella società Da Vinci S.r.l. pari al 25% del capitale sociale. Essa è stata costituita nell'anno 2007, è partecipata da altri tre Fondi gestiti dalla SGR ed è proprietaria del lotto edificabile sito nel Comune di Roma, in località Ponte Galeria, Viale Gustave Alexandre Eiffel, 13/15, dove è stato edificato il complesso direzionale "Da Vinci".

Società: Da Vinci S.r.l. con sede in Roma, via Saverio Mercadante 18					
Attività esercitata: settore edilizio					
Titoli nel portafoglio del Fondo	Quantità	% del totale titoli emessi	Costo d'acquisto ⁽¹⁾	Valore alla data della Relazione	Valore alla data della Rendiconto precedente
1) Titoli di capitale con diritto di voto	1	25%	25.378.666	0	203.096

Fonte: Relazione di gestione al 31 dicembre 2015

Come riportato dalla relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015, si ricorda che il Fondo è tenuto a valutare le proprie partecipazioni di controllo in società immobiliari in base al valore pari alla frazione di patrimonio netto di propria pertinenza. Quest'ultimo deve essere eventualmente rettificato sulla base delle valutazioni degli immobili di proprietà della società controllata effettuata dagli esperti indipendenti. Si precisa che, per l'adeguamento del valore della partecipazione al 31 dicembre 2015, è stato effettuato il confronto tra il costo di acquisto della stessa (pari a Euro 17.228.666 comprensivo del versamento soci a fondo perduto) incrementato della rinuncia parziale al credito vantato nei confronti della Da Vinci (pari a Euro 9.250.000,00) e la frazione di patrimonio netto della società al 31 dicembre 2015 di pertinenza del Fondo (25% pari a - Euro 1.088.434). La differenza ha determinato un valore negativo di Euro 27.592.100,00 che esprime la svalutazione complessiva della partecipazione dalla data di acquisto al 31 dicembre 2015. Con riferimento al complesso immobiliare della partecipata, non si sono resi necessari ulteriori adeguamenti, in quanto l'iscrizione dello stesso all'interno del bilancio della società al 31 dicembre 2015 riflette i valori determinati dagli esperti indipendenti dei quattro fondi partecipanti al coinvestimento. A seguito di tale valutazione, in applicazione del principio della prudenza, si è ritenuto opportuno azzerare il valore della partecipazione di Da Vinci S.r.l..

Alla data del 31 marzo 2016 il Fondo detiene 100 quote di classe A del fondo "Conero – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", gestito dalla SGR, acquistate in data 4 agosto 2011 per un valore complessivo di Euro 10.000.000,00. Come riportato nel rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015, il valore contabile delle quote detenute dal Fondo nel fondo "Conero – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" è iscritto tra gli "Strumenti finanziari non quotati" per un importo di Euro 11.915.893,00.

Variazione del valore di mercato del portafoglio

Come riportato dalla relazione di gestione del Fondo, al 31 dicembre 2015 il valore del patrimonio immobiliare del Fondo ammontava ad Euro 321.050.000,00, in diminuzione rispetto al valore del patrimonio immobiliare del Fondo al 31 dicembre 2014, che ammontava a Euro 382.900.000,00.

La gestione immobiliare

Dismissione dei cespiti in portafoglio

La tabella che segue riporta i dati relativi ai cespiti disinvestiti dal Fondo dalla data di avvio operativo al 31 dicembre 2015.

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO (DALL'AVVIO OPERATIVO ALLA DATA DEL)									
Cespiti disinvestiti	Superficie	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Anno 2001									
Via Barberini 44 (Roma)	6.045	01/03/2001	7.808.828	8.676.476	29/11/2001	13.944.336	930.109	458.336	6.607.281
Viale Bruno Buozzi 46 (Roma)	5.147	01/03/2001	3.514.474	3.514.474	31/05/2001	10.329.138	4.624	46.604	6.772.685
Anno 2002									
Via Restelli 3 (Milano)	4.439	01/03/2001	2.520.310	3.615.199	12/04/2002	7.488.600	-	88.575	4.879.715
Via Vitruvio 43 (Milano)	13.189	01/03/2001	11.133.943	11.393.305	31/05/2001	12.630.000	1.711.876	774.349	2.433.584
Via di Villa Ricotti 42 (Roma)	5.353	01/03/2001	4.338.238	5.870.000	10/10/2002	7.000.000	1.280.446	201.311	3.740.897
Anno 2003									
Galleria 38-bis - Centergross Furo di Argelato (Bologna)	17.931	01/03/2001	6.372.903	5.280.700	22/12/2003	6.525.000	1.331.674	960.048	523.723
Anno 2004									
Via Lanciani, 11 (Roma)	3.759	01/03/2001	2.543.897	3.067.100	29/12/2004	7.500.000	1.446.793	109.012	6.293.884
Via Vitruvio, 43 (Milano)	142	01/03/2001	254.413	337.529	vend.frazionata	289.000	29.884	23.854	40.617
Anno 2005									
Via Gentile, 135 (Roma)	8.227	01/03/2001	7.891.461	7.960.624	30/03/2005	8.150.000	4.250	594.272	-331.483
Via Rissella, 41 (Roma)	1.031	01/03/2001	2.481.433	2.601.501	27/12/2005	2.739.000	708.890	171.534	794.923
Via Vitruvio, 43 (Milano)	83	01/03/2001	205.893	204.780	vend.frazionata	166.500	1.153.846	533.513	580.942
Anno 2006									
Via Oceano Pacifico 42/46 (Roma)	3.851	01/03/2001	4.719.490	4.607.956	23/06/2006	6.500.000	3.692.161	216.182	5.256.489
Via Cassanese - Palazzo Caravaggio (Segrate)	8.300	01/03/2001	11.259	8.224.328	28/03/2006	8.224.328	5.811.047	1.685.268	4.793.849
Via Cassanese - Palazzo Tintoretto (Segrate)	8.300	01/03/2001	1.280	9.275.672	28/03/2006	9.275.672	5.192.437	1.561.344	6.776.548
Anno 2007									
Nuova Fiera di Roma (Roma)	7.283	08/01/2007	19.174.420	19.175.000	26/07/2007	19.175.000	-	10.901	-10.321
Anno 2010									
Via Colombo 70 (Roma)	8.938	29/12/2008	23.970.433	25.500.000	11/02/2010	25.500.000	83.097	179.228	1.433.436
Via Vitruvio 43 - Residenziale (Milano)	43	01/03/2001	28.612	145.000	21/01/2010	145.000	26.061	18.317	124.132
Anno 2011									
Via Sforza - Palazzi Volta/Galilei (Basiglio)	14.225	01/03/2001	16.885.225	18.880.221	29/06/2011	18.000.000	26.519.227	6.953.029	20.680.974
Anno 2015									
Via Cavour 5 - Via Turati 38/40 (Roma)	14.225	01/03/2001	22.828.703	45.100.000	20/07/2015	45.100.000	47.673.921	4.516.989	65.428.229
			136.685.216	183.429.865		208.681.574	97.600.345	19.102.665	136.820.103

Fonte: Relazione di gestione al 31 dicembre 2015

Attività di locazione

Alla data del 31 marzo 2016 risultano vigenti 47 rapporti locativi di cui 38 riferiti a conduttori privati e 9 riferiti alla Pubblica Amministrazione. Nel corso del primo trimestre è stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione con un conduttore privato e cessate 5 posizioni locative. Alla data del 31 marzo 2016 erano in corso di finalizzazione 4 ulteriori trattative con conduttori pubblici e privati.

Il valore contrattuale annuo dei rapporti locativi in essere e delle indennità di locazione al 31 marzo 2016 risulta pari a Euro 17.003.955,00, in diminuzione rispetto al dato al 31 dicembre 2015 pari a Euro 17.690.064,00. Tale decremento è principalmente attribuibile alla liberazione di una porzione immobiliare sita in Bologna da parte di un conduttore pubblico che la occupava senza titolo.

Proventi distribuiti

Come riportato dalla relazione di gestione del Fondo, al 31 dicembre 2015 si sarebbe potuto porre in distribuzione un ammontare complessivo di Euro 25.866.023,00, corrispondente a Euro 249,01 per ciascuna delle 103.875 quote in circolazione; tale somma corrisponde alla totalità dei proventi maturati al 31 dicembre 2015, al netto dei dovuti arrotondamenti.

Con l'approvazione di tale relazione, come specificato nella stessa, in considerazione della liquidità disponibile del Fondo al 31 dicembre 2015, delle passività, unitamente all'obbligo di rimborso di una

quota rilevante dei finanziamenti bancari in essere, si è ritenuto opportuno non procedere alla distribuzione dei proventi.

Complessivamente i partecipanti al Fondo, dall'inizio dell'avvio dell'operatività dello stesso alla data del 31 dicembre 2015, hanno beneficiato di proventi unitari per Euro 1.888,85 corrispondenti a complessivi Euro 196.204.294,00.

Periodo	Capitale medio investito (€/quota)	Data di distribuzione	Provento distribuito (€/quota)	Dividend Yield annualizzato del periodo (%)
1° semestre 2001	2.500,00		-	0,00%
2° semestre 2001	2.500,00		-	0,00%
Totale 2001	2.500,00		-	0,00%
1° semestre 2002	2.500,00		-	0,00%
2° semestre 2002	2.500,00	06/03/2003	382,00	30,31%
Totale 2002	2.500,00		382,00	15,28%
1° semestre 2003	2.500,00		-	0,00%
2° semestre 2003	2.500,00	11/03/2004	228,00	18,09%
Totale 2003	2.500,00		228,00	9,12%
1° semestre 2004	2.500,00	16/09/2004	120,50	9,69%
2° semestre 2004	2.500,00	24/03/2005	154,20	12,27%
Totale 2004	2.500,00		274,70	10,99%
1° semestre 2005	2.500,00	29/09/2005	131,90	10,64%
2° semestre 2005	2.500,00	23/03/2006	120,70	9,58%
Totale 2005	2.500,00		252,60	10,10%
1° semestre 2006	2.500,00	14/09/2006	131,49	10,61%
2° semestre 2006	2.500,00	22/03/2007	109,96	8,73%
Totale 2006	2.500,00		241,45	9,66%
1° semestre 2007	2.500,00	27/09/2007	116,15	9,37%
2° semestre 2007	2.500,00	13/03/2008	71,25	5,65%
Totale 2007	2.500,00		187,40	7,50%
1° semestre 2008	2.500,00	18/09/2008	54,20	4,36%
2° semestre 2008	2.500,00		-	0,00%
Totale 2008	2.500,00		54,20	2,17%
1° semestre 2009	2.500,00	17/09/2009	47,80	3,86%
2° semestre 2009	2.500,00	18/03/2010	57,00	4,52%
Totale 2009	2.500,00		104,80	4,19%
1° semestre 2010	2.500,00	16/09/2010	52,50	4,23%
2° semestre 2010	2.500,00	24/03/2011	66,20	5,25%
Totale 2010	2.500,00		118,70	4,75%
1° semestre 2011	2.500,00	22/09/2011	45,00	3,63%
2° semestre 2011	2.500,00		-	0,00%
Totale 2011	2.500,00		45,00	1,80%
1° semestre 2012	2.500,00		-	0,00%
2° semestre 2012	2.500,00		-	0,00%
Totale 2012	2.500,00		-	0,00%
1° semestre 2013	2.500,00		-	0,00%
2° semestre 2013	2.500,00		-	0,00%
Totale 2013	2.500,00		-	0,00%
1° semestre 2014	2.500,00		-	0,00%
2° semestre 2014	2.500,00		-	0,00%
Totale 2014	2.500,00		-	0,00%
1° semestre 2015	2.500,00		-	0,00%
2° semestre 2015	2.403,00		-	0,00%
Totale 2015	2.451,10		-	0,00%
Totale dal collocamento	2.496,71		1.888,85	5,10%

Fonte: Relazione di gestione al 31 dicembre 2015

Analisi delle variazioni del Valore Complessivo Netto (NAV)

Al 31 dicembre 2015, il valore patrimoniale netto del Fondo per ciascuna Quota è sceso ad Euro 3.336,150, rispetto ad Euro 3.578,918 registrato al 31 dicembre 2014.

Il valore complessivo netto del Fondo è diminuito nell'arco dell'esercizio di 25.217.521,00 Euro, conseguentemente, il valore della quota è diminuito di 242,768 Euro (-6,78%) e la stessa ammonta a 3.336,150 Euro.

Tasso interno di rendimento

Il tasso interno di rendimento rappresenta il rendimento complessivo del Fondo, ossia il tasso di interesse composto annuale dalla data di apporto al 31 dicembre 2015, calcolato in base ai flussi di cassa rappresentati dall'esborso inizialmente investito nel Fondo, dai dividendi percepiti, dai rimborsi parziali delle quote e considerando l'ipotetico incasso per il disinvestimento delle Quote al valore del NAV contabile al 31 dicembre 2015.

Tale valore è indicativo della potenziale redditività complessiva conseguibile dall'investitore se il patrimonio immobiliare fosse stato liquidato alla data del 31 dicembre 2015 al valore di perizia indicato dall'esperto indipendente. Tale rendimento è puramente indicativo e non vi è alcuna certezza che potrà essere effettivamente conseguito nel tempo.

Il tasso interno di rendimento, calcolato come sopra indicato con riferimento al 31 dicembre 2015, è pari 7,57%. In base a quanto riportato nel rendiconto al 31 dicembre 2015, il tasso di rendimento calcolato dalla data di offerta al pubblico iniziale, conclusasi in data 28 giugno 2002, è pari al 8,37%.

Andamento del prezzo di mercato delle Quote

Il prezzo ufficiale di chiusura di borsa delle Quote del Fondo alla Data di Riferimento è pari ad Euro 925,00, pari al 35,6% del prezzo di collocamento⁶ (Euro 2.600,00 pro Quota).

Relativamente all'andamento dei prezzi e dei volumi giornalieri scambiati, il Fondo ha evidenziato i seguenti andamenti, parametrati alla Data di Riferimento:

- il prezzo ufficiale di chiusura di borsa delle Quote del Fondo ha raggiunto il suo massimo (prima dell'annuncio dell'Offerta) a Euro 1.224,00 in data 15 ottobre 2015⁷;
- i volumi medi del Fondo scambiati sul mercato sono stati pari a 39 Quote giornaliere nel corso degli ultimi 12 mesi⁸.

Al 30 marzo 2016 il Fondo evidenziava uno sconto sul NAV (rispetto al prezzo ufficiale di borsa) pari a circa il 69%⁹.

GRAFICO – ANDAMENTO DELLE QUOTE NEGLI ULTIMI 12 MESI



Fonte: Bloomberg

⁶ Valori che non tengono conto delle distribuzioni di capitale. Fonte: Bloomberg.

⁷ Fonte: Bloomberg.

⁸ Fonte: Bloomberg.

⁹ Fonte: Resoconto intermedio di gestione del Fondo al 31 marzo 2016.

Gestione Finanziaria

Indebitamento

Al 31 dicembre 2015, la leva finanziaria risulta inferiore al limite massimo consentito dal regolamento del Fondo.

Si precisa che, alla data del 31 dicembre 2015, il Fondo aveva in essere i seguenti strumenti finanziari derivati:

- un'opzione CAP acquistata da Intesa Sanpaolo S.p.A. in data 30 ottobre 2009 a fronte del finanziamento concesso al Fondo da Depfa Bank AG (ora Aareal Bank AG), con scadenza 15 giugno 2019 e nozionale ammontante a Euro 8.405.758,00 del valore nominale del finanziamento, ad un *cap rate* del 3%, con il pagamento di un premio *up front* di Euro 405.000,00 e con decorrenza dal 15 giugno 2010. Al 31 dicembre 2015 la percentuale di copertura era pari al 99,75% del debito;
- un'opzione CAP acquistata da Banca IMI S.p.A. in data 12 ottobre 2012 a fronte del finanziamento concesso dalla stessa, con scadenza 31 dicembre 2016 e nozionale ammontante a Euro 39.191.835, ad un *cap rate* del 3%, con il pagamento di un premio *up front* di Euro 75.000,00 e con decorrenza dal 31 dicembre 2012. Al 31 dicembre 2015 la percentuale di copertura era pari al 166,86% del debito.

Come indicato nella relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015, si precisa che a seguito della dismissione, avvenuta il giorno 20 luglio 2015, dell'immobile sito in Roma, via Cavour 5, il Fondo ha provveduto al rimborso integrale del finanziamento ipotecario, erogato da Banco Popolare in data 16 aprile 2014 per un importo, in linea capitale ed interessi pari a Euro 11.714.364,00 e, in data 21 luglio 2015, al rimborso della linea di credito in conto corrente concessa al Fondo da Unipol Banca S.p.A. in data 21 dicembre 2012 per un importo, in linea capitale ed interessi, pari a Euro 7.088.501,00.

Si precisa inoltre che, in data 27 luglio 2015, si è provveduto all'estinzione anticipata dell'opzione CAP acquistata da Banco Popolare in data 16 aprile 2014 a fronte del finanziamento ipotecario concesso dallo stesso ed estinto anticipatamente in data 20 luglio 2015, dell'immobile sito in Roma, via Cavour 5.

Come evidenziato dalla relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015, a seguito delle operazioni sopra descritte, il rischio tasso riconducibile ai finanziamenti ipotecari passivi in essere sottoscritti dal Fondo è stato sostanzialmente contenuto.

Come precisato nel resoconto intermedio di gestione del Fondo, alla data del 31 marzo 2016, la liquidità disponibile è di Euro 18.252.641,00 (al 31 dicembre 2015 era di Euro 17.643.661,00), di cui Euro 10.220.562,00 relativi a conti correnti vincolati a seguito della concessione dei finanziamenti ipotecari da parte degli istituti di credito.

Alla data del 31 marzo 2016 il Fondo presenta due contratti di finanziamento di seguito descritti:

- (i) un finanziamento ipotecario di Euro 13.549.119,00, concesso da Aareal Bank AG in data 15 giugno 2003 e scadenza il 15 giugno 2019, con ipoteca sull'immobile sito in Roma, via Tor Cervara 285; il debito residuo al 31 marzo 2016 è di Euro 3.613.036,00. A fronte del suddetto finanziamento il Fondo corrisponde interessi sulla somma erogata al tasso Euribor a 6 mesi più uno spread di 100 basis point (1,00%);
- (ii) un finanziamento ipotecario di Euro 69.000.000,00, concesso da Banca IMI S.p.A. in data 12 luglio 2012 e scadenza 31 dicembre 2016, con ipoteca di primo grado su diversi immobili di proprietà del Fondo. Di tale finanziamento è stata erogata una prima tranche di Euro

50.000.000,00 utilizzata per rimborsare anticipatamente le seguenti due linee di credito preesistenti e prossime alla scadenza: linea di credito concessa da Intesa Sanpaolo S.p.A. scadente il 21 luglio 2012 per Euro 39.827.130,00 e linea di credito concessa da Banca IMI S.p.A. scadente il 10 febbraio 2013 per Euro 10.000.000,00. Il debito residuo al 31 marzo 2016 è di Euro 17.500.000,00. A fronte del suddetto finanziamento il Fondo Alpha corrisponde interessi sulla somma erogata al tasso Euribor a 6 mesi più uno spread di 480 basis point (4,80%).

Risultato economico del Fondo

Il Fondo ha chiuso l'esercizio 2015 con una perdita d'esercizio di Euro 15.141.646.

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO ALPHA IMMOBILIARE al 31/12/2015				
SITUAZIONE PATRIMONIALE				
	Situazione al 31/12/2015		Situazione a fine esercizio precedente	
ATTIVITA'	Valore complessivo	Inpercentuale dell'attivo	Valore complessivo	Inpercentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	11.915.893	3,17%	11.616.823	2,69%
Strumenti finanziari non quotati	11.915.893	3,17%	11.616.778	2,69%
A1. Partecipazioni di controllo	-	0,00%	203.096	0,05%
A2. Partecipazioni non di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A3. Altri titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A4. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A5. Parti di OICR	11.915.893	3,17%	11.413.682	2,64%
Strumenti finanziari quotati	-	0,00%	-	0,00%
A6. Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A8. Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari derivati	-	0,00%	45	0,00%
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	0,00%	-	0,00%
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	45	0,00%
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	321.050.000	85,32%	382.900.000	88,54%
B1. Immobili dati in locazione	200.880.000	53,38%	269.108.000	62,23%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	120.170.000	31,94%	113.792.000	26,31%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
C. CREDITI	17.256.951	4,59%	18.808.678	4,35%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	17.256.951	4,59%	18.808.678	4,35%
D. DEPOSITI BANCARI	-	0,00%	-	0,00%
D1. A vista	-	0,00%	-	0,00%
D2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
E. ALTRI BENI	-	0,00%	-	0,00%
E1. Altri Beni	-	0,00%	-	0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	17.643.661	4,69%	8.288.892	1,92%
F1. Liquidità disponibile	17.643.661	4,69%	8.288.892	1,92%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
G. ALTRE ATTIVITA'	8.423.451	2,23%	10.826.777	2,50%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	632.475	0,17%	1.341.107	0,31%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	338.753	0,09%	510.422	0,12%
G5. Credito Iva	499.047	0,13%	1.087	0,00%
G6. Crediti verso Locatari	6.953.176	1,84%	8.974.161	2,07%

G6.1 Crediti lordi	11.518.940	3,06%	13.947.591	3,23%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	- 4.565.764	-1,22%	- 4.973.430	-1,16%
TOTALE ATTIVITA'	376.289.956	100,00%	432.441.170	100,00%

Fonte: Relazione di gestione al 31 dicembre 2015

SITUAZIONE PATRIMONIALE				
	Situazione al 31/12/2015		Situazione a fine esercizio precedente	
PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	In percentuale del passivo	Valore complessivo	In percentuale del passivo
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	21.113.036	70,97%	51.834.695	85,43%
H1. Finanziamenti ipotecari	21.113.036	70,97%	44.919.445	74,03%
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%	6.915.250	11,40%
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	0,00%	-	0,00%
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-	0,00%	-	0,00%
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	8.634.307	29,03%	8.846.341	14,57%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	40.948	0,14%	2.538.790	4,18%
M2. Debiti di imposta	1.367.993	4,60%	1.725.139	2,84%
M3. Ratei e risconti passivi	114.016	0,38%	823.505	1,36%
M4. Altre	6.717.600	22,58%	3.404.846	5,61%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	393.750	1,33%	354.061	0,58%
TOTALE PASSIVITA'	29.747.343	100,00%	60.681.036	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	346.542.613		371.760.134	
Numero delle quote in circolazione	103.875		103.875	
Valore unitario delle quote	3.336,150		3.578,918	
Proventi distribuiti per quota	1.888,850		1.888,850	
Rimborsi distribuiti per quota	97,000		0,000	

Fonte: Relazione di gestione al 31 dicembre 2015

SEZIONE REDDITUALE					
		Relazione al 31/12/2015		Relazione esercizio precedente	
A1.	PARTECIPAZIONI	-	3.025.196	-	2.913.374
A1.1	dividendi e altri proventi		-		-
A1.2	utili/perdite da realizzi		-		-
A1.3	plus/minusvalenze	-	3.025.196	-	2.913.374
A2	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI		502.211		489.321
A2.1	interessi, dividendi e altri proventi		-		630.000
A2.2	utili/perdite da realizzi		-		-
A2.3	plus/minusvalenze		502.211	-	140.679
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI		-		-
A3.1	interessi, dividendi e altri proventi		-		-
A3.2	utili/perdite da realizzi		-		-
A3.3	plus/minusvalenze		-		-
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		6.955		45
A4.1	di copertura		7.000		-
A4.2	non di copertura	-	45		45
Risultato gestione strumenti finanziari (A)		-	2.516.030	-	2.424.008
B1.	CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI		22.461.400		26.700.463
B1.1	canoni di locazione		20.470.902		24.677.490
B1.2	altri proventi		1.990.498		2.022.973
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZII	-	3.496.815		-
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	-	14.346.034	-	18.600.002
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-	6.821.044	-	7.282.790
B4.1	oneri non ripetibili	-	3.160.090	-	2.800.859
B4.2	oneri ripetibili	-	3.660.954	-	4.481.931
B4.3	interessi su depositi cauzionali		-		-
B4.4	altri oneri gestione immobiliare		-		-
B5.	AMMORTAMENTI		-		-
B6.	SPESE IMU E TASI	-	3.918.582	-	4.008.526
Risultato gestione beni immobili (B)		-	6.121.075	-	3.190.855
C1.	Interessi attivi e proventi assimilati		661.706		1.000.507
C2.	Incrementi/decrementi di valore	-	5.267		-
Risultato gestione crediti (C)			656.439		1.000.507
D1.	Interessi attivi e proventi assimilati		-		-
Risultato gestione depositi bancari (D)			-		-
E1.	Proventi		-		-
E2.	Utile/perdita da realizzi		-		-
E3.	Plusvalenze/minusvalenze		-		-
Risultato gestione altri beni (E)					
Risultato gestione investimenti (A+B+C+D+E)		-	7.980.666	-	4.614.356

SEZIONE REDDITUALE				
		Relazione al 31/12/2015		Relazione esercizio precedente
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 della gestione cambi (F)		-		-
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TER	-		-
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-		-
Risultato altre operazioni di gestione (G)		-		-
Risultato lordo della gestione caratteristica (RG+F+G)		-	7.980.666	-
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	1.896.346	-
H1.1	su finanziamenti ipotecari	-	1.758.243	-
H1.2	su altri finanziamenti	-	138.103	-
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	-	827.175	-
Risultato oneri finanziari (H)		-	2.723.521	-
Risultato netto della gestione caratteristica (RLGC+H)		-	10.704.187	-
I1.	Provvigione di gestione SGR	-	4.185.182	-
I2.	Commissioni depositario	-	81.896	-
I3.	Oneri per esperti indipendenti	-	79.700	-
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-	48.628	-
I5.	Altri oneri di gestione	-	230.944	-
I6.	Spese di quotazione	-	72.476	-
Risultato oneri di gestione (I)		-	4.698.826	-
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide	-		2.347
L2.	Altri ricavi	-	4.235.057	380.858
L3.	Altri oneri	-	3.973.690	2.759.637
Risultato altri ricavi e oneri (L)		-	261.367	-
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+H+L)		-	15.141.646	-
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-
M2.	Risparmio di imposta	-		-
M3.	Altre imposte	-		-
Totale imposte (M)		-		-
Utile/perdita dell'esercizio (RGPI+M)		-	15.141.646	-

Fonte: Relazione di gestione al 31 dicembre 2015

Andamento Recente e Prospettive

Secondo quanto riportato dal Fondo nel rendiconto al 31 dicembre 2015, il piano delle attività future del Fondo 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;
- 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;
- 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.

Nel corso del primo trimestre 2016 non sono intervenute cessioni o acquisizioni di *asset* di proprietà del Fondo. Risulta in corso l'attività di commercializzazione promossa dalla SGR, anche per il tramite di operatori commerciali, volta alla dismissione degli *asset* di portafoglio.

Quanto ai programmi elaborati dall'Offerente relativamente al Fondo, cfr. **Paragrafo G.2.2.**

B.3 INTERMEDIARI

Banca IMI S.p.A. (Gruppo Intesa Sanpaolo), con sede legale in Milano, Largo Mattioli n. 3, iscritta al registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA n. 04377700150 e iscritta all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 13 del D. lgs. 385/93 al n. 5570, è stata nominata quale intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni all'Offerta (**"Intermediario Incaricato del Coordinamento"**).

Gli intermediari incaricati della raccolta delle Adesioni all'Offerta autorizzati a svolgere la loro attività tramite sottoscrizione e consegna della Scheda di Adesione (gli **"Intermediari Incaricati"**) sono:

- Banca IMI S.p.A. – Gruppo Intesa Sanpaolo;
- BANCA AKROS S.p.A. - Gruppo Bipiemme Banca Popolare di Milano;
- BANCA ALETTI & C. S.p.A. - Gruppo Banco Popolare;
- BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.;
- BNP Paribas Securities Services - Succursale di Milano;
- EQUITA S.I.M. S.p.A.;
- ISTITUTO CENTRALE DELLE BANCHE POPOLARI ITALIANE S.p.A..

Le schede di adesione all'Offerta (le **"Schede di Adesione"**) potranno pervenire agli Intermediari Incaricati anche per il tramite di tutti gli intermediari autorizzati all'offerta di servizi finanziari quali banche, SIM, società di Intermediazione, agenti di cambio (gli **"Intermediari Depositari"**), nei termini specificati al **Paragrafo F.1** che segue.

Gli Intermediari Incaricati raccoglieranno le adesioni all'Offerta e terranno in deposito le Quote portate in adesione. Le adesioni saranno ricevute dagli Intermediari Incaricati: (i) direttamente mediante raccolta delle Schede di Adesione dagli Aderenti, ovvero (ii) indirettamente per il tramite degli Intermediari Depositari, i quali raccoglieranno le Schede di Adesione dagli Aderenti.

Gli Intermediari Incaricati ovvero, nell'ipotesi di cui al punto (ii) che precede, gli Intermediari Depositari, verificheranno la regolarità e la conformità delle Schede di Adesione e delle Quote alle condizioni dell'Offerta.

Alla Data di Pagamento l'Intermediario Incaricato del Coordinamento trasferirà le Quote portate all'Offerta all'Offerente.

Presso gli Intermediari Incaricati sono disponibili il Documento di Offerta, la Scheda di Adesione, nonché, per la consultazione, i documenti indicati nel successivo **Paragrafo L**.

B.4 GLOBAL INFORMATION AGENT

Sodali S.p.A. è stato nominato dall'Offerente quale *global information agent* al fine di fornire informazioni relative all'Offerta a tutti i Quotisti del Fondo. A tal fine, sono stati predisposti dal Global Information Agent un *account* di posta elettronica dedicato (opa.fondoalphaimmobiliare@sodali.com) ed il numero di telefono 800 198 965. Tale numero di telefono sarà attivo per tutta la durata del Periodo di Adesione nei giorni feriali, alle ore 9:00 alle ore 18:00 (CET). Il sito internet di riferimento è: www.sodali-transactions.com/alpha-immobiliare-fondo-comune-di-investimento-immobiliare-di-tipo-chiuso/ita.

B.5 ALTRI SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE

La presente operazione è nata nel contesto di una partnership tra EAUK e ISC Institutional Service Center Ltd (“ISC”). ISC fa parte del Gruppo ISC fondato nel 1982 a New York ed è autorizzata e regolata dalla Financial Conduct Authority che nel Regno Unito vigila sull’attività degli operatori finanziari. EAUK ha sottoscritto un accordo con ISC per individuare opportunità di investimento con focus particolare sul mercato italiano.

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

C.1 TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA E RELATIVE QUANTITÀ

L'Offerta ha ad oggetto al massimo n. 103.875 Quote ammesse alle negoziazioni sul MIV, pari alla totalità delle Quote emesse dal Fondo.

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 presente Documento di Offerta e l'ultimo giorno del Periodo di Adesione.

C.2 STRUMENTI FINANZIARI NON CONVERTIBILI

Non applicabile.

C.2 AUTORIZZAZIONE

L'Offerta non è soggetta ad autorizzazione da parte di autorità competenti.

D. QUOTE DEL FONDO POSSEDUTE DALL'OFFERENTE ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA E DI QUELLE POSSEDUTE DA SOCIETÀ CONTROLLATE

D.1 NUMERO DI QUOTE POSSEDUTE DALL'OFFERENTE

Alla data del presente Documento di Offerta l'Offerente non possiede Quote del Fondo.

D.2 CONTRATTI DI RIPORTO, PRESTITO TITOLI, USUFRUTTO O COSTITUZIONE DI PEGNO O ALTRI IMPEGNI AVENTI COME SOTTOSTANTE QUOTE DEL FONDO

L'Offerente non ha stipulato, direttamente o indirettamente contratti di riporto o aventi ad oggetto la costituzione di diritti di usufrutto o di pegno su Quote del Fondo.

D.3 STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE POSSEDUTI DA PERSONE CHE AGISCONO IN CONCERTO CON L'OFFERENTE

Non vi sono persone che agiscono in concerto con l'Offerente in relazione all'Offerta.

E. CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE

E.1 INDICAZIONE DEL CORRISPETTIVO UNITARIO E SUA DETERMINAZIONE

Il Corrispettivo proposto dall'Offerente per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta è pari ad Euro 1.156,25.

Il Corrispettivo 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.

L'Esborso Massimo, in caso di acquisto da parte dell'Offerente della totalità delle Quote del Fondo, sarà pari ad Euro 120.105.468,75.

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 Riferimento e prima della Data di Pagamento (i Proventi e/o Rimborsi Distribuiti).

Gli Aderenti all'Offerta avranno pertanto diritto a percepire direttamente dalla SGR i Proventi e/o Rimborsi Distribuiti di cui al paragrafo che precede.

In presenza di tali Proventi e/o Rimborsi Distribuiti, 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.

Il Corrispettivo è stato determinato dall'Offerente sulla base della propria valutazione utilizzando i parametri e le metodologie valutative ritenute adeguate ad esprimere il valore di ciascuna Quota del Fondo oggetto dell'Offerta. Si precisa pertanto che l'Offerente non si è avvalso di pareri di esperti nella determinazione del Corrispettivo.

Il principale parametro utilizzato è rappresentato da un'analisi basata sulla metodologia del "*discounted cash flow*".

Le risultanze di tale metodologia sono state analizzate alla luce delle seguenti analisi di coerenza comparativa:

- (i) analisi del Valore Complessivo Netto del Fondo e dei fondi simili;
- (ii) analisi dei prezzi di mercato;
- (iii) analisi dei corrispettivi offerti in operazioni simili.

E.1.1 Discounted Cash Flow

Di seguito si illustrano le fasi e principali ipotesi di applicazione della metodologia *discounted cash flow*:

1. sulla base delle informazioni di dominio pubblico, sono stati stimati i flussi finanziari attesi dalle Quote in termini di:
 - proventi;
 - rimborsi parziali di quote; e
 - proventi derivanti dalla liquidazione finale del Fondo.

Tali flussi sono stati determinati sulla base della stima dei flussi reddituali al netto dei costi di struttura e gestione generati dal patrimonio del Fondo e assumendo la monetizzazione delle

attività del Fondo (al netto delle passività e dei costi di dismissione) entro la data di scadenza del Fondo a valori considerati di mercato.

In particolare, sono stati considerati, *inter alia*, i seguenti fattori:

- a. compensi percepiti dalla SGR;
 - b. stima dei costi di gestione del Fondo ed incidenza del tasso d'inflazione;
 - c. scadenze dei contratti di locazione del portafoglio immobiliare;
 - d. tempistiche stimate per la vendita degli *assets* in portafoglio;
 - e. dimensione degli *assets* immobiliari e le relative caratteristiche qualitative;
 - f. capacità gestionale della SGR nel portare a termine la dismissione degli *assets* del Fondo;
 - g. liquidità del mercato in cui tali *assets* saranno ceduti;
 - h. difficoltà nel dismettere gli *assets* del portafoglio del Fondo nel momento in cui più fondi immobiliari giungessero a scadenza contemporaneamente;
 - i. costi degli *advisors* esterni utilizzati per le operazioni in corso e la liquidazione del Fondo;
 - j. stime sui futuri livelli di *occupancy* del portafoglio, sulla base dell'attuale contesto di mercato e della possibile evoluzione dei contratti di locazione;
 - k. previsioni di rinegoziazione di alcuni canoni descritte nel Rendiconto del Fondo;
 - l. stime su eventuali spese legate a migliorie sugli immobili del portafoglio;
 - m. assenza di controllo sulle possibili evoluzioni normative relative alla tassazione sugli immobili;
 - n. eventuali trattenute che la SGR potrebbe operare sui fondi raccolti in fase di liquidazione per coprire eventuali oneri di gestione successivi alla data di liquidazione.
2. i flussi determinati come indicato sopra, sono stati attualizzati ad un tasso di sconto che riflette, *inter alia*, i seguenti fattori:
- a. incertezza sull'evoluzione del contesto macroeconomico italiano e dei possibili impatti sul valore degli attivi del Fondo;
 - b. il rischio "immobiliare" ovvero che il valore di realizzo dei beni immobili del Fondo differisca dal valore ultimo stimato dall'esperto indipendente ovvero che i flussi reddituali abbiano o meno effettiva realizzazione;
 - c. l'incertezza sulla tempistica di distribuzione dei proventi, dei rimborsi parziali pro quota e dei proventi della liquidazione finale del Fondo, non avendo in tal caso l'Offerente alcun poter di influenzare tale tempistica;
 - d. scarsa liquidità delle Quote del Fondo sul mercato, corrispondendo il numero di Quote oggetto di Offerta a circa 2.664 giorni di negoziazione in termini di volume medio giornaliero osservato negli ultimi 12 mesi (pari a 39 quote);
 - e. assenza di controllo sull'esecuzione del *business plan* del Fondo da parte dei quotisti, rispetto ad un investimento immobiliare diretto, in considerazione dell'autonomia gestoria della SGR.

L'applicazione di tale metodologia ha condotto alla determinazione di un *range* di valori tra Euro 581,11 ed Euro 1.159,49 per Quota.

E.1.2 Analisi del Valore Complessivo Netto del Fondo

Il Valore Complessivo Netto del Fondo – che, al 31 dicembre 2015, risultava pari ad Euro 346.542.613,00, equivalente ad un valore unitario di ciascuna quota di Euro 3.336,15 – esprime il valore fondamentale del Fondo inteso come differenza tra il valore di mercato delle attività e il valore delle passività.

Le attività del Fondo sono costituite, in via prevalente, dagli immobili del Fondo il cui valore di mercato, così come stimato dagli esperti indipendenti, è costituito dalla somma del valore di mercato dei singoli immobili.

Pertanto, il Valore Complessivo del Fondo è conseguibile dal partecipante al Fondo ove il Fondo intraprenda una strategia di vendita per singolo immobile, avendo a disposizione un adeguato periodo di commercializzazione, volta allo sfruttamento delle migliori opportunità di cessione di ciascun immobile e, conseguentemente, difficilmente realizzabile in un breve lasso temporale.

A tal riguardo, occorre inoltre considerare che un elevato numero di fondi immobiliari hanno scadenza in un arco temporale molto simile; la vendita degli *assets* nel medesimo arco temporale potrebbe quindi avere un impatto sul prezzo di vendita.

Un'operazione che consenta ai partecipanti al Fondo di monetizzare in maniera integrale ed immediata il loro intero investimento nel Fondo richiede il realizzo dell'intero portafoglio immobiliare attraverso un'operazione di cessione in blocco. La maggiore complessità di un'operazione di trasferimento in blocco di un portafoglio immobiliare di grandi dimensioni e la sua minore liquidità ed usuale disomogenea composizione potrebbero portare a definire un prezzo inferiore al valore cumulato dei singoli immobili. A giudizio dell'Offerente, l'Offerta, avendo per oggetto tutte le Quote in cui è suddiviso il patrimonio del Fondo, potrebbe essere assimilata ad un'operazione di compravendita in blocco dell'intero portafoglio del Fondo.

In aggiunta, il Corrispettivo, tiene conto del tempo necessario ad effettuare la liquidazione, così come del rischio intrinseco che la liquidazione avvenga a valori inferiori al NAV per fattori esogeni.

A conferma di quanto illustrato, di seguito si riporta l'analisi dello sconto che emerge dal confronto tra i prezzi di mercato alla Data di Riferimento ed il valore complessivo netto delle quote dei fondi immobiliari quotati di diritto italiano, da cui si evince come la quasi totalità di tali fondi presenti sconti, anche significativi, rispetto al valore complessivo netto.

In particolare, si evidenzia che, ai prezzi di chiusura alla Data di Riferimento, lo sconto sul NAV del Fondo era pari a 72,3%, 25,0% al di sopra della mediana dei fondi simili, pari a 47,2%. Al prezzo d'Offerta lo sconto è pari al 65,3%, 18,2% al di sopra della mediana dei fondi simili, valore che però rappresenta un miglioramento di 6,9 punti percentuali.

TABELLA 1 – CONFRONTO TRA VALORE COMPLESSIVO NETTO E PREZZO DI MERCATO RELATIVO AI FONDI IMMOBILIARI QUOTATI ITALIANI DI DIRITTO ITALIANO COMPARABILI

Fondo	SGR	Prezzo Mercato (€/quota) ¹	NAV (€/quota) ²	Premio (Sconto) sul NAV	Data richiamo impegni	Data di Scadenza Minima	Data di Scadenza Massima ³	Destinazione d'uso prevalente (% totale) ⁴
Fondo Alpha Immobiliare	IDeA FIMIT SGR	925,00	3.336,15	(72,3 %)	lug-02	giu-30	giu-33	Uffici (57%)
Immobiliare Dinamico	BNP Paribas REIM Italia	55,45	190,17	(70,8 %)	apr-05	dic-20	dic-23	Uffici (56%)
Obelisco	Investire Immobiliare Sgr	500,00	1.378,27	(63,7 %)	dic-05	dic-18	dic-18	Uffici (100%)
Socrate	Fabrica Immobiliare SGR	205,00	519,09	(60,5 %)	mar-07	dic-17	dic-20	Uffici (46%)
Amundi RE Italia	Amundi RE Italia SGR	830,00	2.058,47	(59,7 %)	mar-01	dic-16	dic-21	Uffici (63%)
Amundi RE Europa	Amundi RE Italia SGR	980,00	2.183,03	(55,1 %)	ott-01	dic-19	dic-22	Uffici (93%)
Immobiliarium 2001	Investire Immobiliare Sgr	1.750,00	3.738,86	(53,2 %)	giu-02	dic-17	dic-22	Uffici (75%)
Quote di Classe A	Mediolanum Gestione Fondi	2,72	5,73	(52,5 %)	feb-06	dic-21	dic-27	Uffici (58%)
Fondo Beta Immobiliare	IDeA FIMIT SGR	110,00	220,23	(50,1 %)	ott-05	dic-17	dic-17	Uffici (54%)
Fondo Delta	IDeA FIMIT SGR	46,28	91,70	(49,5 %)	dic-06	dic-17	dic-17	Alberghi (93%)

Fondo	SGR	Prezzo Mercato (€/quota) ¹	NAV (€/quota) ²	Premio (Sconto) sul NAV	Data richiamo impegni	Data di Scadenza Minima	Data di Scadenza Massima ³	Destinazione d'uso prevalente (% totale ⁴)
Immobiliare								
Atlantic 1	IDeA FIMIT SGR	239,00	471,65	(49,3 %)	mag-06	dic-19	dic-22	Uffici (88%)
Quote di Classe B	Mediolanum Gestione Fondi	2,06	3,94	(47,7 %)	feb-06	dic-21	dic-27	Uffici (58%)
Tecla Fondo Uffici	Tecla Prelios SGR	124,00	232,82	(46,7 %)	mar-04	dic-17	dic-17	Uffici (86%)
Securfondo	Investire Immobiliare Sgr	980,00	1.747,00	(43,9 %)	dic-99	dic-17	dic-19	Uffici (50%)
Polis	Polis Fondi SGR	915,00	1.609,31	(43,1 %)	giu-00	dic-18	dic-20	Uffici (73%)
Valore Immob. Globale	Castello SGR	1.237,00	2.126,05	(41,8 %)	feb-99	dic-19	dic-22	Uffici (92%)
Invest Real Security	Investire Immobiliare Sgr	850,00	1.378,28	(38,3 %)	set-03	dic-16	dic-16	Logistico (46%)
Unicredito Immob. Uno	Torre SGR	1.160,00	1.828,50	(36,6 %)	dic-09	dic-17	dic-20	Residenziale (58%)
Atlantic 2 – Berenice	IDeA FIMIT SGR	100,00	157,15	(36,4 %)	lug-05	dic-18	dic-21	Uffici (77%)
Bnl Portfolio Immobil	BNP Paribas REIM Italia	542,50	794,44	(31,7 %)	mag-00	dic-16	dic-16	Uffici (79%)
Estense Grande Distrib	BNP Paribas REIM Italia	664,00	859,77	(22,8 %)	giu-03	dic-16	dic-16	Commerciale (100%)
Europa Imm.n.1	Vegagest Immobiliare SGR	1.160,00	1.346,66	(13,9 %)	dic-04	dic-17	dic-17	Uffici (49%)
Investietico – Aedes	AEDES BPM RE SGR	1.671,00	1.894,17	(11,8 %)	mar-02	dic-18	dic-18	Uffici (49%)
Risparmio Immobiliare Uno Energia Classe A	PensPlan Invest SGR SpA	6.855,00	3.511,49	95,2 %	dic-06	dic-18	dic-21	Uffici (93%)
Mediana				(47,2 %)				
Massimo				95,2 %				
Minimo				(72,3 %)				
Alpha al Prezzo d'Offerta		1.156,25	3.336,15	(65,3 %)	lug-02	giu-30	giu-33	Uffici (57%)

Fonte: Bloomberg, Rendiconti dei fondi al 31 dicembre 2015, Siti web dei fondi

1. Prezzi di mercato alla Data di Riferimento (18 maggio 2016)

2. NAV per quota al 31 dicembre 2015 aggiustati per i dividendi distribuiti fino al 18 maggio 2016

3. Tenendo conto anche delle possibili estensioni a cui la SGR ha diritto e dell'eventuale periodo di grazia

4. Percentuale riportata così come indicata dal fondo nel Rendiconto 2015; ove non riportata, la percentuale è stata calcolata sul valore di mercato degli immobili o sul costo storico se il valore di mercato non è stato indicato dal fondo per singola unità immobiliare.

Con riferimento alla Tabella 2 che segue, si rileva come al 31 dicembre 2015 il valore degli immobili dei fondi immobiliari italiani quotati sia in media del 20% inferiore al costo storico degli stessi.

È altresì possibile che si concretizzi il rischio che alla data di liquidazione il valore degli immobili sia inferiore al valore stimato dagli esperti indipendenti del fondo ed usato come base di determinazione del NAV. A tal riguardo, si vuole qui ricordare anche il caso del fondo "Olinda - Fondo Shops", la cui società di gestione del risparmio nel luglio 2014 ha annunciato una liquidazione dell'intero portafoglio immobiliare del fondo ad un valore che implicava uno sconto del 29% rispetto all'ultimo NAV comunicato al mercato a gennaio 2014 (sei mesi prima) e relativo a dicembre 2013.

TABELLA 2 – CONFRONTO TRA VALORE COMPLESSIVO NETTO DEGLI IMMOBILI E COSTO STORICO DEGLI STESSI RELATIVO AI FONDI IMMOBILIARI QUOTATI ITALIANI DI DIRITTO ITALIANO COMPARABILI E DATI RELATIVI AI VOLUMI SCAMBIATI

Fondo	SGR	Valore degli Immobili ¹ (€ mln.)	Costo Storico ¹ (€ mln.)	Premio (Sconto) sul Costo Storico	Volumi Scambiati in % di Quote Emesse ²
Fondo Alpha Immobiliare	IDeA FIMIT SGR	321,1	302,9	6,0 %	0,04 %
Securfondo	Investire Immobiliare Sgr	91,5	87,1	5,1 %	0,02 %
Unicredito Immob. Uno	Torre SGR	251,2	258,7	(2,9 %)	0,04 %
Atlantic 1	IDeA FIMIT SGR	563,5	611,9	(7,9 %)	0,04 %
Investietico – Aedes	AEDES BPM RE SGR	153,3	169,9	(9,8 %)	0,09 %
Tecla Fondo Uffici	Tecla Prelios SGR	262,1	291,2	(10,0 %)	0,01 %
Socrate	Fabrica Immobiliare SGR	130,8	147,6	(11,4 %)	0,03 %
Quote di Classe B	Mediolanum Gestione Fondi	282,7	329,9	(14,3 %)	0,02 %
Quote di Classe A	Mediolanum Gestione Fondi	282,7	329,9	(14,3 %)	0,05 %
Atlantic 2 – Berenice	IDeA FIMIT SGR	148,7	181,3	(18,0 %)	0,00 %
Amundi RE Italia	Amundi RE Italia SGR	169,3	206,8	(18,1 %)	0,05 %
Amundi RE Europa	Amundi RE Italia SGR	207,3	256,0	(19,0 %)	0,07 %
Obelisco	Investire Immobiliare Sgr	153,5	195,9	(21,6 %)	0,02 %
Fondo Delta Immobiliare	IDeA FIMIT SGR	200,0	256,3	(22,0 %)	0,08 %
Fondo Beta Immobiliare	IDeA FIMIT SGR	55,9	71,9	(22,2 %)	0,05 %
Immobiliare Dinamico	BNP Paribas REIM Italia	310,6	403,2	(23,0 %)	0,03 %
Polis	Polis Fondi SGR	198,1	258,9	(23,5 %)	0,04 %
Risparmio Immobiliare Uno Energia Classe A	PensPlan Invest SGR SpA	135,2	186,7	(27,6 %)	0,06 %
Immobiliarium 2001	Investire Immobiliare Sgr	83,2	117,0	(28,9 %)	0,01 %
Estense Grande Distrib	BNP Paribas REIM Italia	100,7	148,5	(32,2 %)	0,02 %
Bnl Portfolio Immobil	BNP Paribas REIM Italia	90,5	156,8	(42,3 %)	0,03 %
Europa Imm.n.1	Vegagest Immobiliare SGR	112,5	203,5	(44,7 %)	0,03 %
Valore Immob. Globale	Castello SGR	55,1	101,0	(45,4 %)	0,05 %
Invest Real Security	Investire Immobiliare Sgr	68,9	141,8	(51,4 %)	0,03 %
Mediana				(20,3 %)	0,03 %
Massimo				6,0 %	0,09 %
Minimo				(51,4 %)	0,00 %

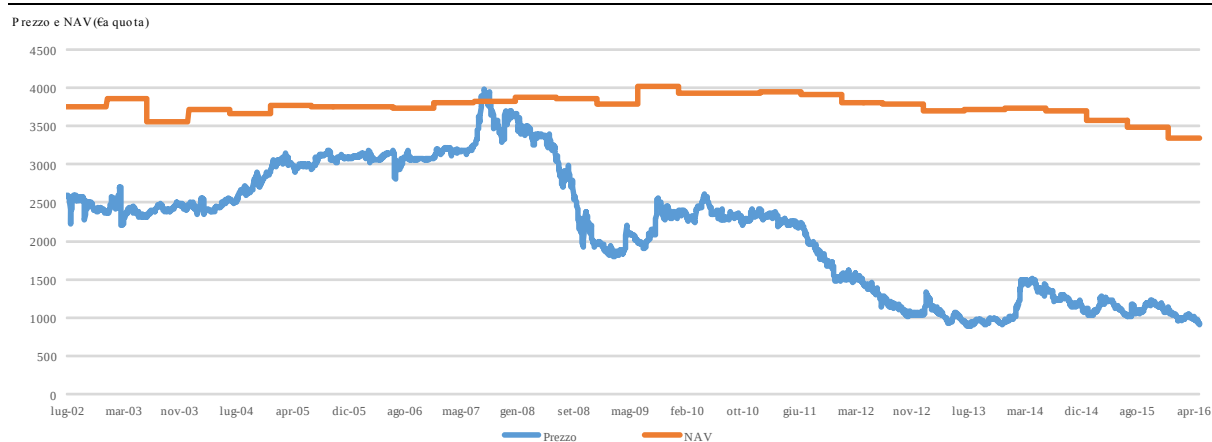
Fonte: Bloomberg, Rendiconti dei fondi al 31 dicembre 2015, Siti web dei fondi

1. Come riportato dal fondo

2. Numero di quote scambiate quotidianamente in media nel corso dei 12 mesi precedenti la Data di Riferimento in percentuale del numero di quote emesse dal fondo.

Pertanto, dal grafico che segue si evince come durante tutta la vita del Fondo il prezzo di mercato delle Quote si è sempre attestato a livelli anche sensibilmente inferiori al NAV.

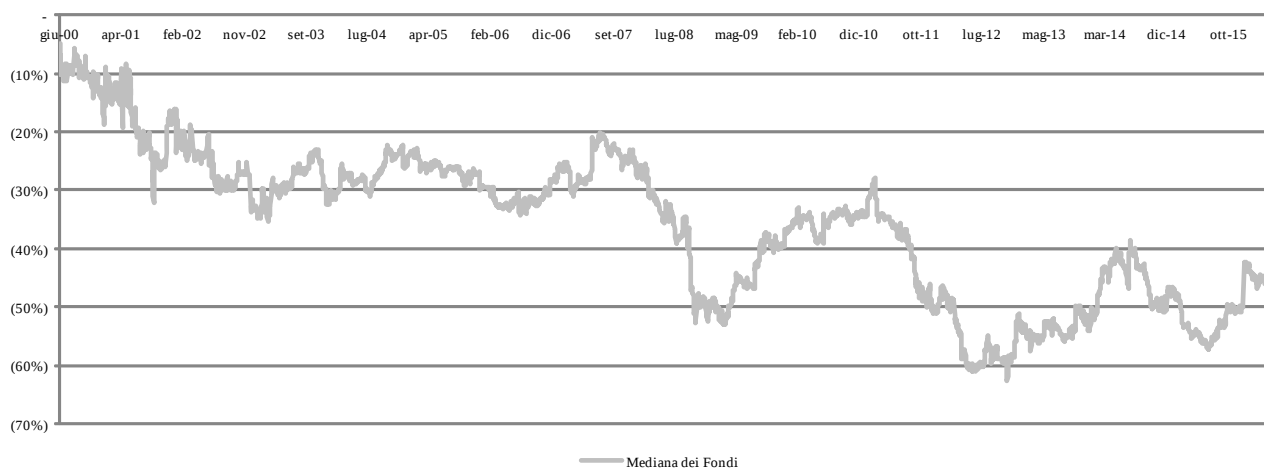
GRAFICO – EVOLUZIONE STORICA DELLO SCONTO DEL PREZZO DI MERCATO DELLE QUOTE RISPETTO AL NAV



Fonte: Bloomberg

Il grafico che segue evidenzia, con riferimento ai fondi immobiliari quotati italiani, che il prezzo unitario di mercato delle quote si è storicamente sempre attestato al di sotto del rispettivo NAV.

GRAFICO – EVOLUZIONE STORICA DELLO SCONTO DEI PREZZI DI MERCATO DELLE QUOTE DEI FONDI IMMOBILIARI QUOTATI ITALIANI RISPETTO AL NAV



Fonte: Bloomberg, Rendiconti dei Fondi

E.1.3 Analisi dei prezzi di mercato

Il metodo delle quotazioni di mercato stima il valore del fondo oggetto di analisi sulla base della capitalizzazione espressa in base ai prezzi di trattazione sul mercato regolamentato dei titoli rappresentativi della partecipazione al fondo. Nell'ambito dell'applicazione di tale metodologia ha rilevanza l'individuazione di un giusto equilibrio tra la necessità di mitigare, attraverso osservazioni su orizzonti temporali sufficientemente estesi, l'effetto di volatilità dei corsi giornalieri, e quella di utilizzare un dato corrente, indicativo di un valore di mercato recente del fondo oggetto di valutazione.

Alla Data di Riferimento, il Corrispettivo incorpora un premio rispetto al prezzo medio ponderato delle Quote, come di seguito descritto:

Periodo di Riferimento	Media ponderata dei prezzi ufficiali (€)	Premio incorporato nel Corrispettivo
12 mesi	1.081,81	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.

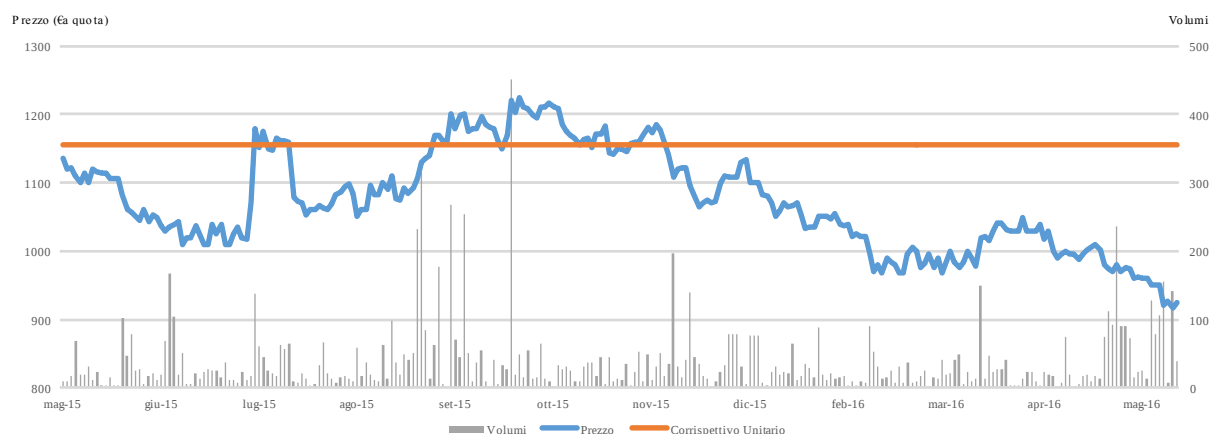
I dati contenuti nella tabella fanno riferimento al 18 maggio 2016, ultimo giorno di borsa aperta prima dell'annuncio dell'Offerta (*i.e.* la Data di Riferimento).

I ridotti volumi di scambio che caratterizzano il Fondo (39 Quote scambiate quotidianamente nel corso dei 12 mesi precedenti alla Data di Riferimento (Fonte: Bloomberg) che costituiscono approssimativamente lo 0,04% del numero totale delle Quote emesse) e, più in generale, tutti i fondi immobiliari italiani quotati, possono rendere particolarmente complesse il disinvestimento da parte di Titolari di Quote nel breve periodo. L'Offerta rappresenta un'opportunità per gli attuali investitori del Fondo di disinvestire i loro investimenti con (i) un premio sul prezzo di mercato delle singole quote, (ii) prima della data di scadenza del Fondo, seppur ad un valore inferiore al NAV.

A tal riguardo si rimanda alla tabella "Confronto tra valore complessivo netto degli immobili e costo storico degli stessi relativo ai fondi immobiliari quotati italiani di diritto italiano comparabili e dati relativi ai volumi scambiati" riportata al paragrafo E.1.2 sopra per un'analisi dei dati relativi ai volumi scambiati per gli altri fondi immobiliari italiani.

In aggiunta, si segnala che, come mostrato dal grafico riportato di seguito, il prezzo delle Quote nei 12 mesi precedenti la Data di Riferimento è stato il più delle volte significativamente inferiore rispetto al Corrispettivo offerto per ciascuna Quota portata in adesione:

GRAFICO – ANDAMENTO DELLE QUOTE DEL FONDO NEGLI ULTIMI 12 MESI



Fonte: Bloomberg

E.1.4 Analisi dei corrispettivi offerti in operazioni simili

È stata inoltre compiuta un'analisi dei prezzi corrisposti nell'ambito di offerte pubbliche di acquisto positivamente concluse, aventi ad oggetto quote di fondi immobiliari di diritto italiano, rilevando i premi/sconti impliciti nel corrispettivo offerto sul NAV dei fondi *target* e sui prezzi di mercato.

Poiché le operazioni precedenti sono avvenute in periodi e contesti di mercato e di settore diversi dagli attuali, tali analisi non sono state tenute in particolare considerazione nella determinazione del Corrispettivo.

E.2 MEDIA ARITMETICA PONDERATA MENSILE DELLE QUOTAZIONI REGISTRATE DELLE QUOTE DEL FONDO NEI DODICI MESI PRECEDENTI ALL'OFFERTA

Di seguito si riporta la media aritmetica ponderata mensile dei prezzi ufficiali registrati dalle Quote del Fondo nell'ambito di ciascuno degli ultimi 12 mesi.

Periodo		Media ponderata €	Premio Incorporato %	Volumi scambiati numero quote
01mag16	18mag16	944,98	22,4 %	894
01apr16	30apr16	984,72	17,4 %	866
01mar16	31mar16	1.001,68	15,4 %	579
01feb16	29feb16	991,98	16,6 %	423
01gen16	31gen16	1.048,63	10,3 %	488
01dic15	31dic15	1.110,17	4,2 %	895
01nov15	30nov15	1.162,36	(0,5 %)	510
01ott15	31ott15	1.200,96	(3,7 %)	1.005
01set15	30set15	1.143,68	1,1 %	1.960
01ago15	31ago15	1.066,20	8,4 %	413
01lug15	31lug15	1.111,78	4,0 %	761
01giu15	30giu15	1.043,27	10,8 %	793
19mag15	31mag15	1.111,94	4,0 %	208

Fonte: Bloomberg

E.3 PRINCIPALI INDICATORI DEL FONDO (PER QUOTA)

La tabella che segue riporta i principali indicatori reddituali e patrimoniali del Fondo (per Quota) sulla base dei dati del rendiconto finanziario del Fondo dal 31 dicembre 2012 al 31 dicembre 2015.

Fondo Alpha			31 dic 2015	31 dic 2014	31 dic 2013	31 dic 2012
Principali indicatori del Fondo						
Valore Complessivo Netto del Fondo	€/mln		346,543	371,760	386,784	384,443
N. Quote	n.		103.875	103.875	103.875	103.875
Valore Unitario delle Quote	€		3.336,150	3.578,918	3.723,553	3.701,013
Distribuzione proventi per Quota	€		-	-	-	-
Rimborso capitale per Quota	€		97,00	-	-	-

Fonte: Rendiconti del Fondo

Si riporta di seguito il tasso interno di rendimento generato dal Fondo dalla data di apporto, assumendo:

- (i) la liquidazione del Fondo al NAV al 31 dicembre 2015, come riportato nel rendiconto del Fondo;
(ii) una vendita della totalità delle Quote del Fondo ai valori di chiusura di borsa alla Data di Riferimento;
(iii) l'adesione all'Offerta, assumendo che la Data di Pagamento corrisponda al 27 luglio 2016:

TABELLA – PRINCIPALI INDICATORI REDDITUALI E PATRIMONIALI DEL FONDO

Prospetto del valore delle variazioni del Fondo dall'avvio dell'operatività (1 marzo 2001) fino al 31 dicembre 2015 (data della Relazione Annuale)

	Importo (€)	In percentuale dei versamenti effettuati
Importo iniziale del Fondo (quote emesse per prezzo di emissione)	259.687.500	100%
Totale versamenti effettuati	259.687.500	100%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	- 27.592.100	- 10,63%
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	8.709.055	3,35%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	460.747.307	177,42%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	3.125.190	1,20%
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	24	0,00%
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	-	-
F. Risultato complessivo della gestione cambi	-	-
G. Risultato operativo delle altre operazioni di gestione	71.343	0,03%
H. Oneri finanziari complessivi	- 41.306.884	- 15,91%
I. Oneri di gestione complessivi	- 99.802.611	- 38,43%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	1.165.538	0,45%
M. Imposte complessive	- 11.981.579	- 4,61%
Rimborsi di Quote effettuati	- 10.075.875	-
Proventi complessivi distribuiti	- 196.204.295	- 75,55%
Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte	293.135.283	112,88%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31 DICEMBRE 2015	346.542.613	133,45%
Tasso interno di rendimento alla data della relazione	7,57%	

Fonte: Relazione di gestione al 31 dicembre 2015

		NAV 31 dicembre 2015	Prezzo Corrente Data di Riferimento	Prezzo Offerta Data di Pagamento
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO	%	7,57%⁽¹⁾	1,85%⁽²⁾	2,66%⁽³⁾

Fonte: Bloomberg, Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2015

Note: (1) Tasso interno di rendimento ottenuto dal Fondo dalla data di apporto al 31 dicembre 2015.

- (2) Rendimento ipotetico che si sarebbe realizzato in caso di liquidazione delle Quote al prezzo di Borsa alla Data di Riferimento.
- (3) Calcolato ipotizzando il pagamento del Corrispettivo alla Data di Pagamento.

E.4 VALORI ATTRIBUITI ALLE QUOTE IN OCCASIONE DI PRECEDENTI OPERAZIONI FINANZIARIE EFFETTUATE NELL'ULTIMO ESERCIZIO O NELL'ESERCIZIO IN CORSO

Per quanto a conoscenza dell'Offerente, nell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso non sono state poste in essere operazioni finanziarie straordinarie (quali fusioni e scissioni, emissioni di quote, trasferimenti di pacchetti significativi) che abbiano comportato una valorizzazione delle Quote del Fondo, o di altri fondi immobiliari quotati in Italia.

E.5 VALORI AI QUALI SONO STATE EFFETTUATE, NEGLI ULTIMI DODICI MESI, DA PARTE DELL'OFFERENTE, OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA SULLE QUOTE

Negli ultimi 12 mesi non sono state acquistate Quote del Fondo da parte dell'Offerente.

F. MODALITÀ E TERMINI DI ADESIONE ALL'OFFERTA, DATA E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E DI RESTITUZIONE DEI TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA

F.1 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 Borsa Italiana, avrà inizio alle ore 8:30 del giorno 28 giugno 2016 e avrà termine alle 17.30 del giorno 20 luglio 2016, estremi inclusi (il "**Periodo di Adesione**"), salvo proroghe in conformità alle norme e disposizioni di legge applicabili.

L'adesione all'Offerta da parte dei Titolari delle Quote (o del rappresentante che ne abbia i poteri) è irrevocabile, salva la possibilità dei Titolari di Quote di rinunciare in caso di offerte concorrenti o ad un rilancio ai sensi dell'art. 44, comma 7, 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.

Le Quote sono assoggettate al regime di dematerializzazione dei titoli previsto dal Decreto Legislativo n. 213 del 24 Giugno 1998 e devono essere debitamente iscritte in un conto titoli presso uno degli Intermediari Depositari.

L'adesione all'Offerta da parte dei Titolari delle Quote (o del rappresentante che ne abbia i poteri) dovrà avvenire tramite la consegna ad un Intermediario Incaricato della Scheda di Adesione debitamente compilata e sottoscritta, con contestuale deposito delle Quote presso detto Intermediario Incaricato.

Qualora l'Intermediario Depositario non sia uno degli Intermediari Incaricati, la consegna della Scheda di Adesione ed il deposito delle relative Quote presso l'Intermediario Incaricato 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 all'Intermediario Depositario di provvedere alle formalità di adesione per conto dell'Aderente entro e non oltre la fine del Periodo di Adesione. 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 o non depositino le Quote all'Intermediario Incaricato entro il termine ultimo del Periodo di Adesione.

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 entro la fine del Periodo di Adesione.

Potranno essere apportate all'Offerta solo le Quote che risultino al momento dell'adesione regolarmente iscritte e disponibili sui conti titoli dei Titolari di Quote, e da questi accesi presso un intermediario aderente al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A. In particolare, le Quote rivenienti da operazioni di acquisto effettuate sul mercato potranno essere portate in adesione all'Offerta solo a seguito dell'intervenuto regolamento delle operazioni medesime nell'ambito del sistema di liquidazione.

Mediante sottoscrizione della Scheda di Adesione, ogni Titolare di Quote dovrà conferire all'Intermediario Incaricato e all'eventuale Intermediario Depositario 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 agli Intermediari Depositari presso i quali le Quote di titolarità dello stesso sono depositate, a trasferire in deposito tali Quote presso l'Intermediario Incaricato, ai fini dell'Offerta.

F.2 SUBORDINAZIONE DELL'EFFICACIA DELL'OFFERTA ALL'APPROVAZIONE DA PARTE DELLA MAGGIORANZA DEI POSSESSORI DEI TITOLI AI SENSI DELL'ART. 40-BIS, COMMA 3, LETTERE C) E D) DEL REGOLAMENTO EMITTENTI

Non applicabile.

F.3 TITOLARITA' ED ESERCIZIO DEI DIRITTI AMMINISTRATIVI E PATRIMONIALI INERENTI LE QUOTE PORTATE IN ADESIONE IN PENDENZA DELL'OFFERTA

Per tutto il periodo in cui le Quote resteranno vincolate a servizio dell'Offerta e, quindi, dalla data di adesione sino alla Data di Pagamento i Titolari di Quote potranno esercitare tutti i diritti patrimoniali e amministrativi pertinenti alle Quote, ma non potranno cedere, in tutto o in parte, e comunque effettuare atti di disposizione (ivi inclusi pegni o altri gravami o vincoli) aventi ad oggetto le Quote. Nel corso del medesimo periodo non saranno dovuti da parte dell'Offerente interessi sul Corrispettivo.

F.4 COMUNICAZIONI PERIODICHE E RISULTATI DELL'OFFERTA

Durante il Periodo di Adesione, l'Intermediario Incaricato del Coordinamento comunicherà giornalmente a Borsa Italiana – ai sensi dell'art. 41, comma 2, lett. d) del Regolamento Emittenti – i dati relativi alle adesioni pervenute nella giornata, nonché l'ammontare complessivo delle Quote portate in adesione e la percentuale delle Quote portate in adesione rispetto alla Quote Oggetto dell'Offerta. Borsa Italiana provvederà, entro il giorno successivo, alla pubblicazione dei dati stessi mediante apposito avviso.

L'Offerente darà notizia del verificarsi o del mancato avveramento delle Condizioni Sospensive, ovvero, in caso di mancato avveramento, all'esercizio della facoltà di rinunciare alle stesse, dandone comunicazione ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti, con la tempistica indicata al Paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta.

I risultati provvisori saranno anticipati al mercato non appena disponibili mediante diffusione di un comunicato stampa, che sarà diffuso entro l'ultimo giorno del Periodo di Adesione con le modalità previste dall'art. 36 del Regolamento Emittenti.

I risultati definitivi dell'Offerta saranno annunciati dall'Offerente, ai sensi dell'art. 41, comma 6, del Regolamento Emittenti e dell'Allegato C allo stesso, mediante diffusione del comunicato sui risultati definitivi dell'Offerta entro il giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento.

Gli avvisi di competenza dall'Offerente di cui al presente Paragrafo saranno, altresì, messi a disposizione sul sito internet del *Global information Agent* (www.sodali-transactions.com/alpha-immobiliare-fondo-comune-di-investimento-immobiliare-di-tipo-chiuso/ita).

F.5 MERCATI SUI QUALI E' PROMOSSA L'OFFERTA

L'Offerta è promossa esclusivamente sul mercato italiano, unico mercato nel quale sono quotate le Quote del Fondo, ed è rivolta, indistintamente ed a parità di condizioni, a tutti i Titolari di Quote.

L'Offerta non è stata e non sarà promossa né diffusa negli Stati Uniti d'America, né in 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 ovvero di Canada, Giappone, Australia o degli Altri Paesi, né qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Stati Uniti d'America ovvero di 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 alcuna *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 né in Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi. Nessuno strumento può essere offerto o compravenduto negli Stati Uniti d'America, né in 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.

L'adesione all'Offerta da parte di soggetti residenti in paesi diversi dall'Italia può essere soggetta a specifici obblighi o restrizioni previsti da disposizioni di legge o regolamentari. E' esclusiva responsabilità dei destinatari dell'Offerta conformarsi a tali norme e, pertanto, prima di aderire all'Offerta verificarne l'esistenza e l'applicabilità rivolgendosi ai propri consulenti.

F.6 DATA DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il Corrispettivo sarà pagato agli Aderenti, a fronte del contestuale trasferimento della proprietà delle Quote, il quinto giorno di mercato aperto successivo al termine del Periodo di Adesione e, pertanto, fatte salve le eventuali modifiche dell'Offerta che dovessero intervenire in conformità alle vigenti disposizioni di legge o di regolamento, il 27 luglio 2016 (la "**Data di Pagamento**").

L'Offerente precisa inoltre che, in caso di proroga del Periodo di Adesione, la Data di Pagamento cadrà il quinto giorno di borsa aperta successivo alla data di chiusura del Periodo di Adesione come prorogato e sarà comunicato in conformità alla normativa vigente.

F.7 MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il pagamento del Corrispettivo avverrà in contanti dall'Offerente, tramite l'Intermediario Incaricato del Coordinamento, agli Intermediari Incaricati e da questi girato agli Intermediari Depositari per l'accredito sui conti dei rispettivi clienti Aderenti, in conformità alle istruzioni da questi (o dai loro mandatarî) indicate nelle relative Schede di Adesione.

L'obbligo dell'Offerente di pagare il Corrispettivo ai sensi dell'Offerta si intenderà assolto nel momento in cui le relative somme saranno trasferite agli Intermediari Incaricati. Resta ad esclusivo carico degli Aderenti il rischio che gli Intermediari Incaricati non provvedano a ritrasferire tali somme agli aventi diritto o ne ritardino il trasferimento.

F.8 INDICAZIONE DELLA LEGGE REGOLATRICE DEI CONTRATTI STIPULATI TRA L'OFFERENTE E O TITOLARI DI QUOTE NONCHÉ DELLA GIURISDIZIONE COMPETENTE

L'Offerta è regolata dalla legge italiana e soggetta alla giurisdizione italiana.

F.9 MODALITÀ E TERMINI PER LA RESTITUZIONE DEI TITOLI OGGETTO DI ADESIONE IN CASO DI INEFFICACIA DELL'OFFERTA

Il trasferimento delle Quote all'Offerente e il pagamento del Corrispettivo avviene a condizione che si siano avverate – ovvero l'Offerente abbia deciso di rinunciarvi, le Condizioni Sospensive di cui al Paragrafo A.1.

In caso di mancato avveramento delle Condizioni Sospensive – e nel caso in cui l'Offerente non decida di rinunciarvi – l'Offerta non si perfezionerà; in tal caso le Quote ritorneranno nella disponibilità dei Titolari di Quote entro un giorno di mercato aperto dalla data in cui verrà comunicata tale circostanza per il tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico.

G. MODALITÀ DI FINANZIAMENTO, GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO E PROGRAMMI DELL'OFFERENTE

G.1 MODALITÀ DI FINANZIAMENTO E GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO

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 EALP nella misura del 33% e di EILP nella misura del 67%.

In data 16 giugno 2016, l'Offerente ha conferito mandato irrevocabile alla Banca Depositaria, di vincolare la somma di Euro 120.105.468,75, pari all'Esborso Massimo, depositata presso il 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 Sospensive è divenuta impossibile e l'Offerente ha dichiarato di non voler rinunciare alla relativa Condizione Sospensiva. La somma sopra indicata è pertanto da intendersi immediatamente liquida ed esigibile.

A tal proposito, si segnala che la Banca Depositaria 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.

G.2 MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE

G.2.1 Motivazioni dell'Offerta

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.

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. 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 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.

G.2.2 Programmi futuri dell'Offerente

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.

G.3 VOLONTÀ DELL'OFFERENTE DI RICOSTITUIRE IL FLOTTANTE

L'Offerente, nel caso in cui, ad esito dell'Offerta, venisse a detenere un numero di Quote del Fondo tale per cui il flottante venisse talmente ridotto da compromettere il regolare andamento delle negoziazioni, non intende ripristinare il flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle medesime.

Si precisa peraltro 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.

Si segnala altresì che, nel caso in cui la Borsa Italiana procedesse a revocare le Quote dalle negoziazioni sul MIV per scarsità del flottante, i titolari delle Quote che avranno deciso di non portare in adesione all'Offerta le loro Quote, saranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, e potranno avere conseguenti difficoltà a liquidare il proprio investimento in futuro.

H. EVENTUALI ACCORDI E OPERAZIONI L'OFFERENTE, LA SGR O I SUOI AZIONISTI O COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

H.1 OPERAZIONI FINANZIARIE E/O COMMERCIALI TRA L'OFFERENTE, LA SGR E IL FONDO CHE SIANO STATI DELIBERATI O ESEGUITI NEGLI ULTIMI DODICI MESI ANTECEDENTI

L'Offerente non ha eseguito nessun operazione finanziaria e/o commerciale con la SGR e con il Fondo negli ultimi dodici mesi.

H.2 ACCORDI TRA L'OFFERENTE, LA SGR O I TITOLARI DI QUOTE AVENTI AD OGGETTO IL DIRITTO DI VOTO

L'Offerente non ha sottoscritto nessun accordo con la SGR o i Titolari di Quote aventi ad oggetto il diritto di voto o la cessione di Quote.

I. I COMPENSI DEGLI INTERMEDIARI

L'Offerente riconoscerà a Banca IMI S.p.A., a titolo di commissione per i servizi di global coordinator prestati in relazione all'Offerta, un importo massimo pari ad Euro 187.500,00. Subordinatamente al perfezionamento dell'Offerta, l'Offerente riconoscerà agli Intermediari Incaricati una commissione pari allo 0,10% del controvalore delle Quote portate in adesione, oltre ad Euro 5,00 per ciascuna Scheda di Adesione / Titolare di Quote processato dai medesimi intermediari. Gli Intermediari Incaricati riconosceranno a loro volta agli Intermediari Depositari il 50% della commissione percepita relativamente al controvalore delle Quote acquistate per il tramite di questi ultimi, nonché il suddetto diritto fisso di Euro 5,00 per ciascuna Scheda di Adesione / Titolare di Quote da questi processato.

L. DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE DEVE METTERE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO, ANCHE MEDIANTE RIFERIMENTO E LUOGHI O SITI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI PER LA CONSULTAZIONE

Il presente Documento di Offerta è a disposizione del pubblico sul sito indicato al Paragrafo L.3 (i) che segue.

L.1 DOCUMENTI RELATIVI ALL'OFFERENTE

L'Offerente, in quanto società di recente costituzione, come precisato *sub* Paragrafo **B.1.1.8**, non ha presentato, alla data del presente Documento d'Offerta, alcun bilancio.

L.2 DOCUMENTI RELATIVI AL FONDO

- (i) Copia del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016;
- (i) Copia della relazione di gestione al 31 dicembre 2015;
- (ii) Copia del resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015;
- (iii) Copia della relazione semestrale del Fondo al 30 giugno 2015;
- (iv) Copia del regolamento di gestione del Fondo.

L.3 LUOGHI E SITI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI PER LA CONSULTAZIONE

- (i) www.sodali-transactions.com/alpha-immobiliare-fondo-comune-di-investimento-immobiliare-di-tipo-chiuso/ita
- (ii) www.fondoalpha.it
- (iii) www.opablado.it
- (iv) www.opaalpha.it

DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITA'

La responsabilità della completezza e della veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel presente Documento d'Offerta appartiene all'Offerente.

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

Blado Investments S.C.A.



Jeffrey Yurkovic