

## DOCUMENTO DI OFFERTA

### OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO VOLONTARIA TOTALITARIA

ai sensi degli articoli 102 e seguenti del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58,  
come successivamente modificato ed integrato

sulle quote di

**“Atlantic 1 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso”**

gestito da

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

**Offerente**

**Oceano Immobiliare S.à r.l.**

#### **Strumenti finanziari oggetto dell’offerta**

n. 505.591 quote di “Atlantic 1 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” (Codice ISIN IT0004014707) – quotato sul segmento dei Fondi Chiusi del “Mercato degli Investment Vehicles” organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. – pari al 96,95% della totalità delle quote emesse al netto delle (i) n. 8.215 quote del fondo detenute da IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A. in adempimento alle disposizioni di legge, e (ii) n. 7.714 detenute dall’Offerente alla data di pubblicazione del presente documento di offerta

#### **Corrispettivo unitario offerto**

Euro 295,55 per ciascuna quota

#### **Durata del periodo di adesione all’offerta, concordata con Borsa Italiana S.p.A.**

dalle ore 8:30 del 13 marzo 2014 alle ore 17:30 del 2 aprile 2014, estremi inclusi, salvo proroghe

#### **Intermediario Incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni**



#### **Consulenti finanziari dell’offerente**



**LAZARD**



#### **Global Information Agent**

**Georgeson**

L’approvazione del Documento di Offerta, avvenuta con delibera n. 18815 del 3 marzo 2014, non comporta alcun giudizio della CONSOB sull’opportunità dell’adesione e sul merito dei dati e delle notizie in esso contenute.

5 marzo 2014

## INDICE

GLOSSARIO .....	5
PREMESSA .....	9
A. AVVERTENZE.....	13
A.1 Condizioni di efficacia dell'Offerta .....	13
A.2 Comunicazioni relative al verificarsi o al mancato verificarsi delle Condizioni dell'Offerta.....	15
A.3 Comunicato dell'emittente.....	16
A.4 Dichiarazione dell'Offerente in merito alla volontà di ripristinare il flottante – Obbligo di acquisto ai sensi delle disposizioni di cui alla Parte IV, Titolo II, Capo II, Sezione II del TUF.....	16
A.5 Dichiarazioni dell'Offerente di avvalersi del diritto di cui all'art. 111 TUF.....	16
A.6 Raffronto tra il Corrispettivo offerto, i corsi di borsa delle quote del Fondo e il NAV delle stesse.....	16
A.7 Programmi futuri dell'Offerente .....	17
A.8 Vincoli sulle Quote .....	18
A.9 Distribuzione dei proventi del Fondo e rimborso parziale pro quota.....	18
A.10 Possibili Scenari .....	18
A.10.1 Adesione all'Offerta.....	18
A.10.2 Mancata adesione all'Offerta.....	18
B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE.....	20
B.1 Soggetto offerente .....	20
B.1.1 Denominazione, forma giuridica e sede sociale .....	20
B.1.2 Costituzione e durata .....	20
B.1.3 Legislazione di riferimento e foro competente.....	20
B.1.4 Capitale sociale.....	20
B.1.5 Compagine sociale.....	20
B.1.6 Organi sociali .....	25
B.1.7 Descrizione del gruppo che fa capo all'Offerente .....	26
B.1.8 Attività .....	26
B.1.9 Situazione patrimoniale riclassificata.....	26
B.1.10 Andamento recente.....	26
B.2 Soggetto emittente gli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta .....	27
B.2.1 La società di gestione .....	27
B.2.2 Il Fondo.....	29
B.3 Intermediari.....	47
C. CATEGORIE E QUANTITATIVI DI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA.....	48
C.1 Strumenti finanziari oggetto dell'Offerta e relative quantità .....	48
C.2 Percentuale di Quote rispetto al totale delle quote emesse .....	48
C.3 Autorizzazioni .....	48
D. STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE POSSEDUTI DALL'OFFERENTE, ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA.....	49
D.1 Indicazione del numero e delle categorie di strumenti finanziari emessi dal Fondo e posseduti, direttamente o indirettamente, dall'Offerente, con la specificazione del titolo di possesso e del diritto di voto.....	49

D.2	Indicazione dell'eventuale esistenza di contratti di riporto, usufrutto o costituzione di pegno .....	49
E.	<b>CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE .....</b>	<b>50</b>
E.1	Indicazione del Corrispettivo unitario e sua determinazione .....	50
E.1.1	Discounted Cash Flow .....	51
E.1.2	Analisi del Valore Complessivo Netto del Fondo.....	52
E.1.3	Analisi delle quotazioni di mercato .....	54
E.2	Principali indicatori relativi al Fondo.....	55
E.3	Media aritmetica ponderata mensile delle quotazioni registrate dalle Quote del Fondo nei dodici mesi precedenti l'Offerta .....	56
E.4	Indicazione dei valori attribuiti alle Quote in occasione di precedenti operazioni finanziarie effettuate nell'ultimo esercizio o nell'esercizio in corso.....	57
E.5	Indicazione dei valori ai quali sono state effettuate, negli ultimi due anni, da parte dell'Offerente, operazioni di acquisto e vendita sugli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta .....	57
F.	<b>MODALITÀ E TERMINI DI ADESIONE ALL'OFFERTA, DATE E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E DI RESTITUZIONE DELLE AZIONI.....</b>	<b>58</b>
F.1	Modalità e termini per l'adesione all'Offerta e per il deposito delle Quote, conformemente a quanto previsto nella Scheda di Adesione.....	58
F.2	Titolarietà ed esercizio dei diritti amministrativi e patrimoniali inerenti le Quote portate in adesione in pendenza dell'Offerta .....	58
F.3	Comunicazioni periodiche e risultati dell'Offerta.....	58
F.4	Mercati sui quali è promossa l'Offerta.....	59
F.5	Data di pagamento del Corrispettivo .....	59
F.6	Modalità di pagamento.....	59
F.7	Indicazione della legge regolatrice dei contratti conclusi tra l'Offerente ed i possessori degli strumenti finanziari dell'Emittente nonché della giurisdizione competente .....	60
F.8	Modalità e termini di restituzione delle Quote in caso di inefficacia dell'Offerta .....	60
F.9	Modifiche dell'Offerta .....	60
G.	<b>MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE .....</b>	<b>61</b>
G.1	Modalità di finanziamento e garanzie di esatto adempimento relative all'operazione.....	61
G.2	Motivazioni dell'Offerta e programmi futuri dell'Offerente.....	61
G.2.1	Motivazioni dell'Offerta.....	61
G.2.2	Programmi futuri dell'Offerente .....	61
G.3	Ricostituzione del flottante .....	62
G.4	Esercizio del diritto di acquisto.....	63
H.	<b>EVENTUALI ACCORDI TRA L'OFFERENTE, IDeA FIMIT SGR O SUOI AZIONISTI O AMMINISTRATORI o membri dell'organo di controllo .....</b>	<b>64</b>
H.1	Accordi tra l'Offerente, gli azionisti della società di gestione del risparmio o i membri del Consiglio di Amministrazione o dell'organo di controllo della medesima .....	64
H.2	Operazioni finanziarie e/o commerciali eseguite negli ultimi dodici mesi fra l'Offerente, IDeA FIMIT SGR e il Fondo.....	64
H.3	Accordi tra l'Offerente, IDeA FIMIT SGR e i possessori di quote del Fondo concernenti l'esercizio del diritto di voto e il trasferimento di Quote .....	64

I.	COMPENSI AGLI INTERMEDIARI .....	65
L.	IPOTESI DI RIPARTO .....	66
M.	APPENDICI .....	67
N.	DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE METTE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E LUOGHI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI .....	68

## GLOSSARIO

<b>Advisor dell'Offerente</b>	Lazard S.r.l., con sede legale in Via Dell'Orso, 2, 20121 Milano, Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A., Piazzetta Cuccia 1, 20121, Milano e Banca IMI, Largo Mattioli 3, 20121, Milano.
<b>Altri Paesi</b>	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.
<b>Apporto</b>	L'apporto di n. 46 immobili, di cui all'atto del notaio Monica De Paoli di Milano, in data 16 febbraio 2006, rep n. 2387 racc. n. 1427, con cui è stato costituito il patrimonio iniziale del Fondo, effettuato da Alicentro 2 S.r.l., Asio S.r.l., e Telemaco Immobiliare S.r.l.
<b>Banche</b>	Le banche finanziatrici del Fondo ai sensi dei Contratti di Finanziamento.
<b>Blackstone</b>	The Blackstone Group L.P., società quotata alla borsa di New York (NYSE).
<b>Comunicato sui Risultati dell'Offerta</b>	Il comunicato che sarà pubblicato, a cura dell'Offerente, ai sensi dell'articolo 41, comma 6, e dell'articolo 36, comma 3, del Regolamento Emittenti, mediante pubblicazione sul sito internet <a href="http://www.oceanoimmobiliare.it">www.oceanoimmobiliare.it</a> e <a href="http://www.georgeson.it">www.georgeson.it</a> , entro il giorno antecedente la Data di Pagamento – ossia l'8 aprile 2014 – con cui vengono resi noti i risultati definitivi dell'Offerta e si comunica l'avveramento/mancato avveramento ovvero la rinuncia delle Condizioni.
<b>Borsa Italiana</b>	Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza Affari 6.
<b>Comunicato dell'emittente</b>	Il comunicato che sarà diffuso al mercato da IDeA FIMIT SGR entro il giorno antecedente il primo giorno del Periodo di Adesione, ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti, contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta e la propria valutazione dell'Offerta.
<b>Consob</b>	La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede in Roma, Via G. B. Martini 3, 00198.
<b>Contratti di Finanziamento</b>	Il contratto di finanziamento del Fondo con Natixis SA come banca finanziatrice (per la descrizione del quale si rinvia alla Tabella 8 del paragrafo B.2.2 del presente documento) e qualsiasi altro contratto di finanziamento del Fondo in essere alla Data di Pubblicazione.
<b>Contratti di Servizi</b>	I contratti di servizi del Fondo riguardanti i beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo, la cui durata sia superiore a sei mesi.
<b>Corrispettivo</b>	Il corrispettivo in contanti che sarà riconosciuto ad ogni aderente per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta, pari ad Euro 295,55.
<b>Corrispettivo Lordo</b>	Il corrispettivo comunicato dall'Offerente alla Data di Annuncio, pari ad Euro 303,00 per ciascuna Quota portata in adesione, al lordo dei proventi oggetto di distribuzione (pari ad Euro 5,50 per Quota) e dei rimborsi parziali pro quota (pari ad Euro 1,95 per Quota) relativi al secondo semestre 2013, come deliberati dal Consiglio di Amministrazione della SGR il 13 febbraio 2014 e pagati il 27 febbraio 2014.
<b>Data di Annuncio</b>	Il 17 febbraio 2014, 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, comma 1 del Regolamento Emittenti.
<b>Data del Collocamento</b>	Il primo giorno di negoziazione delle quote del Fondo, ossia il 7 giugno 2006.

<b>Data di Pagamento</b>	Il quinto giorno di borsa aperta successivo al termine del Periodo di Adesione (ossia il 9 aprile 2014, fatte salve le eventuali proroghe dell'Offerta che dovessero intervenire in conformità alle vigenti disposizioni di legge o di regolamento) nel quale, a fronte del contestuale trasferimento della proprietà delle Quote, il Corrispettivo sarà pagato agli aderenti all'Offerta.
<b>Data di Pubblicazione</b>	La data di pubblicazione del Documento di Offerta, ossia il 5 marzo 2014.
<b>Data di Riferimento</b>	L'ultimo giorno di trattazione delle quote del Fondo sul MIV prima della Data di Annuncio, ossia il 14 febbraio 2014.
<b>Discounted Cash Flow</b>	Metodologia valutativa utilizzata per la determinazione del valore dei fondi immobiliari in cui si assume che il valore di un fondo sia costituito dalla somma del valore attuale dei flussi di cassa futuri generati durante la vita del medesimo fino alla sua completa liquidazione.
<b>Dividend Yield</b>	Rapporto tra proventi per quota e valore nominale medio annuo della quota.
<b>Documento di Offerta</b>	Il presente documento di offerta.
<b>Esborso Massimo</b>	L'esborso massimo, pari ad Euro 149.427.420,05 (calcolato sul Corrispettivo pari ad Euro 295,55 per il numero massimo di quote su cui l'Offerta è promossa (n. 505.591)) dovuto dall'Offerente in caso di adesione totalitaria all'Offerta.
<b>Esperto Indipendente</b>	Savills Italy S.r.l.
<b>Flussi di Cassa dal Fondo ai Partecipanti</b>	Qualsiasi distribuzione di denaro disposta dalla società di gestione a valere sulle disponibilità del Fondo ai sensi del Regolamento a favore dei partecipanti a titolo di distribuzione di proventi, rimborso anticipato di Quote o distribuzione in sede di liquidazione.
<b>Flussi di Cassa dai Partecipanti al Fondo</b>	Le somme corrisposte dai partecipanti per l'acquisto delle Quote nell'ambito del Collocamento.
<b>Fondatore</b>	Mr. Stephen A. Schwarzman, il fondatore di Blackstone.
<b>Fondi BRE IV</b>	I seguenti fondi, parte di un gruppo di fondi di <i>real estate</i> promossi e gestiti da Blackstone: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Blackstone Real Estate Partners Europe IV-NQ L.P.</li> <li>- Blackstone Real Estate Holdings Europe IV-NQ-ESC L.P.</li> <li>- Blackstone Family Real Estate Partnership Europe IV-SMD L.P.</li> </ul>
<b>Fondi BREP VII</b>	I seguenti fondi, parte di un gruppo di fondi di <i>real estate</i> promossi e gestiti da Blackstone: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VII-NQ L.P.</li> <li>- Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VII.F-NQ L.P.</li> <li>- Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VII.TE.1-8-NQ L.P.</li> <li>- Blackstone Real Estate Holdings (Offshore) VII-NQ L.P.</li> <li>- Blackstone Real Estate Holdings (Offshore) VII-NQ-ESC L.P.</li> <li>- Blackstone Family Real Estate Partnership (Offshore) VII-SMD L.P.</li> </ul>
<b>Fondo</b>	Atlantic 1 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso, gestito da IDEA FIMIT SGR.
<b>general partner</b>	Un soggetto al quale, in una <i>limited partnership</i> (tipico di veicolo diffuso nella prassi internazionale dei fondi di <i>private equity</i> e <i>real estate</i> ) competono i poteri di gestione della <i>partnership</i> stessa.
<b>Gestore</b>	BRE/Management 7 SA, una <i>société anonyme</i> di diritto lussemburghese, con sede sociale in 2-4 rue Eugène Ruppert, Lussemburgo L-2453, iscritta presso il registro del commercio e

	delle società in Lussemburgo con il numero B 180.304, l'attuale società che amministra l'Offerente.
<b>Global Information Agent</b>	Georgeson S.r.l., con sede legale in Roma, Via Emilia n. 88.
<b>IDeA FIMIT SGR o SGR</b>	IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A., la società di gestione del Fondo, con sede in Roma, Via Mercadante 18, iscritta al Registro delle Imprese di Roma codice fiscale e partita IVA n. 05553101006.
<b>ING Luxembourg</b>	ING Luxembourg, una <i>société anonyme</i> , regolarmente costituita ed esistente secondo le leggi del Granducato di Lussemburgo, iscritta presso il Registro del Commercio e delle Società con il numero B 6.041 e avente sede legale in 52, route d'Esch, L-2965, Lussemburgo, Granducato del Lussemburgo, istituto di credito regolarmente autorizzato e soggetto alla supervisione della <i>Commission de Surveillance du Secteur Financier</i> (CSSF) in Lussemburgo.
<b>Intermediari Depositari</b>	Gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A. – banche, Sim, società di investimento, agenti di cambio – presso i quali sono depositati di volta in volta le Quote oggetto dell'Offerta, nei termini specificati al Paragrafo F.1.
<b>Intermediari Incaricati</b>	Gli intermediari incaricati della raccolta delle adesioni all'Offerta di cui al Paragrafo B.3 del Documento di Offerta.
<b>Intermediario Incaricato del Coordinamento</b>	Banca IMI S.p.A., con sede legale in Largo Mattioli 3, 20121, Milano.
<b>MIV</b>	"Mercato degli Investment Vehicles" organizzato e gestito da Borsa Italiana.
<b>Offerente</b>	Oceano Immobiliare S.à r.l. società di diritto lussemburghese, con sede legale in 2-4 rue Eugène Ruppert, Lussemburgo L-2453, iscritta presso il registro del commercio e delle società in Lussemburgo con il numero B 184.151.
<b>Offerta</b>	L'offerta pubblica di acquisto volontaria e totalitaria avente ad oggetto le Quote, promossa dall'Offerente, ai sensi dell'articolo 102 del TUF.
<b>Partecipazione Rilevante</b>	Una partecipazione nel Fondo compresa tra il 10% e la maggioranza assoluta delle quote del Fondo.
<b>Periodo di Adesione</b>	Il periodo compreso tra le ore 8:30 del giorno 13 marzo 2014 e le ore 17:30 del giorno 2 aprile 2014, estremi inclusi, salvo proroghe, durante il quale sarà possibile aderire all'Offerta.
<b>Quote</b>	Le n. 505.591 quote del Fondo del valore nominale di Euro 462,39 ciascuna (Euro 460,44 ove si consideri il rimborso parziale di Euro 1,95 per quota pagato in data 27 febbraio 2014), che rappresentano la totalità delle quote del Fondo emesse alla Data di Pubblicazione (n. 521.520), al netto (i) delle Quote del Fondo detenute da IDeA FIMIT SGR (n. 8.215) in adempimento alle disposizioni di legge, in base alle informazioni pubblicamente disponibili alla Data di Pubblicazione e (ii) delle quote del Fondo (pari a n. 7.714) detenute dall'Offerente alla Data di Pubblicazione. L'ammontare delle quote oggetto di offerta è stato ridotto rispetto a quelle indicate alla Data di Annuncio (da n. 513.305 a 505.591) in virtù degli acquisti sulle quote del Fondo effettuati dall'Offerente dalla Data di Annuncio alla Data di Pubblicazione.
<b>Regolamento</b>	Il regolamento del Fondo approvato dalla Banca d'Italia inizialmente con Provvedimento del 7 febbraio 2006 n. 146428 e modificato da ultimo con Provvedimento della Banca d'Italia n. 1172825/13 del 17 dicembre 2013.
<b>Regolamento Emittenti</b>	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.

<b>Rendiconto del Fondo</b>	Il rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2013 approvato dal consiglio di amministrazione di IDeA FIMIT SGR in data 13 febbraio 2014 e pubblicato nella stessa data, disponibile sul sito internet di IDeA FIMIT SGR ( <a href="http://www.ideafimit.it">www.ideafimit.it</a> ) e del Fondo ( <a href="http://www.fondoatlantic1.it">www.fondoatlantic1.it</a> ).
<b>ROE o Return on Equity</b>	Il <i>Return on Equity</i> esprime la redditività del Fondo data dal rapporto tra il risultato distribuibile del periodo di competenza e l'investimento medio di periodo (calcolato in base al NAV di apporto e considerando gli eventuali rimborsi parziali percepiti nel periodo stesso).
<b>SMD General Partners</b>	Congiuntamente i <i>general partners</i> SMD ( <i>senior managing directors</i> ) IV General Partner e SMD ( <i>senior managing directors</i> ) VII General Partner
<b>SMD (<i>senior managing directors</i>) IV General Partner</b>	Il <i>general partner</i> del fondo Blackstone Family Real Estate Partnership Europe IV SMD L.P.
<b>SMD (<i>senior managing directors</i>) VII General Partner</b>	Il <i>general partner</i> del fondo Blackstone Family Real Estate Partnership (Offshore) VII-SMD L.P.
<b>Soglia Minima di Adesione</b>	La soglia minima di adesione all'Offerta pari ad almeno n. 260.761 Quote, pari al 50% +1 del totale delle Quote emesse dal Fondo cui è condizionata, <i>inter alia</i> , l'efficacia dell'Offerta. Tale condizione è rinunciabile da parte dell'Offerente.
<b>Somma Depositata</b>	Una somma pari all'Esborso Massimo, vincolata all'esatto e puntuale pagamento del Corrispettivo per le Quote portate in adesione depositata in un apposito conto aperto dall'Offerente presso ING Luxembourg.
<b>Tasso Interno di Rendimento o IRR</b>	Tasso di sconto annualizzato che, applicato ai flussi di cassa relativi al Fondo, determina l'equivalenza tra i valori attuali dei Flussi di Cassa dai Partecipanti al Fondo e dei Flussi di Cassa dal Fondo ai Partecipanti.
<b>Testo Unico o TUF</b>	Il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato.
<b>Valore Complessivo Netto del Fondo</b>	La differenza tra il valore di mercato delle attività ed il valore delle passività del Fondo ad una data di riferimento. La valutazione del Fondo è effettuata, ai sensi delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, in base al valore corrente delle attività e delle passività che lo compongono.



## 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 a IDeA FIMIT SGR e al Fondo Atlantic 1 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso (il "**Fondo**") contenuti nel presente Documento di Offerta si basano su dati ed informazioni pubblicamente disponibili alla Data di Pubblicazione sul sito internet della SGR ([www.ideafimit.it](http://www.ideafimit.it)) e del Fondo ([www.fondoatlantic1.it](http://www.fondoatlantic1.it)).

### Caratteristiche dell'Offerta

L'Offerta descritta nel presente Documento di Offerta è un'offerta pubblica di acquisto volontaria e totalitaria promossa, ai sensi dell'articolo 102 e seguenti del TUF, da Oceano Immobiliare S.à r.l., società di diritto lussemburghese, con sede legale in 2-4 rue Eugène Ruppert, Lussemburgo L-2453, iscritta presso il registro del commercio e delle società in Lussemburgo con il numero B 184.151 (l'"**Offerente**").

Il capitale sociale dell'Offerente è indirettamente detenuto, attraverso BRE/Europe 7 NQ S.à r.l., da una serie di fondi promossi e gestiti da The Blackstone Group L.P., società quotata alla borsa di New York (NYSE). Per maggiori informazioni sull'Offerente, si rinvia al Paragrafo B.1. del presente documento.

L'Offerente ha approvato i termini dell'Offerta con deliberazione del 14 febbraio 2014. Per una descrizione delle modalità di gestione dell'Offerente si rinvia al paragrafo B.1.6 del presente documento.

L'Offerente ha comunicato al mercato la propria decisione di promuovere l'Offerta il 17 febbraio 2014 (la "**Data di Annuncio**"), attraverso un comunicato diffuso ai sensi dell'articolo 102, comma 1 del TUF e dell'articolo 37, comma 1, del Regolamento Emittenti. In data 13 febbraio 2014, il consiglio di amministrazione di IDeA FIMIT SGR ha (i) approvato il rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2013 e lo ha pubblicato nella stessa data, rendendolo disponibile sul sito internet di IDeA FIMIT SGR ([www.ideafimit.it](http://www.ideafimit.it)) e del Fondo ([www.fondoatlantic1.it](http://www.fondoatlantic1.it)), e (ii) deliberato una distribuzione di proventi del Fondo per un ammontare corrispondente ad Euro 5,50 per ciascuna Quota ed un rimborso parziale pro quota di Euro 1,95, il cui pagamento è stato effettuato in data 27 febbraio 2014.

L'Offerta ha ad oggetto n. 505.591 quote del Fondo, quotate al MIV, del valore nominale di Euro 462,39 ciascuna (Euro 460,44 ove si consideri il rimborso parziale di Euro 1,95 per quota corrisposto in data 27 febbraio 2014). Tali Quote rappresentano la totalità delle quote del Fondo emesse alla Data di Pubblicazione (n. 521.520), al netto (i) delle Quote detenute da IDeA FIMIT SGR (n. 8.215) in adempimento alle disposizioni di legge, e (ii) delle Quote (n. 7.714) detenute dall'Offerente alla Data di Pubblicazione. Le Quote oggetto dell'Offerta rappresentano, pertanto, circa il 96,95% del totale delle quote emesse. Il numero di Quote oggetto dell'Offerta è stato ridotto rispetto a quelle indicate alla Data di Annuncio (da n. 513.305 a n. 505.591) in virtù degli acquisti sulle quote del Fondo effettuati dall'Offerente dalla Data di Annuncio alla Data di Pubblicazione. Per maggiori dettagli in merito alle Quote acquistate dall'Offerente dalla Data di Annuncio alla Data di Pubblicazione, si veda il paragrafo D.1 della Sezione D, del presente Documento di Offerta.

Si precisa che il numero di Quote oggetto dell'Offerta potrebbe ulteriormente variare in diminuzione nel caso in cui l'Offerente, entro il termine del Periodo di Adesione, acquisti Quote del Fondo, nel rispetto dell'art. 41, comma 2, lett. c), dell'art. 42, comma 2 e dell'art. 44, comma 8, del Regolamento Emittenti.

IDeA FIMIT SGR è una società con sede legale in Roma, Via Mercadante 18, autorizzata all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio ed iscritta al n. 68 dell'albo delle società di gestione del risparmio, e iscritta al Registro delle Imprese di Roma codice fiscale e partita IVA n. 05553101006. IDeA FIMIT SGR, nella sua qualità di società di gestione del risparmio del Fondo, dovrà adempiere agli obblighi previsti dalla normativa applicabile in capo all'emittente nell'ambito di offerte pubbliche di acquisto, 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 e la propria valutazione sulla medesima.

Il Fondo è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso a distribuzione di proventi, specializzato nell'investimento del proprio patrimonio in beni immobili situati prevalentemente in Italia e che abbiano una destinazione, prevalentemente, ad uso ufficio, terziario, commerciale, turistico, ricettivo o sanitario ovvero in beni immobili convertibili in tali usi e/o diritti reali di godimento su beni immobili aventi le predette caratteristiche. Le quote del Fondo sono negoziate sul MIV a partire dal 22 giugno 2009 (prima di tale data, a partire dal 7 giugno 2006, primo giorno di negoziazione, le quote erano negoziate sul Mercato Telematico Azionario, segmento Mercato Telematico Fondi, classe 2 (MTF).

L'Offerta è rivolta, nei limiti di quanto precisato al Paragrafo F.4 che segue, a tutti i quotisti del Fondo, indistintamente e a parità di condizioni.

L'Offerta è espressamente subordinata – tra le altre condizioni di cui al successivo Paragrafo A.1 – alla condizione sospensiva, rinunciabile da parte dell'Offerente, del raggiungimento di un numero minimo di Quote pari ad almeno n. 260.761, pari al 50% + 1 del totale delle Quote emesse dal Fondo, computando anche le Quote già detenute al termine del Periodo di Adesione dall'Offerente stesso (la "**Soglia Minima di Adesione**"). Tale soglia è stata individuata in base alla volontà di effettuare un investimento di natura significativa nelle Quote. Tuttavia, l'Offerente non intende rinunciare alla Condizione dell'Offerta rappresentata dalla Soglia Minima di Adesione qualora le adesioni all'Offerta non consentiranno all'Offerente di venire a detenere un numero di Quote del Fondo pari ad almeno n. 52.152 rappresentati il 10% delle Quote emesse dal Fondo, computando anche le Quote già detenute al termine del Periodo di Adesione dall'Offerente stesso. Alla Data di Pubblicazione, l'Offerente detiene un numero di quote pari a 7.714, pari a circa l'1,48% del totale delle quote emesse dal Fondo.

Il Periodo di Adesione è stato concordato con Borsa Italiana come il periodo compreso tra le ore 8:30 del giorno 13 marzo 2014 e le ore 17:30 del giorno 2 aprile 2014, estremi inclusi, durante il quale sarà possibile aderire all'Offerta (il "**Periodo di Adesione**"), 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 per tutto il periodo in cui le stesse resteranno vincolate a servizio dell'Offerta.

L'Offerente, nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa applicabile, e in particolare dei limiti e secondo le modalità previste dall'art. 43 del Regolamento Emittenti, 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. Ove necessario, l'Offerta sarà prorogata.

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

#### **Corrispettivo dell'Offerta ed Esborso Massimo**

L'Offerente riconoscerà a ciascun aderente all'Offerta un corrispettivo in contanti pari ad Euro 295,55 per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta (il "**Corrispettivo**").

Come reso noto alla Data di Annuncio, il Corrispettivo è stato diminuito rispetto al Corrispettivo Lordo, pari ad Euro 303,00, comunicato alla Data di Annuncio, per tenere conto del pagamento dei proventi del Fondo (pari ad Euro 5,50 per Quota) e dei rimborsi parziali pro quota (pari ad Euro 1,95 per Quota) effettuato dalla SGR il 27 febbraio 2014 in relazione al secondo semestre 2013 (per maggiori informazioni sulla determinazione del Corrispettivo, cfr. Avvertenza A.5 ed A.9. della sezione Avvertenze). Per ulteriori informazioni in merito all'approvazione ed al pagamento dei proventi del Fondo e dei rimborsi parziali pro quota, si rinvia al comunicato stampa emesso da IDeA FIMIT SGR in data 13 febbraio 2014 in occasione dell'approvazione del Rendiconto del Fondo, disponibile sul sito internet della SGR ([www.ideafimit.it](http://www.ideafimit.it)) e del Fondo ([www.fondoatlantic1.it](http://www.fondoatlantic1.it)). In base a tale comunicato, nella stessa data è stata deliberata la distribuzione dei proventi e dei rimborsi parziali pro-quota, con data di stacco 24 febbraio 2014 e data di pagamento 27 febbraio 2014.

L'esborso massimo, in caso di adesione totalitaria all'Offerta, sarà pari ad Euro 149.427.420,05 (il "**Esborso Massimo**"), ed è stato calcolato sul Corrispettivo pari ad Euro 295,55 e sul numero massimo di quote su cui l'Offerta è promossa (n. 505.591, al netto delle (i) n. 8.215 quote del fondo detenute da IDeA FIMIT SGR, in adempimento alle disposizioni di legge, e (ii) n. 7.714 detenute dall'Offerente alla Data di Pubblicazione). Per maggiori informazioni sulle modalità di determinazione del Corrispettivo si rinvia al Paragrafo E.1. del presente documento.

#### **Motivazioni dell'Offerta**

L'Offerta costituisce uno strumento di attuazione delle strategie di investimento dell'Offerente, volte – inter alia – all'investimento diretto o indiretto in beni immobili o attività finanziarie con sottostante immobili. L'Offerente ritiene che le Quote rappresentino una favorevole opportunità di investimento e, in caso di buon esito dell'Offerta, intende pertanto mantenerle, in via diretta o indiretta, fino alla liquidazione del Fondo; non precludendosi tuttavia la possibilità di alienare anticipatamente tutte o parte delle Quote in futuro, a seconda delle opportunità che si potrebbero di volta in volta presentare sul mercato.

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, la limitata liquidità nel settore e la breve durata residua dei contratti di locazione degli immobili del Fondo.

Si veda il paragrafo G.2. per maggiori informazioni in merito.

## Modalità di finanziamento e garanzie di esatto adempimento relative all'operazione

L'Offerente farà fronte all'Esborso Massimo pari ad Euro 149.427.420,05 utilizzando fondi propri che sono stati forniti, quanto all'80% dai Fondi BRE IV e quanto al 20% dai Fondi BREP VII, attraverso il ricorso a linee di credito ad essi disponibili. Successivamente al completamento della presente Offerta e al pagamento del Corrispettivo, l'Offerente potrebbe altresì rimborsare tali fondi mediante l'accensione di finanziamenti forniti da istituti finanziari terzi, sebbene alla Data di Pubblicazione non ci siano piani in tal senso.

A garanzia dell'adempimento dell'obbligazione di pagamento dell'Esborso Massimo, in data 28 febbraio 2014, l'Offerente ha conferito mandato irrevocabile a ING Luxembourg, di vincolare la somma di Euro 149.427.420,05, pari all'Esborso Massimo, depositata in un apposito conto aperto presso la stessa banca, all'esatto e puntuale pagamento del Corrispettivo per le Quote portate in adesione (la "**Somma Vincolata**"). La Somma Vincolata è irrevocabilmente vincolata sino alla Data di Pagamento (inclusa). La somma sopra indicata è pertanto da intendersi immediatamente liquida ed esigibile. A tale proposito, si segnala che Ing Luxembourg ha rilasciato in data 28 febbraio 2014 una dichiarazione confermando l'avvenuta costituzione della garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligazione di pagamento sopra indicata ai sensi dell'art. 37-bis del Regolamento Emittenti.

## Tempistica dell'Offerta

Nella seguente tabella sono indicate, in forma sintetica ed in ordine cronologico, le date rilevanti dell'Offerta per gli aderenti, a partire dal 17 febbraio 2014, data della comunicazione ex articolo 102 del TUF relativa all'Offerta:

DATA	AVVENIMENTO	MODALITA' DI COMUNICAZIONE
17 febbraio 2014	Comunicazione dell'intenzione dell'Offerente di lanciare un'OPA sulle quote del Fondo ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF	Comunicato redatto e diffuso ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF e dell'art. 37 del Regolamento Emittenti
17 febbraio 2014	Deposito in Consob del Documento di Offerta e dello schema di scheda di adesione dell'Offerta	Comunicato redatto e diffuso ai sensi dell'art. 102, comma 3, del TUF e dell'art. 37-ter del Regolamento Emittenti
24 febbraio 2014	Data di stacco della distribuzione proventi e rimborso parziale pro quota deliberati dalla SGR in data 13 febbraio 2014	Comunicato stampa emesso da IDeA FIMIT SGR in data 13 febbraio 2014
27 febbraio 2014	Messa in pagamento dei proventi del Fondo e dei rimborsi parziali pro quota approvati il 13 febbraio 2014 dalla SGR.	Comunicato stampa emesso da IDeA FIMIT SGR in data 13 febbraio 2014
4 marzo 2014	Approvazione del Documento di Offerta da parte di Consob	Comunicato ai sensi dell'articolo 37 del Regolamento Emittenti
5 marzo 2014	Pubblicazione del Documento di Offerta	Comunicato diffuso ai sensi dell'art. 36, comma 3 del Regolamento Emittenti
Entro il giorno antecedente l'inizio del Periodo di Adesione	Approvazione del comunicato dell'emittente ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF da parte di IDeA FIMIT SGR	Comunicato dell'emittente ai sensi degli articoli 114 del TUF e 66 del Regolamento Emittenti
Al più tardi entro le 23:59 del giorno successivo alla diffusione del comunicato dell'emittente	Comunicato dell'Offerente sulle informazioni fornite da IDeA FIMIT SGR nel comunicato dell'emittente in relazione alle condizioni di cui alle lettere b) e d) del paragrafo A.1 ed in merito all'avveramento/mancato avveramento delle stesse ovvero della rinuncia dell'Offerente	Comunicato diffuso ai sensi dell'art. 36, comma 3 del Regolamento Emittenti
13 marzo 2014	Inizio del Periodo di Adesione	Art. 40, comma 5, del Regolamento Emittenti
2 aprile 2014	Fine del Periodo di Adesione	Non applicabile
Entro la sera dell'ultimo giorno del Periodo di	Comunicazione dei risultati provvisori	Comunicato ai sensi dell'art. 41 del Regolamento Emittenti.

<b>DATA</b>	<b>AVVENIMENTO</b>	<b>MODALITA' DI COMUNICAZIONE</b>
Adesione		
Entro la sera dell'ultimo giorno del Periodo di Adesione ovvero al più tardi entro le 7:59 del primo giorno di borsa aperta successivo al termine del Periodo di Adesione (ossia il 3 aprile 2014)	Comunicazione dell'avveramento/mancato avveramento ovvero della rinuncia della Condizione sulla Soglia Minima	Comunicato ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento Emittenti
Entro le 7:59 del giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia l'8 aprile 2014)	Comunicazione in via definitiva dell'avveramento/mancato avveramento ovvero della rinuncia delle condizioni di cui alle lettere b), c), d) e), f), g), ed h) di cui al paragrafo A.1 del presente documento	Comunicato diffuso ai sensi dell'art. 36, comma 3 del Regolamento Emittenti
Entro il giorno di calendario antecedente alla Data di Pagamento (ossia l'8 aprile 2014)	Pubblicazione del Comunicato sui Risultati dell'Offerta e riepilogo sull'avveramento/mancato avveramento ovvero della rinuncia delle condizioni	Comunicato diffuso ai sensi dell'art. 36, comma 3 e dell'art. 41, comma 6 del Regolamento Emittenti
9 aprile 2014 (quinto giorno di borsa aperta successivo al termine del Periodo di Adesione)	Data di Pagamento	Non applicabile
Entro due giorni di borsa aperta dalla data in cui verrà comunicato per la prima volta il mancato perfezionamento dell'Offerta	Eventuale restituzione delle quote portate in adesione all'Offerta in caso di esito non positivo dell'OPA	Non applicabile

## A. AVVERTENZE

### A.1 Condizioni di efficacia dell'Offerta

L'efficacia dell'Offerta è soggetta al verificarsi di ciascuno dei seguenti eventi o circostanze entro il termine previsto per ciascuno di essi (le "Condizioni dell'Offerta"):

- (a) che le adesioni abbiano ad oggetto un numero complessivo di quote del Fondo tale da consentire all'Offerente di venire a detenere, computando anche le Quote già detenute al termine del Periodo di Adesione dall'Offerente stesso, almeno n. 260.761 quote del Fondo, pari al 50% +1 della totalità delle quote emesse dal Fondo (la "Soglia Minima di Adesione");

L'Offerente ha individuato la soglia di adesione di cui alla precedente lettera (a) in base alla volontà di effettuare un investimento di natura significativa nelle Quote. Nel caso in cui la condizione di cui alla lettera (a) non si avverasse, l'Offerente si riserva la facoltà insindacabile di rinunciare alla medesima e di acquistare un quantitativo di quote inferiore alla soglia indicata. L'Offerente dichiara, tuttavia, fin da ora che non intende rinunciare alla Condizione dell'Offerta rappresentata dalla Soglia Minima di Adesione qualora le adesioni all'Offerta non consentiranno all'Offerente di venire a detenere un numero di Quote del Fondo pari ad almeno 52.152 rappresentati il 10% delle Quote emesse dal Fondo, computando anche le Quote già detenute al termine del Periodo di Adesione dall'Offerente stesso. In caso di mancato raggiungimento di tale soglia (10% delle Quote emesse dal Fondo), l'Offerta non si perfezionerà; in tal caso le Quote eventualmente portate in adesione all'Offerta saranno restituite entro due giorni di borsa aperta dalla data in cui sarà comunicato il mancato perfezionamento dell'Offerta, e ritorneranno nella disponibilità degli aderenti all'Offerta, per il tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico.

- (b) che i Contratti di Finanziamento non contengano clausole che comportino una decadenza del beneficiario del finanziamento dal beneficio del termine 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 relativa alla Soglia Minima di Adesione dovesse essere rinunciata) o (ii) alla possibile sostituzione della SGR, nel caso in cui ciò avvenisse in futuro, salvo che, entro il giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 7 aprile 2014), l'applicabilità di tali clausole non sia stata rinunciata dalle Banche ai sensi dei Contratti di Finanziamento.

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. 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 nel comunicato che emerterà a valle della diffusione del comunicato dell'emittente;

(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 e l'Offerente ne darà informativa nel comunicato che emerterà a valle della diffusione del comunicato dell'emittente. In tal caso l'Offerente si riserva fin d'ora di attendere il giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 7 aprile 2014) per verificare l'eventuale rinuncia all'applicabilità di tali clausole da parte delle Banche. 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 7:59 del giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia l'8 aprile 2014);

(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 e l'Offerente ne darà informativa nel comunicato che emerterà a valle della diffusione del comunicato dell'emittente. In tal caso l'Offerente si riserva fin d'ora di attendere il giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 7 aprile 2014) per verificare l'eventuale rinuncia all'applicabilità di tali clausole da parte delle Banche. 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 7:59 del giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia l'8 aprile 2014).

- (c) che, entro il giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 7 aprile 2014), non meno della maggioranza dei membri del comitato consultivo del Fondo rassegni le proprie dimissioni da tale carica, con efficacia alla Data di Pagamento e che IDeA FIMIT SGR informi il pubblico di tale circostanza nei termini e modi appropriati entro lo stesso giorno (si precisa, a tal proposito, che ai sensi dell'art. 15 del Regolamento del Fondo, se viene a mancare la maggioranza dei membri del comitato consultivo del Fondo, l'intero comitato consultivo decade automaticamente e il

Consiglio di Amministrazione della SGR provvede senza indugio a convocare l'assemblea dei partecipanti al Fondo per la nomina del nuovo comitato consultivo; si rinvia per maggiori dettagli sul comitato consultivo del Fondo alla Tabella 6 del paragrafo B.2.2 del presente documento);

- (d) che i Contratti di Servizi non contengano clausole che determinino penali per il Fondo nell'eventualità di loro risoluzione anticipata, di ammontare nell'aggregato superiore ad Euro 1.000.000, e che la SGR fornisca un'indicazione circa la presenza o assenza di tali clausole: (i) nell'ambito del comunicato dell'emittente di cui all'art. 103, comma 3, del TUF o (ii) al più tardi entro il giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 7 aprile 2014).

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 nel comunicato che emerterà a valle della diffusione del comunicato dell'emittente;

(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 e l'Offerente ne darà informativa nel comunicato che emerterà a valle della diffusione del comunicato dell'emittente. 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 7:59 del giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia l'8 aprile 2014);

(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 e l'Offerente ne darà informativa nel comunicato che emerterà a valle della diffusione del comunicato dell'emittente. In tal caso l'Offerente si riserva fin d'ora di attendere il giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 7 aprile 2014) per verificare l'eventuale comunicazione da parte della SGR circa la presenza o assenza di tali clausole entro lo stesso termine. Nel caso in cui tale comunicazione non avvenga, la condizione si considererà non avverata e l'Offerente si riserva fin d'ora di comunicare l'eventuale propria rinuncia a tale condizione entro le ore 7:59 del giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia l'8 aprile 2014).

- (e) la mancata effettuazione, entro il giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 7 aprile 2014), da parte di IDeA FIMIT SGR o degli organi del Fondo, di atti o operazioni che possano contrastare l'Offerta ovvero il conseguimento degli obiettivi della medesima;
- (f) entro il giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 7 aprile 2014), il mancato verificarsi di eventi o circostanze attinenti al Fondo ovvero il mancato compimento da parte di IDeA FIMIT SGR di qualsiasi atto o attività comportanti effetti significativi sulla consistenza, composizione e qualità del patrimonio del Fondo rispetto a quanto rappresentato nel Rendiconto del Fondo;
- (g) fino al giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 7 aprile 2014), IDeA FIMIT SGR non trasferisca né si impegni a trasferire (né più in generale costituisca gravami o si impegni a costituirne su) alcun bene facente parte del patrimonio del Fondo (fatte salve le compravendite relative a quelle negoziazioni già in corso e rese note da IDeA FIMIT SGR nel Rendiconto del Fondo). Con la precisazione che per tali compravendite, il corrispettivo non sia in aggregato per più di Euro 100,000 al di sotto del costo storico o per gli immobili di Milano, via Monti 55 e Cinisello, viale Fulvio Testi, al di sotto del valore dell'offerta vincolante accettata dalla SGR, come comunicato dalla stessa nel Rendiconto del Fondo;
- (h) entro il giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 7 aprile 2014) (i) il mancato verificarsi a livello nazionale o internazionale di eventi o circostanze comportanti gravi mutamenti nella situazione politica, finanziaria, economica, valutaria o di mercato (anche immobiliare) che abbiano effetti sostanzialmente pregiudizievoli sull'Offerta e/o sulla situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo come riflessa nel Rendiconto del Fondo; e (ii) il mancato verificarsi di modifiche (o proposte di modifiche ufficialmente presentate) rispetto all'attuale quadro normativo o regolamentare o rispetto al regolamento di gestione del Fondo ovvero dell'avvio di procedimenti o dell'emanazione di provvedimenti da parte delle autorità di vigilanza competenti, tali da limitare o comunque pregiudicare l'acquisto delle Quote e/o l'esercizio del diritto di proprietà e/o l'esercizio dei diritti di voto o degli altri diritti inerenti alle Quote da parte dell'Offerente ovvero da ostacolare l'Offerta ovvero il conseguimento degli obiettivi della medesima ("**Condizione MAC**").

In via ulteriore, l'Offerente potrà rinunciare a, o modificare ciascuna delle condizioni indicate alle lettere che precedono, ai sensi dell'art. 43 del Regolamento Emittenti.

L'Offerente – nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa applicabile – qualora dovesse riscontrare che le condizioni di cui alle lettere a) e c) sopra indicate non si siano verificate, si riserva la facoltà di chiedere la proroga del 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.

## A.2 Comunicazioni relative al verificarsi o al mancato verificarsi delle Condizioni dell'Offerta

L'Offerente darà notizia del verificarsi o del mancato avveramento delle Condizioni dell'Offerta di cui al precedente paragrafo A.1, ovvero, in caso di mancato avveramento, all'esercizio della facoltà di rinunciare alle stesse, dandone comunicazione ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti, entro i termini indicati nella seguente tabella:

Condizione	Termine per il verificarsi della condizione	Termine di comunicazione da parte dell'Offerente
a) Soglia Minima di Adesione	Fine del Periodo di Adesione (ossia il 2 aprile 2014)	Entro la sera dell'ultimo giorno del Periodo di Adesione (ossia 2 aprile 2014) ovvero al più tardi entro le ore 7:59 del primo giorno di borsa aperta successivo alla data di chiusura del Periodo di Adesione (ossia il 3 aprile 2014)
b) Assenza di clausole che comportino una decadenza del beneficiario dei Contratti di Finanziamento del Fondo <i>ovvero</i>	Giorno di diffusione del comunicato dell'emittente (ossia entro il giorno di borsa aperta antecedente l'inizio del Periodo di Adesione)	Al più tardi entro le 23:59 del giorno successivo al giorno di diffusione del comunicato dell'emittente
Rinuncia sull'applicabilità di tali clausole, ove presenti, da parte delle Banche dei Contratti di Finanziamento del Fondo	Giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 7 aprile 2014)	Entro le ore 7:59 del giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia l'8 aprile 2014)
c) Dimissioni di non meno della maggioranza dei membri del comitato consultivo del Fondo	Giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 7 aprile 2014)	Entro le ore 7:59 del giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia l'8 aprile 2014)
d) Assenza di penali per il Fondo nei Contratti di Servizi del Fondo	Giorno di diffusione del comunicato dell'emittente (ossia entro il giorno di borsa aperta antecedente l'inizio del Periodo di Adesione)	Al più tardi entro le 23:59 del giorno successivo al giorno di diffusione del comunicato dell'emittente
e) Mancata effettuazione da parte di IDEA FIMIT SGR di operazioni che contrastino l'Offerta	Giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 7 aprile 2014)	Entro le ore 7:59 del giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia l'8 aprile 2014)
f) Mancato compimento di atto o attività comportanti effetti significativi sulla consistenza, composizione e qualità del patrimonio del Fondo	Giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 7 aprile 2014)	Entro le ore 7:59 del giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia l'8 aprile 2014)
g) Mancato trasferimento di, o impegno a trasferire (e più in generale mancata costituzione di gravami o impegni a costituirne su) alcun bene facente parte del patrimonio del Fondo	Giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 7 aprile 2014)	Entro le ore 7:59 del giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta
h) Mancato verificarsi della Condizione MAC	Giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 7 aprile 2014)	Entro le ore 7:59 del giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia l'8 aprile 2014)

L'Offerente, al più tardi entro le 23:59 del giorno successivo al giorno di diffusione del comunicato dell'emittente, diffonderà un proprio comunicato in cui renderà noto l'avveramento delle condizioni di cui alle lettere b) e d) del paragrafo A.1 o il loro mancato avveramento, riservandosi, in tale ultimo caso di comunicare

l'eventuale rinuncia in via definitiva a ciascuna di esse entro le ore 7:59 del giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia l'8 aprile 2014).

In caso di mancato avveramento di una o più delle condizioni di cui sopra – 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 restituite entro due giorni di borsa aperta dalla data in cui sarà comunicato per la prima volta il mancato perfezionamento dell'Offerta, e ritorneranno nella disponibilità degli aderenti all'Offerta, per il tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico.

### A.3 Comunicato dell'emittente

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

In tale veste, IDeA FIMIT 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 il primo giorno del Periodo di Adesione, un comunicato contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta e la propria valutazione dell'Offerta.

### A.4 Dichiarazione dell'Offerente in merito alla volontà di ripristinare il flottante – Obbligo di acquisto ai sensi delle disposizioni di cui alla 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.

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.

A tal proposito, l'Offerente dichiara che non è propria intenzione ripristinare il flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle medesime.

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.

### A.5 Dichiarazioni dell'Offerente di avvalersi del diritto di cui all'art. 111 TUF

L'Offerta ha ad oggetto strumenti finanziari diversi dalle azioni ordinarie quotate in mercati regolamentati italiani. 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.6 Raffronto tra il Corrispettivo offerto, i corsi di borsa delle quote del Fondo e il NAV delle stesse

L'Offerente riconoscerà a ciascun aderente all'Offerta un corrispettivo in contanti pari ad Euro 295,55 per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta (il "Corrispettivo").

Come reso noto alla Data di Annuncio, il Corrispettivo è stato diminuito rispetto al Corrispettivo Lordo (pari ad Euro 303,00), comunicato alla Data di Annuncio, in considerazione del pagamento dei proventi del Fondo (pari ad Euro 5,50 per Quota) e dei rimborsi parziali pro quota (pari ad Euro 1,95 per Quota) effettuati dalla SGR il 27 febbraio 2014 in relazione al secondo semestre 2013.

In particolare, alla Data di Annuncio, il Corrispettivo Lordo ed il Corrispettivo incorporavano i seguenti premi rispetto alla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote del Fondo per i periodi sotto indicati precedenti il 14 febbraio 2014:

Periodo di riferimento <sup>(*)</sup>	Prezzo di riferimento	Premio Offerta vs. Corrispettivo Lordo	Premio Offerta vs. Corrispettivo
12 mesi	€246,17	23,1%	20,1%
6 mesi	€254,46	19,1%	16,1%
3 mesi	€250,77	20,8%	17,9%
1 mese	€245,91	23,2%	20,2%



Periodo di riferimento <sup>(*)</sup>	Prezzo di riferimento	Premio Offerta vs. Corrispettivo Lordo	Premio Offerta vs. Corrispettivo
14 febbraio 2014	€252,32	20,1%	17,1%

(\*) I dati contenuti nella tabella sono riportati con riferimento al 14 febbraio 2014, ultimo giorno di borsa aperta precedente la Data di Annuncio.

Alla Data di Annuncio, il Corrispettivo Lordo risultava inferiore di Euro 202,15 per Quota rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2013 di pertinenza di ciascuna quota, pari ad Euro 505,154 (pari ad Euro 497,70 ove si considerino i proventi e i rimborsi parziali pro quota relativi al secondo semestre 2013 distribuiti dal Fondo in data 27 febbraio 2014).

	Valore (€)	Sconto <sup>(*)</sup> (%)
<b>Valore Complessivo Netto del Fondo</b>	505,15	40,0%
<b>Valore Complessivo Netto del Fondo considerando proventi e i rimborsi parziali pro quota</b>	497,70	40,6%

Il Tasso Interno di Rendimento, calcolato per l'investitore che abbia sottoscritto le quote del Fondo alla data di avvio e intenda aderire all'Offerta al Corrispettivo di Euro 295,55 per Quota indicato nel documento d'Offerta, è pari allo 0,74% (ipotizzando il pagamento del corrispettivo alla data del 27 febbraio 2014).

#### TABELLA A6 – TASSO INTERNO DI RENDIMENTO PER I QUOTISTI ADERENTI ALL'OFFERTA

(in Euro)

	Importo	Importo
<b>TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI</b>	<b>260.760.000</b>	<b>260.760.000</b>
<b>RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI</b>	<b>(19.614.367)</b>	<b>(19.614.367)</b>
<b>PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI</b>	<b>(95.047.020)</b>	<b>(95.047.020)</b>
<b>VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>	<b>117.349.350</b>	<b>117.349.350</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2013</b>		<b>263.447.963</b>
<b>DISTRIBUZIONE PROVENTI E RIMBORSI PRO QUOTA<sup>(1)</sup></b>	<b>3.885.324</b>	
<b>VALORE RICONOSCIUTO AI QUOTISTI SULLA BASE DEL CORRISPETTIVO OFFERTO<sup>(1)</sup></b>	<b>154.135.236</b>	
<b>TASSO INTERNO DI RENDIMENTO</b>	<b>0,74%<sup>(1)</sup></b>	<b>6,03%<sup>(2)</sup></b>

(1) Calcolato al 27 febbraio 2014.

(2) Rendimento ipotetico che si sarebbe realizzato in caso di liquidazione del Fondo a NAV al 31 dicembre 2013.

#### A.7 Programmi futuri dell'Offerente

L'Offerente è pronto ad offrire a IDeA FIMIT SGR, coerentemente con l'interesse di tutti i partecipanti e nel rispetto dell'autonomia e indipendenza della SGR, soluzioni volte a (i) massimizzare la valorizzazione degli immobili in portafoglio, anche tramite la negoziazione delle revisioni della durata dei contratti di locazione e (ii) proseguire il programma di dismissione del portafoglio cogliendo le migliori opportunità di mercato, ferma restando la possibilità della SGR di avvalersi del c.d. "periodo di grazia" per il completamento dello smobilizzo degli investimenti, della durata di ulteriori 3 anni, ove ne ricorrano i presupposti.

L'Offerente, inoltre, intende proporre a IDeA FIMIT SGR, sempre nel rispetto dell'autonomia e indipendenza della SGR e coerentemente con l'interesse di tutti i partecipanti al Fondo:

a) l'ottimizzazione dei costi di gestione, quale, ad esempio, una modifica migliorativa della struttura commissionale attualmente prevista dal Regolamento; e/o

b) l'efficientamento dei servizi immobiliari prestati in outsourcing, quale, ad esempio, la risoluzione anticipata di uno o più contratti di servizi riguardanti i beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo e la stipula di nuovi contratti, da affidarsi, a condizioni migliorative, a soggetti selezionato in base a criteri di efficienza ed economicità.

In relazione a quanto sopra, l'Offerente intende esercitare le proprie prerogative di quotista in possesso di una Partecipazione Rilevante per fornire un contributo propositivo di collaborazione alla SGR.

A tal fine, l'Offerente intende presentare alla SGR propri candidati per il rinnovo del comitato consultivo del Fondo e laddove, come si confida, tali candidati fossero inclusi nella lista presentata dalla SGR, intende votare tali candidati quali membri del comitato consultivo.

L'Offerente, peraltro, non esclude la possibilità di proporre e votare:

(a) la sostituzione della società di gestione del risparmio, a favore di un nuovo gestore, selezionato a condizioni migliorative, e nel rispetto dei criteri e delle procedure previsti nel Regolamento; e/o

(b) modifiche del Regolamento quali:

(i) variazioni del meccanismo di nomina del comitato consultivo, lasciando fermi i requisiti di professionalità, onorabilità ed indipendenza, conferendo all'assemblea dei partecipanti tutti i poteri di nomina sulla base di proposte formulate dai quotisti, nel rispetto dei diritti delle minoranze, ispirandosi a criteri di proporzionalità e rappresentatività;

(ii) variazioni dei poteri del comitato consultivo, con attribuzione a quest'ultimo del potere di emettere pareri vincolanti in relazione a operazioni in conflitto di interesse e in merito agli aggiornamenti annuali del business plan del Fondo e sue modifiche significative.

In caso di sua sostituzione, la SGR avrà diritto ad una indennità calcolata secondo i criteri previsti dal Regolamento medesimo. Per maggiori dettagli in merito all'indennità cui avrà diritto la SGR in caso di sostituzione della stessa, si rinvia alla tabella 6 del paragrafo B.2.2 e all'articolo 17.4 del Regolamento.

Si segnala, inoltre, che tutte le modifiche del Regolamento, ivi compresa quella relativa alla eventuale sostituzione della Società di Gestione del Risparmio, dovranno essere preventivamente approvate dalla Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del TUF.

Per maggiori dettagli in merito ai programmi futuri dell'Offerente, si rinvia a quanto descritto nel paragrafo G.2.2 del presente documento.

#### **A.8 Vincoli sulle Quote**

Alla Data di Pubblicazione, 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. Peraltro l'Offerente non esclude che diritti di pegno su tali Quote possano essere costituiti a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti da eventuali contratti di finanziamento che l'Offerente dovesse sottoscrivere in futuro, sebbene alla Data di Pubblicazione non ci sia piani in tal senso.

#### **A.9 Distribuzione dei proventi del Fondo e rimborso parziale pro quota**

Si segnala che, in base al comunicato stampa diffuso dalla SGR in data 13 febbraio 2014, in concomitanza con l'approvazione del Rendiconto del Fondo (disponibile sul sito internet della SGR ([www.ideafimit.it](http://www.ideafimit.it)) e del Fondo ([www.fondoatlantic1.it](http://www.fondoatlantic1.it))), il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT SGR ha deliberato, in pari data, una distribuzione di proventi del Fondo per un ammontare corrispondente ad Euro 5,50 per ciascuna Quota ed un rimborso parziale pro quota di Euro 1,95, il cui pagamento è stato effettuato in data 27 febbraio 2014. Come già reso noto al mercato alla Data di Annuncio, tali ammontari sono stati dedotti dal Corrispettivo Lordo comunicato in tale data.

Pertanto, il Corrispettivo per ciascuna Quota portata in adesione, risulta pari ad Euro 295,55.

#### **A.10 Possibili Scenari**

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

##### **A.10.1 Adesione all'Offerta**

Qualora l'Offerta acquisti efficacia secondo quanto indicato al precedente Paragrafo A.1, i possessori di Quote riceveranno Euro 295,55 per ogni Quota da essi detenuta e portata in adesione.

Qualora l'Offerta non acquisti efficacia secondo quanto indicato al precedente Paragrafo A.1, le Quote portate in adesione all'Offerta saranno restituite a ciascun aderente, attraverso i relativi Intermediari Depositari (cfr. Paragrafo B.3), entro due giorni di borsa aperta dalla prima volta in cui sarà comunicato il mancato perfezionamento dell'Offerta.

##### **A.10.2 Mancata adesione all'Offerta**

I possessori di Quote che non abbiano aderito all'Offerta rimarranno titolari delle Quote non portate in adesione e, pertanto, continueranno a poter esercitare i diritti alle medesime connessi nonché a beneficiare della distribuzione di proventi e dei rimborsi parziali *pro quota* che eventualmente saranno deliberati in futuro dalla SGR a fronte dei risultati conseguiti dall'attività gestionale e dalla liquidazione finale del Fondo (cfr. Paragrafo B.2 e, in particolare, la Tabella n. 15 da cui si evince che, dalla Data del Collocamento, il Fondo ha conseguito un *Dividend Yield* medio del 5,08%). A tal proposito, si precisa che la durata del Fondo è stata estesa, in data 20 dicembre 2013, fino al 31 dicembre 2016 (salvo l'eventuale utilizzo del periodo di ulteriori tre anni per il completamento dello smobilizzo degli investimenti (c.d. periodo di grazia), ove ne ricorrano i presupposti).

Si evidenzia peraltro che a conclusione dell'Offerta, la liquidità delle quote del Fondo potrebbe risultare limitata come conseguenza delle adesioni pervenute all'Offerta stessa e degli acquisti di quote del Fondo effettuati dall'Offerente (per un maggiore dettaglio sui quali si rinvia al paragrafo D.1 del presente documento) e, nel caso in cui il livello delle adesioni risulti particolarmente elevato, essere talmente ridotta da compromettere il regolare andamento delle negoziazioni. In tale situazione, non essendo intenzione dell'Offerente ripristinare il flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni, Borsa Italiana potrebbe procedere alla sospensione e/o alla revoca dalla quotazione delle quote del Fondo, ai sensi dell'art. 2.5.1 del Regolamento dei Mercati Organizzati e Gestiti da Borsa Italiana (cfr. Paragrafo A.4 che precede).

Con riferimento ai programmi dell'Offerente in merito al Fondo, si rinvia a quanto descritto nel precedente Paragrafo A.7 e nel paragrafo G.2.2 del presente documento.

## **B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE**

### **B.1 Soggetto offerente**

#### **B.1.1 Denominazione, forma giuridica e sede sociale**

L'Offerente è Oceano Immobiliare S.à r.l. una società costituita ai sensi del diritto lussemburghese ed iscritta presso il registro del commercio e delle società in Lussemburgo con il numero B 184.151, avente sede legale in 2-4 rue Eugène Ruppert, Lussemburgo L-2453 (l' "Offerente").

#### **B.1.2 Costituzione e durata**

L'Offerente è stato costituito nel Gran ducato del Lussemburgo il 9 gennaio 2014, con la denominazione Eider Investment S à r.l., con atto del Notaio Henri Hellinckx, residente in Lussemburgo, Gran ducato del Lussemburgo. La denominazione sociale dell'Offerente è stata modificata in "Oceano Immobiliare S.à r.l." il 3 febbraio 2014, con atto dello stesso notaio. L'Offerente ha durata indeterminata.

#### **B.1.3 Legislazione di riferimento e foro competente**

L'Offerente è stato costituito in conformità al diritto lussemburghese ed opera in base alla legislazione lussemburghese. La competenza a risolvere le controversie tra l'Offerente ed i suoi soci spetta alle giurisdizioni del Gran Ducato del Lussemburgo, in applicazione alle disposizioni del diritto del Lussemburgo.

#### **B.1.4 Capitale sociale**

Ai sensi dell'art. 5 dello statuto dell'Offerente, il capitale sociale autorizzato dell'Offerente ammonta ad Euro 12.500, suddiviso in 500 azioni del valore nominale di Euro 25 ciascuna. Alla Data di Pubblicazione, tale capitale sociale, è sottoscritto ed interamente versato ed è rappresentato da una sola categoria di azioni.

#### **B.1.5 Compagine sociale**

Alla Data di Pubblicazione, il capitale sociale dell'Offerente, pari ad Euro 12.500 è suddiviso in 500 azioni ed è interamente detenuto da BRE/Europe 7NQ S.à r.l.

BRE/Europe 7NQ S.à r.l. è una società a responsabilità limitata di diritto lussemburghese iscritta presso il registro del commercio e delle società in Lussemburgo con il numero B 180.314, con sede sociale in 2-4 rue Eugène Ruppert, Lussemburgo L-2453. Il capitale sociale di BRE/Europe 7NQ S.à r.l. è pari ad Euro 12.500. L'attività principale di BRE/Europe 7NQ S.à r.l. è la detenzione di partecipazioni in società controllate, incluso l'Offerente, attraverso cui i Fondi Blackstone (come di seguito definiti) effettuano i propri investimenti nel mercato immobiliare europeo. BRE/Europe 7NQ S.à r.l. è stata costituita il 13 settembre 2013.

Durante il Periodo di Offerta e nei sei mesi successivi alla chiusura del Periodo di Offerta, la partecipazione totalitaria di BRE/Europe 7NQ S.à r.l. nel capitale dell'Offerente potrebbe confluire in una nuova società di diritto lussemburghese (interamente detenuta e controllata da BRE/Europe 7NQ S.à r.l.), costituita al fine di consentire una apposita e distinta evidenza dei flussi finanziari destinati a e/o rivenienti dall'Offerente. Nel caso in cui questo avvenisse durante il Periodo di Adesione, l'Offerente lo comunicherà al mercato ai sensi della normativa applicabile del Regolamento Emittenti.

Il capitale sociale di BRE/Europe 7 NQ S.à r.l. è detenuto dai seguenti fondi di *real estate*: quanto al 7,6% da Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VII-NQ L.P., quanto al 5,4% da Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VII.F-NQ L.P., quanto al 6,4% da Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VII.TE.1-8-NQ L.P., quanto allo 0,2% da Blackstone Real Estate Holdings (Offshore) VII-NQ L.P., quanto allo 0,2% da Blackstone Real Estate Holdings (Offshore) VII-NQ-ESC L.P. e quanto allo 0,2% da Blackstone Family Real Estate Partnership (Offshore) VII-SMD L.P. (congiuntamente, i "Fondi BREP VII") e quanto al 78,6% da Blackstone Real Estate Partners Europe IV-NQ L.P., quanto allo 0,6% da Blackstone Real Estate Holdings Europe IV-NQ-ESC L.P. e quanto allo 0,8% da Blackstone Family Real Estate Partnership Europe IV-SMD L.P. (congiuntamente, i "Fondi BRE IV", ed insieme ai Fondi BREP VII, i "Fondi Blackstone"). I Fondi Blackstone sono parte di un gruppo di fondi di *real estate* promossi e gestiti da The Blackstone Group L.P. ("Blackstone"), società quotata alla borsa di New York (NYSE).

Pertanto, alla Data di Pubblicazione, l'80% del capitale sociale di BRE/Europe 7NQ S.à r.l. è direttamente detenuto dai Fondi BRE IV ed il 20% direttamente dai Fondi BREP VII.

Il numero di azioni detenute dai Fondi Blackstone e la relativa percentuale di partecipazione al capitale sociale di BRE/Europe 7NQ S.à r.l. sono indicati nella seguente tabella:

Denominazione	Numero azioni detenute	Partecipazione al capitale
Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VII-NQ L.P.	38	7,6%
Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VII.F-NQ L.P.	27	5,4%
Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VII.TE.1-8-NQ L.P.	32	6,4%
Blackstone Real Estate Holdings (Offshore) VII-NQ L.P.	1	0,2%
Blackstone Real Estate Holdings (Offshore) VII-NQ-ESC L.P.	1	0,2%
Blackstone Family Real Estate Partnership (Offshore) VII-SMD L.P.	1	0,2%
Blackstone Real Estate Partners Europe IV-NQ L.P.	393	78,6%
Blackstone Real Estate Holdings Europe IV-NQ ESC L.P.	3	0,6%
Blackstone Family Real Estate Partnership Europe IV SMD L.P.	4	0,8%

Il fondo Blackstone Real Estate Partners Europe IV-NQ L.P. è stato costituito in data 10 settembre 2013 ed ha una durata fissata al 23 marzo 2015 (con possibilità di estensione del termine per ulteriori due anni). Ancorché tale fondo detenga una partecipazione pari al 78,6% del capitale sociale di BRE/Europe 7NQ S.à r.l., socio diretto dell'Offerente, non è ravvisabile un controllo di tipo gestorio di tale fondo sull'Offerente, essendo la gestione dell'Offerente demandata a BRE/Management 7 SA, secondo quanto indicato nel grafico B.1.5.2 e nel paragrafo B.1.6 che seguono.

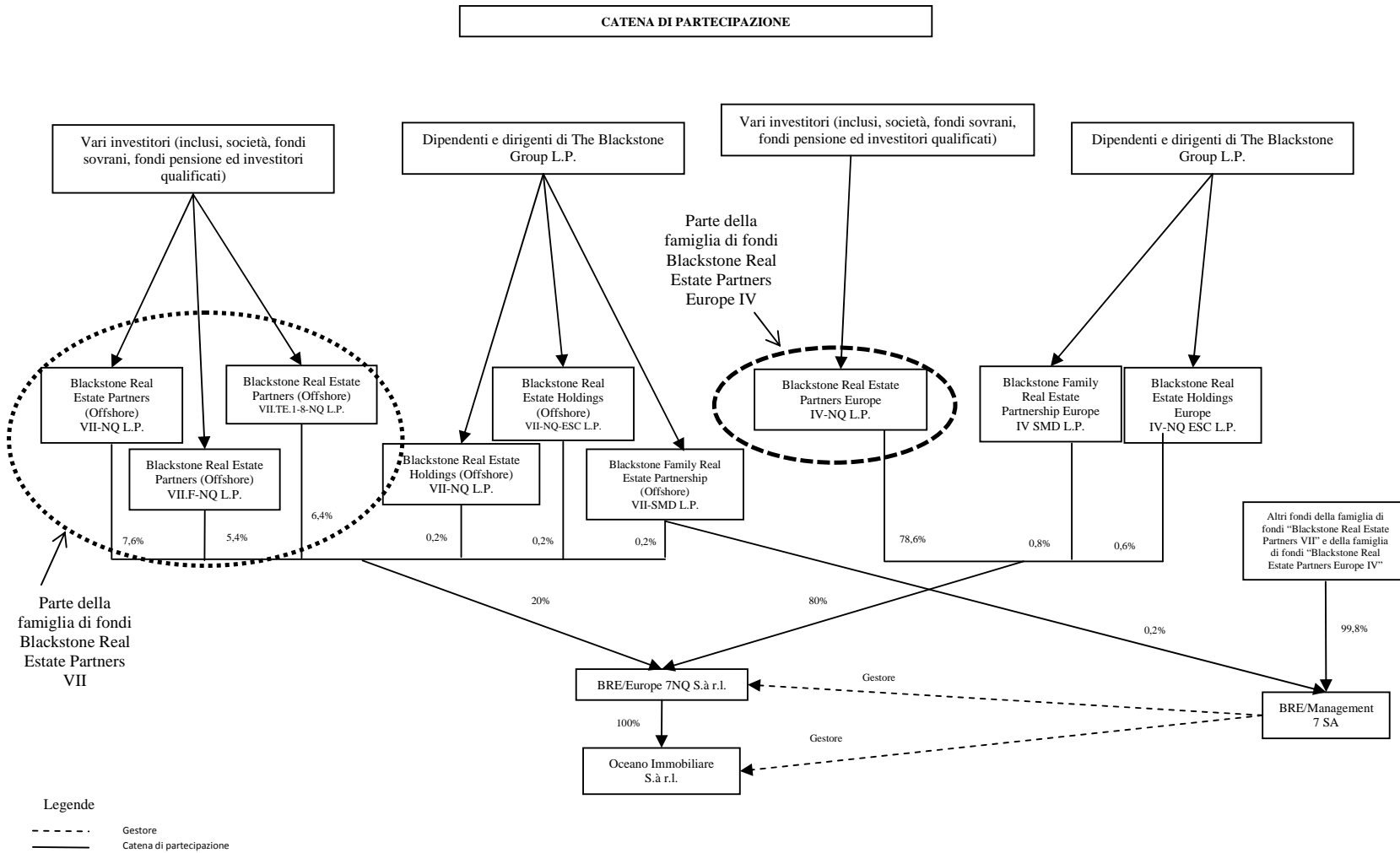
Di tali Fondi Blackstone:

- Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VII-NQ L.P., Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VII.F-NQ L.P., e Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VII.TE.1-8-NQ L.P. (i "**Principali Fondi BREP VII**") sono parte della famiglia dei fondi globali immobiliari di Blackstone denominata "*Blackstone Real Estate Partners VII*", che include circa 13,3 miliardi di dollari di impegni da parte di vari investitori (inclusi, tra gli altri, società, fondi sovrani, fondi pensione, ed investitori qualificati).
- I rimanenti Fondi BREP VII, ossia Blackstone Real Estate Holdings (Offshore) VII-NQ-ESC L.P., Blackstone Real Estate Holdings (Offshore) VII-NQ L.P. e Blackstone Family Real Estate Partnership (Offshore) VII-SMD L.P. hanno come *limited partners* (investitori) dipendenti e dirigenti di Blackstone, ed effettuano i propri investimenti sempre congiuntamente ai Principali Fondi BREP VII.
- Blackstone Real Estate Partners Europe IV-NQ L.P. è il principale fondo facente parte della famiglia dei fondi immobiliari europei di Blackstone denominata "Blackstone Real Estate Partners Europe IV". Alla Data di Pubblicazione, "Blackstone Real Estate Partners Europe IV" sta portando avanti l'attività di *fund raising* ed ha raccolto Euro 4,599 miliardi di capitale dai propri investitori, con un obiettivo di investimento pari ad Euro 5 miliardi. Ai sensi del *partnership agreement* relativo a Blackstone Real Estate Partners Europe IV-NQ L.P., quest'ultimo ha la disponibilità dei capitali raccolti da "Blackstone Real Estate Partners Europe IV", ai fini dei propri investimenti. Gli investitori di "Blackstone Real Estate Partners Europe IV" includono, tra gli altri, società, fondi sovrani, fondi pensione, ed investitori qualificati.
- I rimanenti Fondi BREP IV, ossia Blackstone Real Estate Holdings Europe IV-NQ ESC L.P. e Blackstone Family Real Estate Partnership Europe IV SMD L.P. hanno come *limited partners* (investitori) dipendenti e dirigenti di Blackstone, ed effettuano i propri investimenti sempre congiuntamente al fondo Blackstone Real Estate Partners Europe IV-NQ L.P..

Nell'ambito dell'attività di investimento in Europa, i Fondi BREP VII generalmente investono congiuntamente ai Fondi BRE IV, e viceversa.

Il seguente grafico (grafico B.1.5.1) illustra la catena di partecipazione sopra descritta.

GRAFICO B.1.5.1



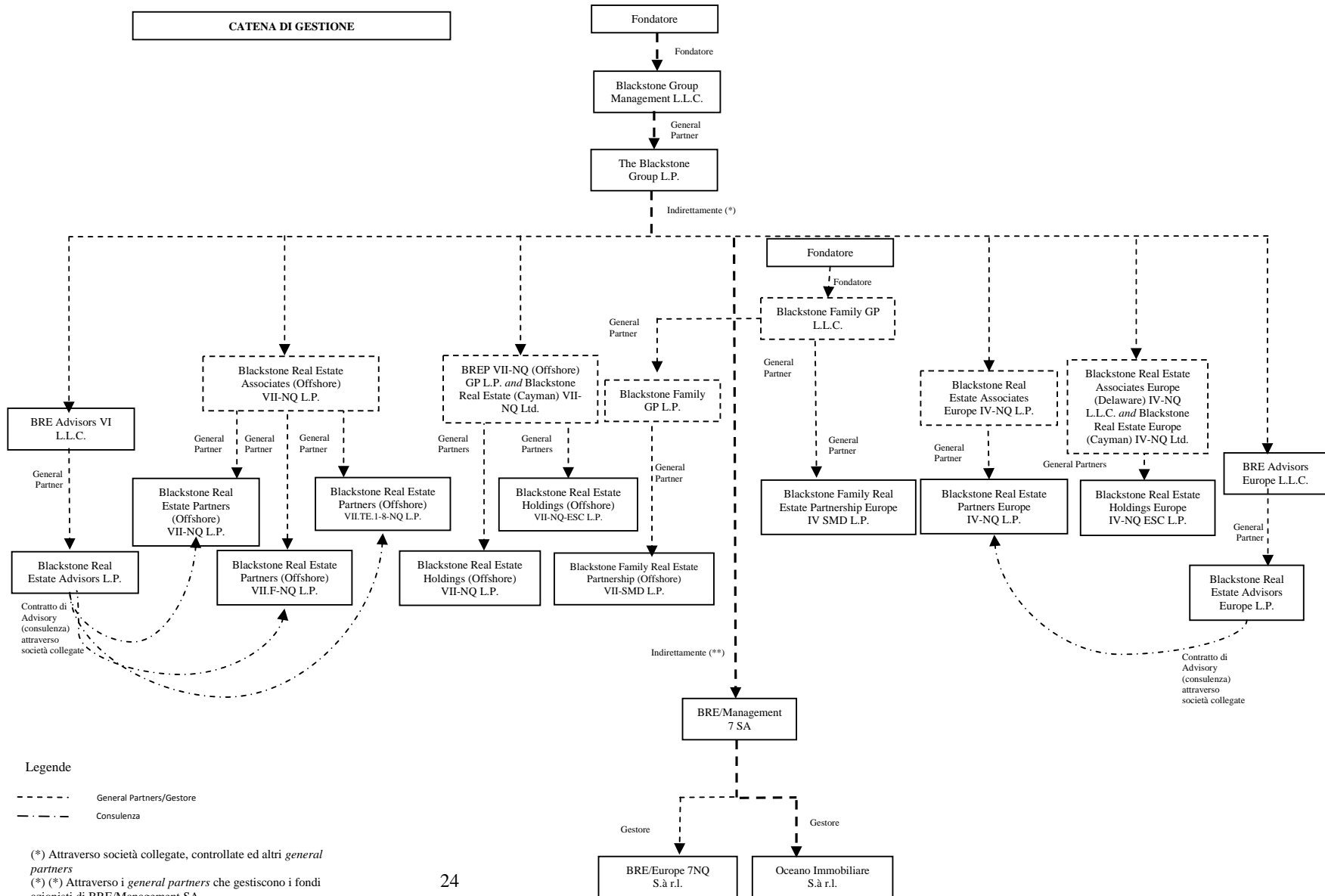
I Fondi Blackstone sono fondi di investimento privati riservati, organizzati nella forma della *limited partnership*, la cui struttura si fonda su un accordo (c.d. *partnership agreement*) in base al quale il *general partner* gestisce le attività e le operazioni degli stessi. Nessun investitore che sia una persona fisica detiene una partecipazione superiore in aggregato al 20% nel capitale dei Fondi Blackstone.

I *general partner* di ciascuno dei Fondi Blackstone sono descritti di seguito:

- Blackstone Real Estate Associates (Offshore) VII-NQ L.P., una *limited partnership* della provincia di Alberta (Canada), è il *general partner* di Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VII-NQ L.P., Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VII.F-NQ L.P. e Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VII.TE.1-8-NQ L.P.;
- BREP VII-NQ (Offshore) GP L.P., una Delaware *limited partnership*, e Blackstone Real Estate (Cayman) VII-NQ Ltd., una società a responsabilità limitata in esenzione (*exempted company with limited liability*) delle Cayman Islands, sono i *general partner* di Blackstone Real Estate Holdings (Offshore) VII-NQ L.P. e Blackstone Real Estate Holdings (Offshore) VII-NQ-ESC L.P.;
- Blackstone Family GP L.P., una Delaware *limited partnership* ("**SMD (senior managing directors) VII General Partner**") è il *general partner* del fondo Blackstone Family Real Estate Partnership (Offshore) VII-SMD L.P.;
- Blackstone Family GP L.L.C., una società a responsabilità limitata del Delaware ("**SMD (senior managing directors) IV General Partner**", ed insieme a SMD VII General Partner, "**SMD General Partners**"), è il *general partner* di Blackstone Family Real Estate Partnership Europe IV SMD L.P.;
- Blackstone Real Estate Associates Europe IV-NQ L.P., una *exempted limited partnership* delle Cayman Islands, è il *general partner* di Blackstone Real Estate Partners Europe IV-NQ L.P.; e
- Blackstone Real Estate Associates Europe (Delaware) IV-NQ L.L.C., una società a responsabilità limitata del Delaware, e Blackstone Real Estate Europe (Cayman) IV-NQ Ltd una società a responsabilità limitata in esenzione (*exempted company with limited liability*) delle Cayman Islands, sono i *general partner* di Blackstone Real Estate Holdings IV-NQ-ESC L.P.

Il grafico che segue (grafico B.1.5.2) illustra la catena di gestione sopra descritta.

**GRAFICO B.1.5.2**





Ciascuno dei *general partner* sopra indicati (ad eccezione degli SMD General Partners) è indirettamente gestito da The Blackstone Group L.P. (“**Blackstone**”), società quotata alla borsa di New York (NYSE). Gli SMD General Partners sono interamente partecipati (direttamente o indirettamente) da dirigenti *senior* di Blackstone e gestiti dal Fondatore.

Inoltre, in favore di talune *limited partnerships* (i.e., Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VII-NQ L.P., Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VII.F-NQ L.P., Blackstone Real Estate Partners (Offshore) VII.TE.1-8-NQ L.P. e Blackstone Real Estate Partners Europe IV-NQ L.P), riconducibili a ciascuna “famiglia” di fondi, come sopra illustrata (i.e., Fondi BREP VII e Fondi BRE IV), viene prestato un servizio di *advisory* relativo ad opportunità di investimento e valutazione continua degli investimenti da due società di consulenza (i.e., Blackstone Real Estate Advisors L.P. e Blackstone Real Estate Advisors Europe L.P.,) iscritte nel registro dei consulenti in materia di investimenti tenuto dalla U.S. *Securities and Exchange Commission*. Tali società di consulenza sono gestite da distinti *general partners* (i.e., BRE Advisors VI L.L.C. e BRE Advisors Europe L.L.C.) i quali, a loro volta, sono indirettamente gestiti da Blackstone.

Blackstone è una delle società leader a livello mondiale nel settore dell’investimento e della consulenza. Il proprio portafoglio di investimenti include la gestione di fondi di private equity, fondi immobiliari, hedge funds, fondi di crediti e fondi chiusi. Al 31 dicembre 2013, Blackstone aveva un patrimonio di beni in gestione pari a circa \$266 miliardi. Blackstone, inoltre, fornisce vari servizi di consulenza finanziaria, inclusi servizi di consulenza finanziaria strategica, e servizi di consulenza su ristrutturazione e riorganizzazione e collocamento di fondi.

Blackstone è gestita dal proprio *general partner*, Blackstone Group Management L.L.C., il quale è interamente partecipato da dirigenti *senior* di Blackstone e gestito dal suo fondatore, Mr. Stephen A. Schwarzman (il “**Fondatore**”).

#### **B.1.6 Organi sociali**

##### Gestore dell’Offerente e di BRE/Europe 7 N.Q. S.à r.l.

L’articolo 7 dello statuto sociale dell’Offerente prevede che l’Offerente sia amministrato da una o più società nominate dall’assemblea. Nel caso di specie, l’assemblea è composta dal solo socio unico dell’Offerente, BRE/Europe 7NQ S.à r.l. L’attuale società che amministra l’Offerente è BRE/Management 7 SA, una *société anonyme* di diritto lussemburghese, con sede sociale in 2-4 rue Eugène Ruppert, Lussemburgo L-2453, iscritta presso il registro del commercio e delle società in Lussemburgo con il numero B 180.304 (il “**Gestore**”). Gli azionisti del Gestore includono il fondo Blackstone Family Real Estate Partnership (Offshore) VII-SMD L.P. ed altri fondi riconducibili a ciascuna “famiglia” di fondi, come sopra illustrata (i.e., Blackstone Real Estate Partners VII e Blackstone Real Estate Partners Europe IV).

Gli azionisti del Gestore sono a loro volta gestiti da *general partners* indirettamente gestiti da Blackstone o dal Fondatore. Il Gestore non detiene alcuna partecipazione nel capitale dell’Offerente.

Per maggiori informazioni in merito alla catena di partecipazione e di gestione del Gestore si rinvia, rispettivamente, al grafico B.1.5.1 ed al grafico B.1.5.2.

L’oggetto sociale del Gestore è la fornitura di servizi amministrativi e di assistenza di gestione a società lussemburghesi o estere, svolgendo ogni attività utile o necessaria per il raggiungimento del proprio oggetto sociale. L’articolo 9 dello statuto del Gestore prevede che il Gestore sia amministrato da un consiglio di amministrazione composto da almeno 3 componenti. I soggetti indicati nella tabella che segue sono membri del consiglio di amministrazione del Gestore.

**TABELLA 2 – CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL GESTORE DELL’OFFERENTE**

<b>Nome e Cognome</b>	<b>Domicilio per la carica</b>	<b>Luogo e Data Di Nascita</b>
Diana Hoffmann	2-4, rue Eugène Ruppert, L-2453 Lussemburgo	Guben, Germania, il 18 marzo 1971
Anissa Mediane	2-4, rue Eugène Ruppert, L-2453 Lussemburgo	Hayange, Francia, l’11 dicembre 1982
Jean-François Bossy	2-4, rue Eugène Ruppert, L-2453 Lussemburgo	Rocourt, Belgio, il 10 maggio 1975
Robert W. Simon	2-4, rue Eugène Ruppert, L-2453 Lussemburgo	Wiesbaden, Germania, il 20 febbraio 1929
Dennis J. McDonagh	345, Park Avenue, New York, New York 10154	New-York, Stati Uniti d’America, il 10 aprile 1956

Nessuno dei componenti del consiglio di amministrazione del Gestore dell'Offerente ha incarichi presso IDeA FIMIT SGR o il suo gruppo di appartenenza.

Si segnala che il Gestore, attraverso il consiglio di amministrazione sopra descritto, amministra anche BRE/Europe 7 N.Q. S.à r.l., socio diretto dell'Offerente.

I componenti del consiglio di amministrazione del Gestore dell'Offerente sono domiciliati per la carica presso la sede legale dell'Offerente in 2-4 rue Eugène Ruppert, Lussemburgo L-2453, Gran Ducato del Lussemburgo, ad eccezione di Dennis J. McDonagh, domiciliato presso il 345, Park Avenue, New York, New York 10154, e restano in carica fino a revoca.

#### Controllo sulla gestione

L'Offerente, nel rispetto della propria normativa lussemburghese di riferimento (articolo 200 della Legge del Lussemburgo del 10 agosto 1915 ed articolo 69 della legge del Lussemburgo del 19 dicembre 2002), non ha un organo le cui funzioni siano assimilabili a quelle svolte, ai sensi della normativa italiana, dal Collegio Sindacale.

#### **B.1.7 Descrizione del gruppo che fa capo all'Offerente**

L'Offerente non è a capo di un gruppo, non detenendo, allo stato, alcuna partecipazione in società.

#### **B.1.8 Attività**

Ai sensi dell'articolo 2 dello statuto sociale dell'Offerente, l'oggetto sociale dell'Offerente consiste, tra le altre cose, nell'acquisizione, gestione, controllo, sviluppo, finanziamento, ri-finanziamento e vendita di investimenti immobiliari e società immobiliari, incluso tramite la detenzione di partecipazioni in società lussemburghesi e/o estere, a altre operazioni finalizzate, direttamente o indirettamente, a quanto sopra indicato.

L'Offerente non potrà intraprendere attività di finanziamento destinata all'acquisto di immobili che ricada nella disciplina prevista dalla legge lussemburghese del 5 aprile 1993 sul settore finanziario, come modificata, o eventuali leggi future che modifichino o sostituiscano tale legge.

L'Offerente potrà, inoltre, (i) esercitare qualsiasi attività utile o necessaria per il raggiungimento dell'oggetto sociale, e (ii) fornire alle società eventualmente presenti nel proprio portafoglio servizi necessari per la gestione, il controllo e lo sviluppo delle stesse, incluso la nomina di consulenti adeguati.

#### **B.1.9 Situazione patrimoniale riclassificata**

Come indicato al Paragrafo B.1.2, l'Offerente è stato costituito in data 9 gennaio 2014 e non ha pertanto, alla data del presente Documento di Offerta, completato un esercizio sociale. Pertanto, l'Offerente non ha redatto alcun bilancio di esercizio.

Si riporta di seguito la situazione patrimoniale riclassificata dell'Offerente al 28 febbraio 2014.

<b>Voci</b>	<b>(Euro)</b>
<b>Attivo</b>	
Cassa	157.702.378
Quote del Fondo Atlantic 1	2.310.122
<b>Totale attivo</b>	<b>160.012.500</b>
<b>Passivo e Patrimonio Netto</b>	
Debiti ed altre passività <sup>(*)</sup>	160.000.000
Capitale sociale	12.500
<b>Totale Passivo e Patrimonio Netto</b>	<b>160.012.500</b>

(\*) La voce debiti e passività pari ad Euro 160 milioni include l'indebitamento dell'Offerente nei confronti dei Fondi Blackstone che hanno reso disponibile all'Offerente l'Esborso Massimo per il pagamento del Corrispettivo.

#### **B.1.10 Andamento recente**

Nel periodo intercorrente tra la sua costituzione e la Data di Pubblicazione, non si sono registrati fatti che assumono rilevanza ai fini della situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Offerente.

Dalla Data di Annuncio alla Data di Pubblicazione, l'Offerente ha acquistato n. 7.714 Quote del Fondo, pari a circa l'1,48% del totale delle quote emesse.

## B.2 Soggetto emittente gli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta

Le informazioni contenute nella presente sezione sono interamente tratte da fonti accessibili al pubblico e non sono state oggetto di verifica indipendente da parte dell'Offerente. Pertanto, con riferimento a tali informazioni, nonché ad altre informazioni tratte da fonti accessibili al pubblico e contenute in altre sezioni del presente Documento di Offerta, l'Offerente assume responsabilità esclusivamente in merito alla fedele riproduzione delle stesse e non alla loro veridicità, accuratezza e completezza.

### B.2.1 La società di gestione

Ai sensi dell'art. 36 del TUF, un fondo comune di investimento è gestito da una società di gestione del risparmio. Alla Data di Pubblicazione, la società di gestione del risparmio che gestisce il Fondo è IDEa FIMIT SGR. I paragrafi che seguono forniscono informazioni relative a tale società.

#### Forma giuridica, sede sociale e durata della società di gestione

IDEa FIMIT SGR è una società per azioni con sede sociale in Roma, Via Mercadante 18, la cui durata è fissata sino al 31 dicembre 2050.

IDEa FIMIT SGR è stata autorizzata alla prestazione di servizi di gestione collettiva del risparmio con provvedimento di Banca d'Italia del 16 ottobre 1998, che ha iscritto la medesima nell'albo delle società di gestione del risparmio al n. 68, in applicazione delle norme di riferimento del TUF.

Il sito internet di IDEa FIMIT SGR è [www.ideafimit.it](http://www.ideafimit.it).

#### Ammontare e composizione del capitale sociale

Alla Data di Pubblicazione, il capitale sociale di IDEa FIMIT SGR, 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.

Alla Data di Pubblicazione, il capitale sociale di IDEa FIMIT SGR è di titolarità del gruppo DeA Capital per il 64,3% (così ripartito: 2,9% di DeA Capital S.p.A., società quotata sul Mercato Telematico Azionario di Borsa Italiana, Segmento STAR, controllata da De Agostini S.p.A., a sua volta controllata da B&D Holding di Marco Drago e C. S.a.p.a., accomandita delle famiglie Boroli e Drago, 40,3% di DeA Capital Real Estate S.p.A., interamente posseduta da DeA Capital S.p.A., e 20,9% di I.F.IM S.r.l. Istituto Fondi Immobiliari, interamente posseduta da DeA Capital S.p.A.). La restante parte del capitale sociale della SGR è detenuto dall'INPS (Istituto Nazionale della Previdenza Sociale, ex Gestioni INPDAP ed ENPALS) per il 29,6%, dalla Fondazione Enasarco per il 5,9%, e da altri soci per il restante 0,08%.

Alla Data di Pubblicazione, sulla base del comunicato stampa del 26 gennaio 2011, pubblicato sul sito internet di IDEa FIMIT SGR, 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.

#### Consiglio di Amministrazione

L'art. 14 dello statuto sociale di IDEa FIMIT SGR prevede che il Consiglio di Amministrazione sia composto da 13 membri, almeno due dei quali amministratori indipendenti.

Alla Data di Pubblicazione, IDEa FIMIT SGR è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 13 membri. Il Consiglio di Amministrazione di IDEa FIMIT SGR è l'organo responsabile della gestione del Fondo per il raggiungimento dello scopo dello stesso e lo svolgimento delle attività del Fondo.

La tabella che segue indica la data ed il luogo di nascita, nonché la carica ricoperta, dei componenti il Consiglio di Amministrazione e la propria data di nomina. Tali componenti del Consiglio di Amministrazione di IDEa FIMIT SGR resteranno in carica fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2013.

TABELLA 3 – COMPONENTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Carica	Nome e cognome	Luogo e data di nascita	Data di nomina
Presidente	Antonio Mastrapasqua	Roma (RM), 20/09/1959	12/04/2012
Vicepresidente	Lino Benassi	Trento (TN), 02/12/1943	03/10/2011
Amministratore Delegato	Massimo Brunelli	Busto Arsizio (VA), 16/10/1958	03/10/2011
Amministratore	Daniela Becchini	Roma (RM), 16/10/1961	03/10/2011
Amministratore	Paolo Ceretti	Torino (TO), 21/02/1955	03/10/2011

Amministratore	Enrico Drago	Novara (NO), 10/04/1977	17/04/2013
Amministratore	Carlo Frau	Milano (MI) il 24/10/1955	03/10/2011
Amministratore	Amalia Ghisani	Vescovato (CR), 22/09/1943	03/10/2011
Amministratore	Francesco Gianni <sup>(1)</sup>	Ravenna (RA), 09/02/1951	03/10/2011
Amministratore	Ferruccio Luppi <sup>(1)</sup>	Torino (TO), 03/11/1950	03/10/2011
Amministratore	Massimo Romano	Martina Franca (TA), 11/09/1959	12/04/2012
Amministratore	Maria Grazia Uglietti	Novara (NO), 14/05/1963	03/10/2011
Amministratore	Salomone Gattegno	Il Cairo (Egitto), 25/05/1944	17/04/2013

(1) Amministratore indipendente, ossia non munito di deleghe operative, che non intrattengono, né hanno di recente intrattenuto, neppure indirettamente, con la SGR o con soggetti a questa legati, relazioni tali da condizionarne l'autonomia di giudizio, ai sensi del Codice di Autodisciplina redatto dal Comitato per la *Corporate Governance* delle società quotate di Borsa Italiana, del Protocollo di Autonomia per le Società di Gestione del Risparmio predisposto da Assogestioni e del Regolamento Interno degli Amministratori.

L'Assemblea degli azionisti di IDeA FIMIT SGR:

(i) in data 12 aprile 2012 ha nominato quale Presidente del proprio Consiglio di Amministrazione il Dott. Antonio Mastrapasqua (già cooptato nella riunione consiliare del 19 gennaio 2012, a seguito delle dimissioni dalla carica rassegnate, in data 17 gennaio 2012, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Avv. Paolo Crescimbeni) nonché – a seguito delle dimissioni dalla carica rassegnate, in data 28 marzo 2012, dal Consigliere Delegato e componente del Comitato Esecutivo Dott. Daniel Buaron – il Dott. Massimo Romano quale amministratore. Il Dott. Romano è stato altresì nominato quale componente del Comitato Esecutivo dal Consiglio di Amministrazione in data 11 maggio 2012.

(ii) in data 17 aprile 2013 – a seguito delle dimissioni rassegnate, rispettivamente, dal Consigliere Delegato e componente del Comitato Esecutivo Ing. Massimo Caputi (con decorrenza dalla chiusura della assemblea degli azionisti del 12 aprile 2012) e dal Consigliere e componente del Comitato Esecutivo Dott. Carlo Felice Maggi (a far data dal 31 dicembre 2012) – ha nominato quali amministratori di IDeA FIMIT SGR il Dott. Enrico Drago (già cooptato, in sostituzione dell'Ing. Caputi, dal Consiglio di Amministrazione in data 26 marzo 2013) ed il Cav. Salomone Gattegno (già cooptato, in sostituzione del Dott. Maggi, dal Consiglio di Amministrazione in data 30 gennaio 2013, che lo ha designato altresì componente del Comitato Esecutivo).

Gli amministratori sono domiciliati per la carica presso la sede di IDeA FIMIT SGR.

### Collegio Sindacale

L'art. 22 dello statuto sociale di IDeA FIMIT SGR prevede che il Collegio Sindacale sia composto da 3 sindaci effettivi e da 2 sindaci supplenti.

La tabella che segue indica la data ed il luogo di nascita, nonché la carica ricoperta, dei componenti il Collegio Sindacale nominati dall'assemblea del 3 ottobre 2011 ed in carica fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2013.

**TABELLA 4 – COMPONENTI DEL COLLEGIO SINDACALE**

Carica	Nome e cognome	Luogo e data di nascita
Presidente	Carlo Conte	Roma (RM), 12/06/1947
Sindaco	Ivano Gasco	Torino (TO), 15/08/1965
Sindaco	Gian Piero Balducci	Torino (TO), 18/12/1961
Sindaco supplente	Roberto Panero	Torino (TO), 07/03/1961
Sindaco supplente	Nicola Lorito	Roma (RM), 31/03/1961

I membri del Collegio Sindacale sono domiciliati per la carica presso la sede di IDeA FIMIT SGR.

### Comitato Esecutivo

Ai fini della selezione delle opportunità di investimento di volta in volta individuate, il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT SGR si avvale di un Comitato Esecutivo cui delega parte delle proprie attribuzioni.

La tabella che segue indica la data ed il luogo di nascita degli amministratori di IDeA FIMIT SGR che sono anche membri del Comitato Esecutivo, nominati dal Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT SGR con atto del 3 ottobre 2011. I membri del Comitato Esecutivo rimarranno in carica per un periodo di due anni dalla data della nomina, fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2013.

**TABELLA 5 – COMPONENTI DEL COMITATO ESECUTIVO**

<b>Carica</b>	<b>Nome e cognome</b>	<b>Luogo e data di nascita</b>
Membro Effettivo (Presidente)	Amalia Ghisani	Vescovato (CR), 22/09/1943
Membro Effettivo	Massimo Brunelli	Busto Arsizio (VA), 16/10/1958
Membro Effettivo	Lino Benassi	Trento (TN), 02/12/1943
Membro Effettivo	Ferruccio Luppi	Torino (TO), 03/11/1950
Membro Effettivo	Francesco Gianni	Ravenna (RA), 09/02/1951
Membro Effettivo	Massimo Romano	Martina Franca (TA), 11/09/1959
Membro Effettivo	Salomone Gattegno	Il Cairo (Egitto), 25/05/1944

### **Fondi gestiti**

Alla Data di Pubblicazione, oltre al Fondo, IDeA FIMIT SGR gestisce 4 fondi retail e 28 fondi istituzionali, ed in particolare:

#### *Fondi retail*

- (i) “Alpha Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso”, quotato sul MIV di Borsa Italiana dal 4 luglio 2002;
- (ii) “Beta Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso” quotato sul MIV di Borsa Italiana dal 24 ottobre 2005;
- (iii) “Delta Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso” quotato sul MIV di Borsa Italiana dall’11 marzo 2009;
- (iv) “Atlantic 2 – Berenice Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso”, quotato sul MIV di Borsa Italiana, dal 19 luglio 2005;

#### *Fondi Istituzionali*

- (i) Fondo Gamma – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (ii) Fondo Castello – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (iii) Fondo Sigma – 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 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (ix) Fondo Ippocrate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (x) Fondo Trentino R.E. - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xi) Fondo Ariete - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xii) Fondo Eta - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xiii) Fondo Tau - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xiv) Atlantic 6 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso;
- (xv) Fondo 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 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xviii) Fondo Omicron Plus - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xix) Fondo Rho Core - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xx) Atlantic 12 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxi) Fondo SIPF No. 2 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxii) Fondo Senior - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxiii) Fondo Conero - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxiv) Fondo Rho Plus - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxv) Fondo Ava - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso;
- (xxvi) Fondo Agris - 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.

### **B.2.2 Il Fondo**

Ai sensi dell’art. 1, lett. j) del TUF, per fondo comune di investimento si intende il patrimonio autonomo raccolto, mediante una o più emissioni di quote, tra una pluralità di investitori, con la finalità di investire lo stesso sulla base di una predeterminata politica di investimento; suddiviso in quote di pertinenza di una pluralità di partecipanti; gestito in monte, nell’interesse dei partecipanti e in autonomia dai medesimi. Le quote rappresentano, quindi, una frazione del patrimonio di un fondo comune di investimento. A sua volta, ai sensi dell’art. 1, lett. d bis) del Decreto del Ministero del Tesoro 24 maggio 1999, n. 228 (come successivamente modificato ed integrato) un fondo comune di investimento può definirsi immobiliare quando investe

esclusivamente o prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori, partecipazioni in società immobiliari, parti di altri fondi immobiliari, anche esteri.

I paragrafi che seguono forniscono informazioni relative al Fondo.

### **Denominazione e forma giuridica**

Il Fondo è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, costituito mediante apporto di beni da parte di soggetti privati, gestito da IDeA FIMIT SGR.

Il Fondo è stato originariamente istituito e gestito da First Atlantic Real Estate SGR S.p.A. ("**FARE SGR**"), con sede in Milano, Galleria Sala dei Longobardi n. 2, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA n. 04807030962, autorizzata all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio ed iscritta al n. 202 dell'Albo delle società di gestione del risparmio di cui all'articolo 35, comma 1, del TUF. FARE SGR ha istituito il Fondo con delibera del proprio consiglio di amministrazione del 22 settembre 2005, che ne ha contestualmente approvato il Regolamento. Successivamente, a seguito della fusione per incorporazione di FARE SGR in FIMIT SGR, approvata dalla Banca d'Italia con provvedimento n. 792 del 20 luglio 2011 e perfezionatasi il 3 ottobre 2011, la gestione è continuata in capo a IDeA FIMIT SGR.

Le informazioni contenute nel prosieguo del presente Paragrafo B.2.2 sono tratte dal prospetto informativo (il "**Prospetto**") pubblicato nell'ambito dell'offerta pubblica di vendita e contestuale collocamento privato delle Quote presso investitori professionali in Italia ed istituzionali all'estero (il "**Collocamento**") o da altre fonti pubblicamente disponibili, e, principalmente, dal Rendiconto del Fondo, disponibili nei luoghi indicati al Paragrafo N e sul sito internet del Fondo [www.fondoatlantic1.it](http://www.fondoatlantic1.it). Su tale sito è altresì disponibile il prospetto informativo pubblicato nell'ambito del Collocamento.

La tabella che segue illustra le principali caratteristiche del Fondo. Per una più approfondita descrizione del funzionamento del Fondo si rimanda al Regolamento, disponibile nei luoghi indicati al Paragrafo N e sul sito internet del Fondo [www.fondoatlantic1.it](http://www.fondoatlantic1.it).

**TABELLA 6 – 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	Savills Italy S.r.l.
Società di revisione	Reconta Ernst & Young S.p.A.
Sottoscrizione delle quote del Fondo	Il patrimonio del Fondo è stato raccolto con un'unica emissione di quote in sede di apporto iniziale. Non sono previste emissioni successive.
Durata	<p>La durata originale del Fondo era fissata in 7 anni a partire dalla data di efficacia dei conferimenti per la costituzione del patrimonio iniziale del Fondo. Il 20 dicembre 2013, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato, <i>inter alia</i>, la modifica dell'art. 2, del regolamento di gestione del Fondo al fine di estendere il termine di durata del Fondo per ulteriori 3 anni fino al 31 dicembre 2016, a seguito dell'approvazione della Banca d'Italia avvenuta in data 17 dicembre 2013, come comunicato al mercato dalla SGR il 18 dicembre 2013.</p> <p>La società di gestione, con delibera del Consiglio, può decidere la liquidazione anticipata del Fondo nei seguenti casi:</p> <p>(a) alla scadenza del quinto anno successivo alla data di efficacia dei conferimenti per la costituzione del patrimonio iniziale del Fondo, previo parere non vincolante del Comitato Consultivo (come discusso nei paragrafi seguenti), qualora ritenga che tale decisione sia adottata nell'interesse dei partecipanti al Fondo in presenza di una congiuntura di mercato favorevole per la liquidazione del patrimonio del Fondo ovvero di circostanze tali da ostacolare il conseguimento degli scopi del Fondo con pregiudizio per i partecipanti la Fondo; oppure</p> <p>(b) previo parere non vincolante del Comitato Consultivo, qualora il Valore Complessivo Netto del Fondo scenda al di sotto del 15% (quindici per cento) del valore attribuito agli Immobili all'Apporto.</p>
Caratteristiche degli investimenti immobiliari	Il patrimonio del Fondo è investito in beni immobili situati prevalentemente in Italia e che abbiano una destinazione, prevalente, ad uso ufficio, terziario commerciale, turistico, ricettivo o sanitario, ovvero in beni immobili convertibili a tali usi e/o in diritti reali di godimento su beni immobili aventi le predette caratteristiche.
Ricorso all'indebitamento	Il Fondo può assumere prestiti, con le modalità e nei limiti consentiti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, sino alla soglia massima ammessa dalla normativa di legge e regolamentare pro tempore vigente.
Distribuzione dei proventi della gestione del Fondo	I proventi realizzati nella gestione del Fondo sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza almeno semestrale in misura non inferiore al 90% degli stessi, fatta salva diversa e motivata deliberazione del Consiglio di Amministrazione della società di gestione, previo parere non vincolante del Comitato Consultivo.
Rimborsi parziali <i>pro quota</i>	A fronte di disinvestimenti realizzati, la società di gestione può avvalersi della facoltà di effettuare rimborsi parziali <i>pro quota</i> nell'interesse dei partecipanti al Fondo.

Il Regolamento prevede due organi specifici: (i) l'assemblea dei partecipanti e (ii) il comitato consultivo. L'assemblea dei partecipanti riunisce i titolari delle quote del Fondo. È convocata dal Consiglio di Amministrazione della società di gestione ogni qual volta deve deliberare su una materia di propria competenza o su richiesta di tanti partecipanti che rappresentino almeno il 10% delle quote del Fondo in circolazione e, nella domanda, siano indicate le materie da trattare. Ai sensi di legge e del Regolamento, delibera, tra l'altro, sulla nomina e sul compenso del Presidente dell'Assemblea, sulla nomina e sul compenso del Comitato Consultivo, alle proposte di modifica del Regolamento relative alla durata, allo scopo ed alle caratteristiche del Fondo – ivi incluse quelle relative alla disciplina dell'assemblea dei partecipanti e del comitato consultivo nonché al regime delle commissioni e delle spese – sulla sostituzione della società di gestione e sulle modifiche delle politiche di gestione e su ogni altra materia che il consiglio di amministrazione vorrà sottoporle. È regolarmente costituita con la presenza di tanti partecipanti che rappresentino almeno il 30% delle quote in circolazione e delibera a maggioranza assoluta dei presenti e con il voto favorevole di almeno il 30% delle quote in circolazione. Il Presidente dell'assemblea dei partecipanti, eletto dall'assemblea dei partecipanti, la presiede e cura la pubblicità delle relative deliberazioni.

Il comitato consultivo è composto da 5 membri nominati dall'assemblea dei partecipanti in base ad una lista di non meno di 15 candidati proposti dal Consiglio di Amministrazione della società di gestione anche tenuto conto delle candidature eventualmente presentate da partecipanti che rappresentino almeno il 10% delle quote del Fondo; laddove l'assemblea dei partecipanti non si costituisca ovvero non deliberi validamente, risultano eletti i primi 5 candidati in ordine progressivo indicati in tale lista. Il consiglio di amministrazione della SGR dovrà chiedere il parere preventivo e non vincolante del comitato consultivo, in merito a:

- (i) operazioni (di investimento, disinvestimento o altri atti) in conflitto di interessi, anche potenziale, tra il Fondo e la società di gestione, i suoi soci, con società o soggetti controllanti i soci della società di gestione, e/o con i soggetti appartenenti al loro gruppo, ovvero con società facenti parte del gruppo rilevante della società di gestione ovvero con soggetti aventi rapporti d'affari rilevanti con i soci della società di gestione e/o con i soggetti appartenenti al loro gruppo, ovvero con società facenti parte del gruppo rilevante della società di gestione ovvero amministratori, direttori generali o sindaci di tali soggetti;
- (ii) proposte di acquisto da, ovvero di vendita di beni del Fondo a, altri fondi gestiti dalla società di gestione;
- (iii) proposte di investimento in e/o dismissione di uno o più beni immobili ovvero di porzioni di essi, il cui valore sia pari o superiore ad Euro 20 milioni;
- (iv) proposte di acquisto, sottoscrizione e/o dismissione di partecipazioni in una o più società immobiliari, il cui valore sia pari o superiore ad Euro 10 milioni;
- (v) proposte aventi ad oggetto l'investimento delle disponibilità del Fondo in opere di completamento degli immobili del Fondo o in interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione, riconversione o restauro dei beni del Fondo che comportino un costo a carico del Fondo per un ammontare complessivo superiore ad Euro 5 milioni;
- (vi) proposte di modifica del Regolamento relative alla durata, allo scopo ed alle caratteristiche del Fondo, al funzionamento e alle competenze dell'assemblea dei partecipanti e del comitato consultivo, alla sostituzione della società di gestione, nonché incluse al regime alle spese e alle commissioni;
- (vii) proposte di liquidazione anticipata del Fondo o delibera del periodo di grazia;



Compenso della società di gestione

(viii) il conferimento e/o il rinnovo di incarichi aventi ad oggetto la prestazione di opere e/o servizi di property management, project management, asset management e di agenzia, nonché, più in generale, ogni contratto relativo al conferimento in outsourcing di incarichi relativi ai beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo;

(ix) assunzione della delibera di distribuzione dei proventi.

Nel caso in cui il Consiglio di Amministrazione della società di gestione si discosti dal parere del comitato consultivo deve comunicare le ragioni del proprio dissenso allo stesso comitato e darne conto in maniera circostanziata nel rendiconto ovvero nella relazione semestrale sulla gestione del Fondo.

Nel caso in cui venga a mancare la maggioranza dei membri del comitato consultivo, l'intero comitato consultivo decade automaticamente e il consiglio di amministrazione della società di gestione provvede senza indugio a convocare l'assemblea dei partecipanti per la nomina del nuovo comitato consultivo. Sino alla data dell'assemblea dei partecipanti convocata per la nomina del nuovo comitato consultivo, lo stesso è composto da soggetti nominati dalla società di gestione, i quali decadono alla data della stessa assemblea dei partecipanti.

Alla società di gestione spetta una commissione fissa ed una commissione variabile.

Ai sensi dell'articolo 13.1.1.1 del Regolamento, come modificato in seguito alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione della SGR il 30 gennaio 2014, con efficacia retroattiva all'1 gennaio 2014, la commissione fissa è pari allo 0,375% su base semestrale (0,75% su base annua) del Valore Complessivo dei Beni del Fondo (come definito dal Regolamento).

La commissione variabile riconosciuta alla società di gestione è calcolata, al momento della liquidazione del Fondo, come stabilito dall'articolo 13.1.1.2.2. In particolare:

(a) si calcola la somma (il cui risultato è definito il "**Risultato Complessivo del Fondo**"):

(i) dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato, e

(ii) dei proventi, al netto delle Commissioni Variabili Annuali corrisposte alla società di gestione, eventualmente distribuiti e dei rimborsi parziali delle Quote eventualmente effettuati;

tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 8,5%, che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, dalla data di distribuzione di ciascuna di tali somme alla data di liquidazione del Fondo;

(b) si calcola la somma del valore iniziale del Fondo capitalizzato secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 8,5%, che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, fra la data di data di efficacia dei conferimenti per la costituzione del patrimonio iniziale del Fondo e la data di liquidazione del Fondo;

(c) si calcola la differenza tra il Risultato Complessivo del Fondo ed il risultato che si ottiene dalla somma di cui al punto (b) che precede (il "**Rendimento Complessivo in Eccesso**").

La SGR percepirà un ammontare uguale al 20% (venti per cento) del Rendimento Complessivo in Eccesso.

*Compenso della società di gestione in caso di sostituzione della stessa su richiesta dei partecipanti al Fondo*

Qualora la rimozione e successiva sostituzione della società di gestione siano stati deliberati dall'assemblea dei partecipanti al Fondo a seguito di richiesta di tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 10% delle Quote, la società di gestione avrà il diritto di ricevere il seguente compenso:

A) qualora, alla data di efficacia della sostituzione della SGR, i Partecipanti abbiano conseguito un IRR (come di seguito definito) – calcolato sul presupposto che la liquidazione del Patrimonio del Fondo avvenga alla data di efficacia della sostituzione della SGR e ad un valore pari al valore di mercato degli Immobili e dei beni del Fondo quale risultante dall'ultimo documento contabile semestrale approvati rispetto alla medesima data – inferiore al 5,5% (cinque virgola cinque per cento), la società di gestione avrà diritto a prelevare dalle disponibilità del Fondo, oltre al compenso maturato e non corrisposto alla data di rimozione, un'indennità pari a 12 (dodici) mensilità della Commissione Fissa, nella misura pari a quella maturata dalla SGR stessa nel mese precedente la data di efficacia della sostituzione della SGR;

B) qualora, alla data di efficacia della sostituzione della SGR, i Partecipanti abbiano conseguito un IRR, calcolato come indicato alla precedente lettera A), pari o superiore al 5,5% (cinque virgola cinque per cento), la società di gestione avrà diritto a prelevare dalle disponibilità del Fondo, oltre al compenso maturato e non corrisposto alla data di rimozione, un'indennità pari a (z) 18 (diciotto) mensilità della Commissione Fissa, nella misura pari a quella maturata dalla SGR stessa nel mese precedente la data di efficacia della sostituzione della SGR; e (w) l'eventuale Commissione Variabile Finale, assumendo che la liquidazione del Patrimonio del Fondo avvenga alla data di efficacia della sostituzione della società di gestione e ad un valore pari al valore di mercato degli Immobili e dei beni del Fondo quale risultante dall'ultimo documento contabile semestrale approvati rispetto alla medesima data nonché le eventuali Commissioni Variabili Annuali.

In ogni caso le commissioni della Società di Gestione ai fini del calcolo dell'indennità vengono calcolate assumendo che la liquidazione del Fondo avvenga alla data di adozione della delibera di sostituzione e ad un valore pari al valore di mercato degli immobili e degli altri beni del Fondo sulla base dell'ultimo rendiconto semestrale approvato in conformità alle disposizioni del regolamento del Fondo.

Per maggiori dettagli si rinvia all'articolo 17.4 del Regolamento.

Il patrimonio iniziale del Fondo è stato costituito mediante apporto di n. 46 immobili (l'"**Apporto**") con atto del notaio Monica De Paoli di Milano, in data 16 febbraio 2006, rep n. 2387 racc. n. 1427. Gli immobili sono stati apportati al Fondo dalle seguenti società: Alicentro 2 S.r.l. ("**Alicentro**"); Asio S.r.l. ("**Asio**"); Telemaco Immobiliare S.r.l. ("**Telemaco**").

In particolare, alla data dell'Apporto:

- (i) Alicentro era controllata indirettamente da Whitehall Street Global Real Estate Limited Partnership 2001 (66,47%), Whitehall Parallel Global Real Estate Limited Partnership 2001 (24,74%) e Whitehall Street Global Employee Fund 2001 (8,79%);
- (ii) Asio era controllata indirettamente da Whitehall Street Real Estate Limited Partnership XIII (74,13%) e da Whitehall Parallel Real Estate Limited Partnership (25,86%);
- (iii) Telemaco era controllata indirettamente da Whitehall Street Global Real Estate Limited Partnership 2001 (49,86%), Whitehall Parallel Global Real Estate Limited Partnership 2001 (18,55%) e Whitehall Street Global Employee Fund 2001 (6,59%).

La tabella che segue illustra le principali caratteristiche dell'Apporto.

**TABELLA 7 – PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'APPORTO**

Numero degli immobili apportati		46
Valore di mercato degli immobili apportati	Euro	720.110.000 <sup>(1)</sup>
Valore di apporto degli immobili apportati	Euro	636.000.000 <sup>(2)</sup>
Sconto del valore di apporto rispetto al valore di mercato degli immobili apportati		11,68% <sup>(3)</sup>
Passività Finanziarie	Euro	(375.240.000) <sup>(4)</sup>
Valore iniziale del Fondo	Euro	260.760.000
Valore nominale unitario iniziale delle quote	Euro	500

- (1) Valore al 31 gennaio 2006, come risultante dalla relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 12-bis del Decreto del Ministero del Tesoro 24 maggio 1999, n. 228 (come successivamente modificato ed integrato) da REAG – Real Estate Advisory Group S.p.A., esperto indipendente incaricato di elaborare tale relazione di stima.
- (2) Valore attribuito agli immobili in sede di Apporto, come riportato nella ricostruzione pro-forma al 31 dicembre 2005 e determinato applicando al loro valore di mercato uno sconto dell'11,68%.
- (3) Cfr. nota 2.
- (4) Unitamente agli immobili apportati, è stato accollato al Fondo un indebitamento finanziario avente le caratteristiche indicate nella tabella contenuta nel prosieguo del presente Paragrafo.

La tabella che segue indica le principali caratteristiche dell'indebitamento finanziario accollato al Fondo in sede di Apporto.

**TABELLA 8 – PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO ACCOLLATO AL FONDO IN SEDE DI APPORTO<sup>(1)</sup>**

Banche finanziatrici	Natixis SA
Linee	<p><i>Senior Term Facility</i>: mutuo ipotecario a lungo termine per un ammontare iniziale di Euro 375.240.000. Per il rimborso non è previsto un piano d'ammortamento, tuttavia all'atto di vendita di ciascun immobile il Fondo è tenuto a rimborsare alla banca finanziatrice un importo pari al 100% del debito allocato sull'immobile in questione. L'intero importo erogato dovrà essere rimborsato entro il decimo anno decorrente dalla data di erogazione iniziale. Il debito residuo al 31 dicembre 2013 è di Euro 346.715.696.</p> <p><i>Capex Facility</i>: linea di credito a lungo termine finalizzata al finanziamento di interventi di ristrutturazione e miglioria degli immobili per un ammontare massimo pari a Euro 46.235.000. Il debito residuo al 31 dicembre 2013 è di Euro 8.880.913.</p>
Scadenza	La scadenza del finanziamento era originariamente prevista per il settimo anno intercorrente dalla data di efficacia dell'apporto. Al fine di dotarsi della necessaria copertura finanziaria oltre il termine di durata originaria del Fondo, IDeA FIMIT SGR si è avvalsa della possibilità di estendere la durata del finanziamento per ulteriori tre anni a partire dall'1 luglio 2013, corrispondendo alla banca finanziatrice una <i>extension fee</i> di Euro 533.395, pari allo 0,15% del debito <i>outstanding</i> , così come previsto nel contratto di finanziamento.
Tasso di interesse	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Euribor a 3 mesi più 0,60% annuo per il <i>Senior Term Facility</i></li> <li>– Euribor a 3 mesi più 0,60% annuo per la <i>Capex Facility</i></li> </ul>
Garanzie	Ipotecche di primo grado sugli immobili, pegni di conti correnti, cessione in garanzia di crediti relativi ai canoni di locazione, vincoli di indennizzi assicurativi.

<sup>(1)</sup> Le informazioni della presente tabella rivengono dal Rendiconto del Fondo. Si segnala che la leva finanziaria utilizzata dal Fondo, intesa come il rapporto tra l'indebitamento esistente alla data del 31 dicembre 2013 e il valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari, è pari al 58,5%.

Le 521.520 quote del Fondo rivenienti dall'Apporto sono state oggetto del Collocamento che si è chiuso con successo in data 7 giugno 2006 con l'assegnazione di tutte le quote offerte ad un prezzo di Euro 500,00 ciascuna. Nell'ambito del Collocamento, l'allora società di gestione, FARE SGR, si è impegnata ad acquistare in proprio e a mantenere per tutta la durata del Fondo un minimo di n. 8.215 Quote (pari a circa l'1,58% del totale delle quote emesse). Successivamente, a seguito della fusione per incorporazione di FARE SGR in FIMIT SGR, perfezionatasi il 3 ottobre 2011, la gestione è continuata in capo a IDeA FIMIT SGR. Le quote del Fondo sono state ammesse a negoziazione, a partire dal 7 giugno 2006, sul Mercato Telematico Azionario, segmento Mercato Telematico Fondi, classe 2 (MTF). A seguito della creazione del MIV, a partire dal 22 giugno 2009, le quote di fondi chiusi già quotate (ivi incluso le Quote del Fondo) sono state trasferite al relativo segmento fondi chiusi del MIV.

#### Gestione del fondo successivamente all'Apporto

Dal Rendiconto del Fondo, emerge che dal 2008 al 2013, IDeA FIMIT SGR ha condotto un'attività di razionalizzazione e di valorizzazione degli immobili apportati, per complessivi ricavi di vendita pari ad Euro 62.836.000, rispetto ad un costo di acquisto di Euro 50.881.059. Si veda il paragrafo "La Gestione Immobiliare—Dismissione dei cespiti in portafoglio" che segue per maggiori dettagli sulle dismissioni dei cespiti del portafoglio immobiliare del Fondo.

La tabella che segue riassume l'evoluzione del Fondo dalla Data del Collocamento alla data del 31 dicembre 2013.

**TABELLA 9 – DATI DI SINTESI DEL FONDO**

	Collocamento 01.06.2006	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	
Valore complessivo del fondo <sup>(1)</sup>	€ mln.	260,8	358,5	409,8	390,8	342,8	333,5	296,8	281,4	263,4
Numero quote	n.	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520	521.520
Valore unitario delle quote	€	500,000	687,353	785,814	749,403	657,295	639,401	569,112	539,482	505,154
Prezzo quotazione di Borsa a fine periodo	€	500,00	492,23	487,00	342,96	432,45	417,77	316,90	174,41	252,9
Valore degli immobili	€ mln.	720,1	724,5	777,6	758,7	709,2	670,4	655,1	631,8	608,2
Costo storico e oneri capitalizzati <sup>(2)</sup>	€ mln.	636,0	636,0	636,3	636,8	637,2	607,5	618,1	618,0	622,2
Patrimonio immobiliare	n. di immobili	46	46	46	45	44	33	32	30	29
Mq. Complessivi lordi	mq	359.470	359.470	359.470	357.292	353.902	326.906	324.768	315.330	312.534
Redditività lorda <sup>(3)</sup>	%	6,7	6,8	6,9	7,1	7,0	6,7	6,5	7,5	7,7
Debiti bancari	€ mln.	375,2	377,8	377,8	377,8	382,4	372,4	359,7	355,6	355,6
Loan to value (LTV) <sup>(4)</sup>	%	52,1	52,1	48,6	49,8	53,9	55,5	54,9	56,3	58,5
Loan to cost (LTC) <sup>(5)</sup>	%	59,0	59,4	59,4	59,3	60,0	61,3	58,2	57,5	57,2
Destinazione d'uso prevalente <sup>(6)</sup>	%	76% Uffici, 23% Commerciale	76% Uffici, 23% Commerciale	76% Uffici, 23% Commerciale	76% Uffici, 23% Commerciale	77% Uffici, 22% Commerciale	81% Uffici, 18% Commerciale	82% Uffici, 18% Commerciale	84% Uffici, 16% Commerciale	84% Uffici, 16% Commerciale
Distribuzione geografica prevalente <sup>(6)</sup>	%	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	62% Lombardia, 18% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	63% Lombardia, 17% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte	66% Lombardia, 15% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte, 6% Piemonte ed Emilia Romagna	66% Lombardia, 15% Lazio, 13% Campania, 6% Piemonte, 6% Piemonte ed Emilia Romagna	68% Lombardia, 15% Lazio, 12% Campania, 5% Piemonte ed Emilia Romagna	68% Lombardia, 14% Lazio, 12% Campania, 6% Piemonte ed Emilia Romagna
Distribuzione proventi totale <sup>(7)</sup>	€ mln.	-	8,47	14,86	15,25	16,43	15,12	8,87	11,08	7,82
Distribuzione proventi per quota	€	-	16,25	28,50	29,25	31,50	29,00	17,00	21,25	15,00
Rimborso capitale totale <sup>(7)</sup>	€ mln.	-	-	-	-	2,70	13,60	0,50	2,77	1,02
Rimborso capitale per quota	€	-	-	-	-	5,17	26,17	0,95	5,32	1,95
Valore nominale della quota <sup>(8)</sup>	€	500,000	500,000	500,000	500,000	500,00	491,47	468,66	465,67	462,39
Dividend Yield <sup>(9)</sup>	%	-	6,45	5,70	5,85	6,30	5,86	3,59	4,55	3,24

(1) Valore contabile riportato in rendiconto alla data di riferimento

(2) Al netto delle vendite effettuate

(3) Calcolato quale rapporto tra il totale dei canoni, incluso degli adeguamenti ISTAT, e 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 proventi per quota e valore nominale medio annuo della quota

### Valore Complessivo Netto del Fondo e mercato di quotazione

Al 31 dicembre 2013, il Fondo aveva un Valore Complessivo Netto pari ad Euro 263.447.963 ed il suo patrimonio è suddiviso in n. 521.520 quote, sottoscritte ed interamente liberate. Il valore nominale delle quote alla Data di Pubblicazione è di Euro 462,39 (Euro 460,44 ove si consideri il rimborso parziale di Euro 1,95 per quota corrisposto in data 27 febbraio 2014). Alla Data di Pubblicazione, non sono state emesse classi di quote diverse dalle Quote del Fondo, né sussiste alcun impegno per l'emissione di nuove quote o di diversi strumenti finanziari relativi al Fondo.

Le quote del Fondo sono quotate unicamente in Italia sul MIV.

### Principali possessori di quote del Fondo

Alla Data di Pubblicazione, non risultano pubblicamente disponibili informazioni circa altri possessori di quote del Fondo, fatta eccezione per l'impegno assunto dalla società di gestione (ai sensi del Regolamento e delle disposizioni di legge) di mantenere, per l'intera durata del Fondo, Quote per un importo (i) non inferiore al 2% del valore complessivo netto iniziale del Fondo, ove tale valore sia inferiore o uguale ad Euro 150 milioni di Euro, ovvero (ii) ove tale valori superi Euro 150 milioni, non inferiore al 2% fino a concorrere all'ammontare di Euro 150 milioni e non inferiore all'1% per la parte eccedente tale ammontare.

Alla Data di Pubblicazione, sulla base delle informazioni pubblicamente disponibili, la SGR detiene n. 8.215 Quote, che rappresentano circa l'1,58% delle Quote.

### Sintetica descrizione del patrimonio del Fondo

Al 31 dicembre 2013, data cui si riferisce il Rendiconto del Fondo, il patrimonio del Fondo era costituito da n. 29 immobili, residui rispetto ai 46 conferiti alla data di Apporto. Per tre immobili è stato conferito solo il diritto di superficie. Il valore di tali 29 immobili, risultante dalla relazione di stima al 31 dicembre 2013 di Savills

Italy S.r.l. nella propria qualità di Esperto Indipendente, datata 14 gennaio 2014 e presentata al Consiglio di Amministrazione della SGR il 30 gennaio 2014 (secondo quanto indicato nel rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2013), è stimato ad Euro 608.450.000. Secondo quanto indicato nel rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2013, per gli immobili di Milano – via Monti 55 e Cinisello – viale Fulvio Testi, la SGR ha accettato nel mese di febbraio 2014 un'offerta vincolante e, pertanto, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di discostarsi dalla stima effettuata dall'Esperto Indipendente alla data del 31 dicembre 2013, prendendo come valore di riferimento quello dell'offerta accettata. E' stata, pertanto, effettuata una valutazione dei 29 immobili in portafoglio del Fondo per un importo complessivamente pari a Euro 608.170.000.

Si precisa che la relazione di stima al 31 dicembre 2013 di Savills Italy S.r.l. nella propria qualità di Esperto Indipendente, datata 14 gennaio 2014 è disponibile nei luoghi indicati al Paragrafo N e sul sito internet del Fondo [www.fondoatlantic1.it](http://www.fondoatlantic1.it).

La tabella che segue riporta i dati identificativi degli immobili presenti nel patrimonio del Fondo.

**TABELLA 10 – PATRIMONIO DEL FONDO**

<b>Immobile</b>	<b>Città</b>
Intero immobile Piazza Cavour, 2	Milano
Porzione Via Monti, 55	Milano
Porzione Via Farini, 79, 81	Milano
Intero immobile Via Soderini, 48 - Via San Gimignano	Milano
Intero immobile Via Fabiani, 1 - Via Bonarelli, 4	San Donato Milanese
Intero immobile Via S. Salvo 1 - Via Bonarelli, 2	San Donato Milanese
Intero immobile Via De Gasperi, 16	San Donato Milanese
Intero immobile Via De Gasperi, 16	San Donato Milanese
Intero immobile Via Martiri di Cefalonia, 67	San Donato Milanese
Intero immobile Via Pionieri dell'aria Legnanesi	Legnano
Intero immobile Viale F. Testi	Cinisello Balsamo
Intero immobile Via Duca d'Aosta, 19	Busto Arsizio
Porzione Via delle Allodole angolo per Lonate	Busto Arsizio
Porzione Via Varese, 22	Gallarate
Intero immobile Via 1° Maggio, 5	Saronno
Intero immobile Via del Buon Gesù, 10	Castellanza
Intero immobile Via XXV Aprile, 1	Barzago
Porzione Piazza V. Veneto, 18	Fossano
Intero immobile Via Vittime Bologna, 1	Saluzzo
Porzione Via Gniffetti, 80	Novara
Intero immobile Strada S. Sempione	Castelletto Ticino
Porzione Via Spanna 1/25	Grugliasco
Intero immobile Via Circonvallazione, 54	Ivrea

Porzione Via Vittime Bologna, 20	Moncalieri
Porzione Via Tiburtina Valeria, 261	Tivoli
Porzione Via degli Eroi di Rodi, 16	Roma
Intero immobile Via Cristoforo Colombo, 142	Roma
Porzione Via Don Sturzo, 37/39	Bologna
Intero immobile Viale Calamandrei	Napoli

In aggiunta agli immobili il Fondo detiene, quali ulteriori attività patrimoniali:

- 1) Euro 14.740.925 di liquidità disponibile, derivante dai saldi accesi presso la banca depositaria State Street Bank S.p.A. e del conto corrente *split* acceso presso Intesa San Paolo S.p.A.;
- 2) Euro 14.386.965 per altre attività (principalmente crediti verso i locatari, ratei e risconti passivi ed altre attività).

A fronte di tali attività il Fondo presenta, quali passività:

- 1) un finanziamento ipotecario pari complessivamente a Euro 355.596.609;
- 2) Euro 18.253.318 per altri debiti (commerciali, tributari, altri) e ratei e risconti.

Ne consegue che il Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2013 passi a Euro 263.447.963 ed il valore complessivo netto riferibile a ciascuna quota a Euro 505,154.

### Andamento recente e prospettive

#### *Andamento recente*

Di seguito vengono riportate le informazioni più significative relative all'andamento del Fondo nel corso dell'esercizio 2013, tratte dal Rendiconto del Fondo, disponibile nei luoghi indicati al Paragrafo N, cui si rimanda per ogni approfondimento.

### La gestione immobiliare

#### *Attività di locazione*

Per quanto riguarda l'attività di locazione del portafoglio immobiliare del Fondo, alla data del 31 dicembre 2013 risultano attive quarantasei posizioni (quarantaquattro contratti di locazione oltre ad alcune indennità di occupazione per insegne pubblicitarie di scarsa rilevanza), totalmente riferite a conduttori privati.

La maggioranza dei contratti è stata stipulata con società del gruppo ENI, GS S.p.A. (gruppo Carrefour) e Telecom Italia S.p.A. Alla data del 31 dicembre 2013, l'unico immobile con conduttori vari (*multitenant*) risulta essere il palazzo con destinazione uffici in Milano – piazza Cavour 2.

Il monte canoni annuo riveniente dalle posizioni attive, calcolato al 31 dicembre 2013, risulta pari a Euro 48.017.580, con un rendimento del 7,72% sul costo storico e del 7,90% sul valore di mercato rilasciato alla stessa data.

Nel corso dell'esercizio sono state chiuse importanti negoziazioni relative alla locazione degli spazi dell'immobile in Milano – piazza Cavour 2. Per effetto della descritta operazione la superficie non locata del portafoglio è passata dall'1,3% allo 0,5%.

#### *Dimissione dei cespiti in portafoglio*

Durante l'esercizio 2013 è stata finalizzata la vendita dell'immobile sito in Palestrina – via Prenestina Antica, KM 66,2. Dalla Data del Collocamento al 31 dicembre 2013, il Fondo ha dismesso il 13,1% del portafoglio in relazione ai mq complessivi lordi.

La tabella che segue riassume le cessioni effettuate dal Fondo alla data del 31 dicembre 2013.

**TABELLA 11 – VENDITE EFFETTUATE DAL FONDO**

Cespiti disinvestiti	Superficie	Acquisto:	Realizzo:	Proventi
		Ultima		

			valutazione <sup>(1)</sup>				generati		Risultato
	Data	Costo di acquisto			Data	Ricavo di vendita		Oneri sostenuti	d'investimento
<b>Anno 2008</b>									
Cava de' Tirreni (SA) – Via XXV Luglio, 146	3.278	01/01/2006	1.413.117,00	1.610.000	06/08/2008	1.800.000	359.112	206.014	539.981
<b>Anno 2009</b>									
Roma – Piazzale Morelli, 51	3.390	01/01/2006	5.237.367,00	5.920.000	17/12/2009	7.400.000	1.581.588	865.596	2.878.625
<b>Anno 2010</b>									
Torino – Via Stradella, 192-194	4.469	01/01/2006	3.435.642,00	3.790.000	07/04/2010	4.260.000	1.086.639	596.069	1.314.928
Torino – Via Monginevro, 61	1.538	01/01/2006	883.198,00	990.000	07/04/2010	1.040.000	259.018	193.294	222.526
Piacenza – Viale Atleti Azzurri Italia, 10/12	2.280	01/01/2006	3.753.593,00	4.080.000	20/12/2010	4.736.000	1.965.858	1.549.839	1.398.426
Roma – Piazzale Ostia Lido, 19	1.565	01/01/2006	3.161.850,00	3.470.000	29/11/2010	3.710.000	1.142.366	1.009.039	681.477
Roma – Via Talenti – Via Ojetti – Via Fiumicino	2.934	01/01/2006	6.341.365,00	6.800.000	30/09/2010	7.850.000	2.386.668	1.702.369	2.192.935
Roma – Via Casilina, 995	1.627	01/01/2006	2.561.275,00	2.840.000	09/12/2010	2.950.000	944.647	793.015	540.358
Nettuno – Via Armando Diaz, s.n.c.	1.976	01/01/2006	2.102.012,00	2.370.000	04/11/2010	2.600.000	815.666	762.536	551.118
Castelnuovo di Porto – Via Tibertina, Km. 14,5	2.136	01/01/2006	1.245.310,00	1.330.000	16/12/2010	1.400.000	503.367	363.774	294.283
Napoli – Via Monghen, 28/30	3.267	01/01/2006	4.230.520,00	4.460.000	16/12/2010	6.200.000	1.680.606	1.190.281	2.459.805
Bari – Loc. Cavour – Via Resistenza, 46	3.278	01/01/2006	2.711.419,00	3.000.000	20/07/2010	3.100.000	873.316	765.045	496.853
Benevento – Loc. Creta Rossa – Via P. Nenni, 38/40	2.378	01/01/2006	3.197.178,00	3.540.000	16/12/2010	4.200.000	1.364.419	1.007.512	1.359.729
<b>Anno 2011</b>									
Biella – Via Europa, 14	2.138	01/01/2006	1.227.646	1.140.000	09/09/2011	1.290.000	624.682	329.045	357.991
<b>Anno 2012</b>									
Como – Via Papa Innocenzo XI, 70	7.651	01/01/2006	2.631.931	2.650.000	23/01/2012	2.700.000	1.118.954	971.728	215.295
Milano – Piazzale Siena, 5	1.788	01/01/2006	4.212.857	4.540.000	04/07/2012	5.300.000	1.950.444	402.649	2.634.938
<b>Anno 2013</b>									
Palestrina – Via Prenestina antica km 66,2	2.345	01/06/2006	2.534.779	2.400.000	19/12/2013	2.300.000	1.528.512	387.846	905.887
			<b>50.881.059</b>	<b>54.930.000</b>		<b>62.836.000</b>	<b>20.185.862</b>	<b>13.095.650</b>	<b>19.045.153</b>

(1) Valore desunto dalla stima degli Esperti Indipendenti in sede di rendiconto semestrale precedente alla vendita.

## Risultato economico

Al 31 dicembre 2013 il Fondo ha chiuso con una perdita dell'esercizio di Euro 4.980 migliaia come di seguito dettagliato.

### TABELLA 12 – CONTO ECONOMICO ANNUALE

(Euro/000)	31 dicembre 2012	31 dicembre 2013
------------	------------------	------------------

<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>	<b>(10.663)</b>	<b>(9.460)</b>
Canoni di locazione e altri proventi	46.262	50.195
Utili/Perdite da realizzi	810	(220)
Plus/Minusvalenze	(23.293)	(27.765)
Oneri per la gestione di beni immobili	(4.237)	(3.465)
Spese IMU	(4.416)	(4.864)
<b>Risultato gestione beni immobili</b>	<b>15.126</b>	<b>13.881</b>
<b>Risultato gestione crediti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Risultato gestione depositi bancari</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Risultato gestione altri beni</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Risultato gestione investimenti</b>	<b>4.463</b>	<b>4.420</b>
<b>Risultato gestione cambi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Risultato altre operazioni di gestione</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>	<b>4.463</b>	<b>4.420</b>
<b>Oneri finanziari</b>	<b>(5.232)</b>	<b>(3.450)</b>
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>	<b>(769)</b>	<b>970</b>
Provvigione di gestione SGR	(5.664)	(5.621)
Commissioni Banca Depositaria	(86)	(89)
Oneri per Esperto Indipendente	(93)	(67)
Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(122)	(112)
Altri oneri di gestione	(227)	(303)
Spese di quotazione	(13)	(13)
<b>Totale oneri di gestione</b>	<b>6.206</b>	<b>6.205</b>
Altri Ricavi	70	458
Altri Oneri	<b>(210)</b>	<b>(203)</b>
<b>Totale altri ricavi ed oneri</b>	<b>139</b>	<b>255</b>
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>	<b>(7.113)</b>	<b>(4.980)</b>
<b>Totale imposte</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>(7.113)</b>	<b>(4.980)</b>

Al 31 dicembre 2013, il risultato economico effettivamente distribuibile dal Fondo (al netto delle plusvalenze non realizzate derivanti dall'incremento del valore del patrimonio immobiliare a seguito della perizia dell'Esperto Indipendente), risulta essere pari ad Euro 3.014 migliaia. Si riporta di seguito un dettaglio sulla determinazione di tale risultato distribuibile.

**TABELLA 13 – RISULTATO DISTRIBUIBILE**

Euro/000	31 dicembre 2012	31 dicembre 2013
<b>Risultato contabile</b>	<b>(7.113)</b>	<b>(4.980)</b>
<b>Rettifiche per la determinazione del risultato distribuibile:</b>		
Plus/Minusvalenza maturate e non realizzate nel semestre	23.293	27.765
di cui non ripristinabili	(6.035)	(14.955)
Riserve da riprendere	572	
Rilascio riserva per vendita sotto costo storico		15
<b>Utile distribuibile</b>	<b>10.716</b>	<b>7.845</b>
Plusvalenze esercizi precedenti realizzati nell'esercizio	345	-
Acconto distribuito primo semestre	(4.824)	(4.954)
Riserve utili esercizi precedenti	144	123
<b>Risultato distribuibile netto<sup>(1)</sup></b>	<b>6.381</b>	<b>3.014</b>



Euro/000	31 dicembre 2012	31 dicembre 2013
<b>Risultato non distribuito</b>	<b>123</b>	<b>146</b>
<b>Risultato non distribuito (%)</b>	<b>1,9%</b>	<b>4,8%</b>
<b>Risultato distribuito</b>	<b>6.258</b>	<b>2.868</b>

(1) Dato relativo al secondo semestre.

TABELLA 14 – STATO PATRIMONIALE

(Euro/000)	31 dicembre 2012	31 dicembre 2013
<b>Strumenti finanziari</b>	-	-
Immobili dati in locazione	597.522	588.448
Altri immobili	22.288	8.262
Diritti reali immobiliari	11.960	11.460
<b>Immobili e diritti reali immobiliari</b>	<b>631.770</b>	<b>608.170</b>
<b>Crediti</b>	-	-
<b>Depositi bancari</b>	-	-
<b>Altri beni</b>	-	-
<b>Posizione netta di liquidità</b>	<b>12.825</b>	<b>14.741</b>
Ratei e risconti attivi	477	687
Altre	880	32
Crediti verso i locatari	11.496	13.668
<b>Altre attività</b>	<b>12.853</b>	<b>14.387</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>657.447</b>	<b>637.298</b>
<b>Finanziamenti ricevuti</b>	<b>355.597</b>	<b>355.597</b>
<b>Strumenti finanziari derivati</b>	<b>336</b>	<b>0</b>
<b>Debiti verso partecipanti</b>	-	-
Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	472	468
Debiti di imposta	1.252	1.728
Ratei e risconti passivi	13.127	11.150
Altre	5.137	4.730
Debiti per cauzioni ricevute	177	177
<b>Altre passività</b>	<b>20.164</b>	<b>18.253</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>376.097</b>	<b>373.850</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>281.351</b>	<b>263.448</b>

### Distribuzione dei proventi

Sulla base delle risultanze economiche sopra descritte, in base a quanto indicato nel comunicato stampa diffuso dalla SGR in data 13 febbraio 2014, in concomitanza con l'approvazione del Rendiconto del Fondo (disponibile sul sito internet della SGR ([www.ideafimit.it](http://www.ideafimit.it)) e del Fondo ([www.fondoatlantic1.it](http://www.fondoatlantic1.it))), il Consiglio di Amministrazione di IDEa FIMIT SGR ha deliberato, in pari data, una distribuzione di proventi del Fondo per un ammontare corrispondente ad Euro 5,50 per ciascuna Quota per un totale di Euro 2.868.360, il cui pagamento è stato effettuato in data 27 febbraio 2014.

La tabella che segue evidenzia l'andamento del *Dividend Yield* dalla Data del Collocamento al 31 dicembre 2013.

TABELLA 15 – ANDAMENTO DEL *DIVIDEND YIELD*

(Euro/quota)	Capitale medio investito	Provento distribuito	D/Y annualizzato	Data di distribuzione
1° semestre 2006	500,00	-	0,00%	
2° semestre 2006	500,00	16,25	6,45%	15/03/2007
<b>Totale 2006</b>	<b>500,00</b>	<b>16,25</b>	<b>6,45%</b>	

1° semestre 2007	500,00	14,25	5,75%	23/08/2007
2° semestre 2007	500,00	14,25	5,65%	13/03/2008
<b>Totale 2007</b>	<b>500,00</b>	<b>28,50</b>	<b>5,70%</b>	
1° semestre 2008	500,00	14,25	5,73%	21/08/2008
2° semestre 2008	500,00	15,00	5,97%	12/03/2009
<b>Totale 2008</b>	<b>500,00</b>	<b>29,25</b>	<b>5,85%</b>	
1° semestre 2009	500,00	14,00	5,65%	20/08/2008
2° semestre 2009	500,00	17,50	6,94%	18/03/2010
<b>Totale 2009</b>	<b>500,00</b>	<b>31,50</b>	<b>6,30%</b>	
1° semestre 2010	497,03	15,75	6,39%	19/08/2010
2° semestre 2010	492,38	13,25	5,34%	17/03/2010
<b>Totale 2010</b>	<b>494,69</b>	<b>29,00</b>	<b>5,86%</b>	
1° semestre 2011	478,24	13,25	5,59%	25/08/2011
2° semestre 2011	468,66	3,75	1,59%	23/02/2012
<b>Totale 2011</b>	<b>473,41</b>	<b>17,00</b>	<b>3,59%</b>	
1° semestre 2012	467,99	9,25	3,97%	13/09/2012
2° semestre 2012	466,50	12,00	5,12%	07/03/2013
<b>Totale 2012</b>	<b>467,24</b>	<b>21,25</b>	<b>4,55%</b>	
1° semestre 2013	463,59	9,50	4,13%	29/08/2013
2° semestre 2013	462,39	5,50	2,36%	27/02/2014
<b>Totale 2013</b>	<b>462,98</b>	<b>15,00</b>	<b>3,24%</b>	
<b>Totale dal Collocamento</b>	<b>486,59</b>	<b>187,75</b>	<b>5,08%</b>	

*Rimborso parziale pro quota*

Dalla Data del Collocamento al 31 dicembre 2013 il Fondo ha rimborsato il 7,91% del capitale inizialmente versato dall'investitore.

La tabella che segue indica tempi e modalità dei rimborsi deliberati.

**TABELLA 16 – RIMBORSI PARZIALI DELLE QUOTE DEL FONDO**

(Euro/quota)	Rimborsi parziali	% sul valore nominale iniziale	Data di rimborso
2° semestre 2009	5,17	1,03%	18/03/2010
1° semestre 2010	3,36	0,67%	19/08/2010
2° semestre 2010	22,81	4,56%	17/03/2011
2° semestre 2011	0,95	0,19%	23/02/2012
1° semestre 2012	2,04	0,41%	13/09/2012
2° semestre 2012	3,28	0,66%	07/03/2013
2° semestre 2013	1,95	0,39%	27/02/2014
<b>Totale dal Collocamento</b>	<b>39,56</b>	<b>7,91%</b>	

Tali rimborsi hanno comportato le variazioni del valore nominale delle quote evidenziate nella tabella che segue.

TABELLA 17 – VARIAZIONE DEL VALORE NOMINALE DELLE QUOTE DEL FONDO

(Euro/quota)

Periodo di competenza	Valore nominale iniziale	Rimborsi parziali	% sul valore nominale iniziale	Valore nominale residuo	Data di rimborso
1° semestre 2006	500,00	0,00	0,00%	500,00	
2° semestre 2006	500,00	0,00	0,00%	500,00	
<b>Totale 2006</b>		<b>0,00</b>			
1° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00	
2° semestre 2007	500,00	0,00	0,00%	500,00	
<b>Totale 2007</b>		<b>0,00</b>			
1° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00	
2° semestre 2008	500,00	0,00	0,00%	500,00	
<b>Totale 2008</b>		<b>0,00</b>			
1° semestre 2009	500,00	0,00	0,00%	500,00	
2° semestre 2009	500,00	5,17	1,03%	494,83	18/03/2010
<b>Totale 2009</b>		<b>5,17</b>			
1° semestre 2010	494,83	3,36	0,67%	491,47	19/08/2010
2° semestre 2010	491,47	22,81	4,56%	468,66	17/03/2011
<b>Totale 2010</b>		<b>26,17</b>			
1° semestre 2011	468,66	0,00	0,00%	468,66	
2° semestre 2011	468,66	0,95	0,19%	467,71	23/02/2012
<b>Totale 2011</b>		<b>0,95</b>			
1° semestre 2012	467,71	2,04	0,41%	465,67	13/09/2012
2° semestre 2012	465,67	3,28	0,66%	462,39	07/03/2013
<b>Totale 2012</b>		<b>5,32</b>			
1° semestre 2013	462,39	0,00	<b>0,00%</b>	462,39	
2° semestre 2013	462,39	1,95	<b>0,39%</b>	460,44	<b>27/02/2014</b>
<b>Totale 2013</b>		<b>1,95</b>			
<b>Totale dal Collocamento</b>		<b>39,56</b>	<b>7,91%</b>		

Il riepilogo dei flussi di cassa complessivi per l'investitore dal Collocamento al 31 dicembre 2013 e la relativa tempistica è indicato alla Tabella n. 17.

TABELLA 18 – FLUSSI DI CASSA DAL COLLOCAMENTO AL 31 DICEMBRE 2013

(Euro/quota)

Data	Flusso	Descrizione
01/06/2006	(500,00)	Sottoscrizione quote
15/07/2007	16,25	Distribuzione provento lordo
23/08/2007	14,25	Distribuzione provento lordo
13/03/2008	14,25	Distribuzione provento lordo
21/08/2008	14,25	Distribuzione provento lordo
12/03/2009	15,00	Distribuzione provento lordo
20/08/2009	14,00	Distribuzione provento lordo
18/03/2010	17,50	Distribuzione provento lordo
18/03/2010	5,17	Rimborso anticipato quote
19/08/2010	15,75	Distribuzione provento lordo
19/08/2010	3,36	Rimborso anticipato quote
17/03/2011	13,25	Distribuzione provento lordo

17/03/2011	22,81	Rimborso anticipato quote
25/08/2011	13,25	Distribuzione provento lordo
23/02/2012	0,95	Rimborso anticipato quote
23/02/2012	3,75	Distribuzione provento lordo
13/09/2012	2,04	Rimborso anticipato quote
13/09/2012	9,25	Distribuzione provento lordo
07/03/2013	3,28	Rimborso anticipato quote
07/03/2013	12,00	Distribuzione provento lordo
29/08/2013	9,50	Distribuzione provento lordo
<b>Totale</b>	<b>(280,14)</b>	

#### *Variazione del valore di mercato del portafoglio*

Dal 31 dicembre 2012 al 31 dicembre 2013, il valore di mercato degli immobili è passato da Euro 631.770.000 a Euro 608.170.000, registrando una diminuzione di circa il 3,7% derivante da costi capitalizzati pari a Euro 6.685.207, svalutazioni pari a Euro 27.765.207 e vendite nell'esercizio pari a Euro 2.520.000.

#### **Analisi delle variazioni del NAV (*Net Asset Value*)**

A 31 dicembre 2013 il valore della quota è passato da Euro 539,48 del 31 dicembre 2012 ad Euro 505,15 al 31 dicembre 2013, registrando un decremento pari al 6,4%.

Il Valore Complessivo Netto è diminuito nell'arco dell'esercizio di Euro 17.902.855, pari alla perdita dell'esercizio (Euro 4.979.590), ai proventi posti in distribuzione nel mese di marzo (Euro 6.258.240) e di agosto (Euro 4.954.440) e ai rimborsi effettuati nel corso del primo semestre (Euro 1.710.585); conseguentemente, il valore unitario della Quota è diminuito di Euro 34,328 e la stessa ammonta a Euro 505,154.

#### **La performance del Fondo dal Collocamento al 31 dicembre 2013**

Si riporta di seguito un riepilogo dei principali parametri di redditività del Fondo per l'esercizio 2013 nonché per il periodo intercorrente tra la Data del Collocamento ed il 31 dicembre 2013.

#### *ROE*

Il *Return on Equity* ("**ROE**") esprime la redditività del Fondo data dal rapporto tra il risultato distribuibile del periodo di competenza e l'investimento medio di periodo (calcolato in base al NAV di apporto e considerando gli eventuali rimborsi parziali percepiti nel periodo stesso).

In caso di pay out ratio pari al 100% il ROE coincide con il *Dividend Yield*.

#### *ROE 2013*

Il ROE del periodo 1 gennaio 2013 – 31 dicembre 2013, determinato come sopra descritto, risulta essere pari a (1,83%).

#### *Dividend Yield*

Il *Dividend Yield* esprime la redditività dell'investimento data dal rapporto tra i proventi di competenza di periodo, di cui è stata deliberata la distribuzione, e l'investimento medio di periodo.

#### *Dividend Yield 2013*

Il *Dividend Yield* 2013 risulta essere pari al 3,24%.

#### *Dividend Yield dal Collocamento al 31 dicembre 2013*

Il *Dividend Yield* medio annuo, dalla Data del Collocamento al 31 dicembre 2013, risulta essere pari al 5,08%, ed è calcolato come rapporto tra il risultato complessivo distribuito di competenza e l'investimento medio, come desumibile dai dati contenuti nella Tabella n. 14.

### Tasso Interno di Rendimento

Il Tasso Interno di Rendimento rappresenta il rendimento complessivo del Fondo, ossia il tasso di interesse composto annuale dalla Data del Collocamento al 31 dicembre 2013, 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 2013.

Tale valore è indicativo della potenziale redditività complessiva conseguibile dall'investitore se il patrimonio immobiliare fosse stato liquidato alla data del 31 dicembre 2013 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 per l'investitore del Fondo è pari al 6,03%, come si evince dalla tabella che segue.

**TABELLA 19 – TASSO INTERNO DI RENDIMENTO**

(in Euro)

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
<b>Importo iniziale del Fondo (quote emesse per prezzo di emissione)</b>	<b>260.760.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI</b>	260.760.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	-	
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	(44.075.279)	(16,90%)
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	288.618.354	110,68%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	-	
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	-	
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	-	
F. Risultato complessivo della gestione cambi	-	
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	-	
H. Oneri finanziari complessivi	(77.070.325)	(29,56%)
I. Oneri di gestione complessivi	(48.189.990)	(18,48%)
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	(1.933.410)	(0,74%)
M. Imposte complessive		
<b>RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI</b>	<b>(19.614.367)</b>	<b>(7,52%)</b>
<b>PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI</b>	<b>(95.047.020)</b>	<b>(36,45%)</b>
<b>VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>	<b>117.349.350</b>	<b>45,00%</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2013</b>	<b>263.447.963</b>	<b>101,03%</b>
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
<b>TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO</b>	<b>6,03%</b>	

## L'andamento della quotazione

### Andamento delle quote

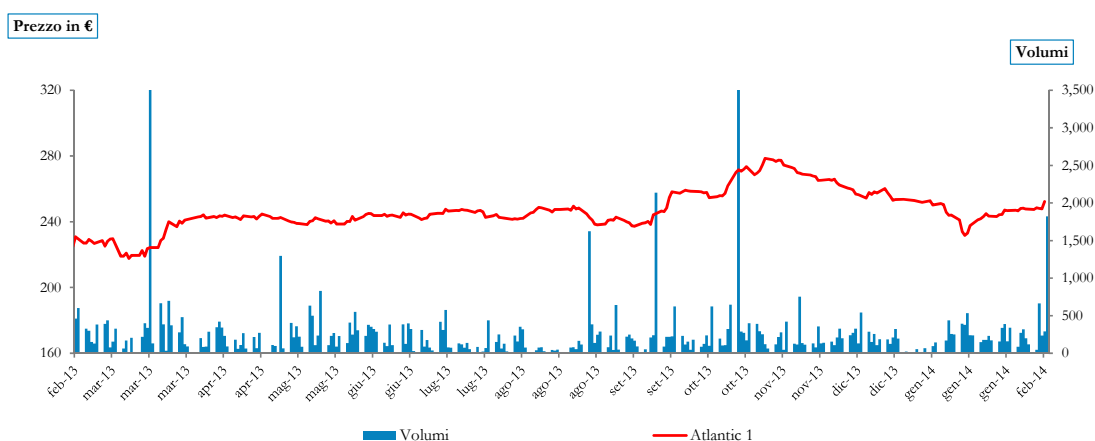
Il prezzo ufficiale delle quote del Fondo alla Data di Riferimento è pari ad Euro 252,32, inferiore del 49,5% rispetto al prezzo di Collocamento.

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 delle quote del Fondo ha raggiunto il suo massimo (prima dell'annuncio dell'Offerta) a Euro 572,65, in data 25 luglio 2007;
- i volumi medi del Fondo scambiati sul mercato sono stati pari a 274 quote giornaliere nel corso del 2013.

Al 31 dicembre 2013, il Fondo evidenziava uno sconto NAV (rispetto al prezzo ufficiale di borsa) pari al 50,2%.

### GRAFICO 1 – ANDAMENTO DELLA QUOTAZIONE DEL FONDO NELL'ULTIMO ANNO



Fonte: Bloomberg

### Prospettive

In base a quanto riportato nel Rendiconto del Fondo, il piano delle linee strategiche che la SGR intende adottare per il futuro, contempla che la SGR possa disporre dell'estensione del termine di durata nell'ottica di poter portare a compimento l'attività di gestione del patrimonio, nell'interesse dei partecipanti, entro il 31 dicembre 2016, salvo avvalersi poi di un ulteriore triennio (c.d. "periodo di grazia") per il completamento dello smobilizzo degli investimenti ai sensi degli artt. 2 e 26 del Regolamento e dell'art. 14, comma 6, 2° cpv., del DM 228/1999 e successive modifiche. Nel triennio di proroga che si concluderà il 31 dicembre 2016, la SGR intende proseguire operativamente nell'attività di gestione e perseguire l'obiettivo del completamento del processo di dismissione del patrimonio del Fondo, tenuto conto sia dell'attuale composizione dello stesso, sia della nota situazione del mercato immobiliare e del credito, sulla base delle seguenti principali linee strategiche:

- adeguata promozione e commercializzazione degli immobili in vendita;
- pianificazione delle vendite nel periodo 2014–2016 con completamento previsto a giugno dell'ultimo anno, in crescita progressiva (per numero e valore) dei beni ceduti;
- rinegoziazione anticipata dei contratti delle porzioni commerciali in scadenza prima del termine di durata del Fondo, con previsione di riduzione del canone, con incremento delle possibilità di vendita in base al nuovo contratto di locazione;
- completamento delle opere di ristrutturazione e valorizzazione attualmente in corso su alcuni immobili a destinazione uffici prima della cessione, con l'obiettivo di capitalizzare il canone a regime alla vendita;
- rafforzamento e revisione delle strategie di marketing per la rilocazione degli spazi sfitti residui (0,5% dell'intero portafoglio), consistenti in mq 1.589 circa, a destinazione uffici posti nell'immobile sito in Milano, piazza Cavour 2, che si prevede di rilocare nel 2014.

L'obiettivo che la Società di Gestione si prefigge è quello di massimizzare il rendimento del Fondo nell'interesse dei quotisti, nonostante il perdurare delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

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

### B.3 Intermediari

Banca IMI S.p.A., con sede legale in Largo Mattioli 3, 20121, Milano, è stato nominato quale intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni all'Offerta (l'“**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
- Citibank NA - Succursale di Milano
- EQUITA S.I.M. S.p.A.
- ISTITUTO CENTRALE DELLE BANCHE POPOLARI ITALIANE S.p.A.
- MEDIOBANCA – Banca di Credito Finanziario 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 (banche, Sim, altre imprese di investimento, agenti di cambio – gli “**Intermediari Depositari**”), nei termini specificati al Paragrafo F.1.

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

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 su un conto deposito intestato all'Offerente presso ING Luxembourg.

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

Il Documento di Offerta, la Scheda di Adesione e i documenti indicati nel successivo Paragrafo N saranno altresì disponibili sui siti internet [www.oceanoinmobiliare.it](http://www.oceanoinmobiliare.it) e [www.georgeson.it](http://www.georgeson.it).

## **C. CATEGORIE E QUANTITATIVI DI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA**

### **C.1 Strumenti finanziari oggetto dell'Offerta e relative quantità**

L'Offerta ha ad oggetto n. 505.591 quote del Fondo, quotate al MIV, del valore nominale di Euro 462,39 ciascuna (Euro 460,44 ove si consideri il rimborso parziale di Euro 1,95 per quota corrisposto in data 27 febbraio 2014). Tali Quote rappresentano la totalità delle quote del Fondo emesse alla Data di Pubblicazione (n. 521.520), al netto (i) delle Quote detenute da IDeA FIMIT SGR (n. 8.215) in adempimento alle disposizioni di legge, e (ii) delle Quote (n. 7.714) detenute dall'Offerente alla Data di Pubblicazione.

Le Quote oggetto dell'Offerta rappresentano, pertanto, circa il 96,95% del totale delle quote emesse.

Il numero di Quote oggetto dell'Offerta è stato ridotto rispetto a quelle indicate alla Data di Annuncio (da n. 513.305 a n. 505.591) in virtù degli acquisti sulle quote del Fondo effettuati dall'Offerente dalla Data di Annuncio alla Data di Pubblicazione. Per maggiori dettagli in merito alle Quote acquistate dall'Offerente dalla Data di Annuncio alla Data di Pubblicazione, si veda il paragrafo D.1 della Sezione D, del presente Documento di Offerta.

Si precisa che il numero di Quote oggetto dell'Offerta potrebbe ulteriormente variare in diminuzione nel caso in cui l'Offerente, entro il termine del Periodo di Adesione, acquisti Quote del Fondo, nel rispetto dell'art. 41, comma 2, lett. c), dell'art. 42, comma 2 e dell'art. 44, comma 8, del Regolamento Emittenti.

Per maggiori dettagli in merito alle Quote acquistate dall'Offerente dalla Data di Annuncio alla Data di Pubblicazione, si veda il paragrafo D.1 della Sezione D, del presente Documento di Offerta.

### **C.2 Percentuale di Quote rispetto al totale delle quote emesse**

Alla Data di Annuncio, le Quote oggetto dell'Offerta rappresentavano circa il 98,42% del totale delle quote emesse del Fondo. Alla Data di Pubblicazione, alla luce di quanto indicato nel paragrafo C.1 che precede, le Quote oggetto dell'Offerta rappresentano circa il 96,95% del totale delle quote emesse, al netto (i) delle Quote del Fondo detenute da IDeA FIMIT SGR (n. 8.215) in adempimento alle disposizioni di legge, in base alle informazioni pubblicamente disponibili alla Data di Pubblicazione, e (ii) delle Quote del Fondo (n. 7.714) detenute dall'Offerente alla Data di Pubblicazione. Il Fondo non ha emesso altri strumenti finanziari diversi dalle quote del Fondo.

### **C.3 Autorizzazioni**

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



**D. STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE POSSEDUTI DALL'OFFERENTE, ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA**

**D.1 Indicazione del numero e delle categorie di strumenti finanziari emessi dal Fondo e posseduti, direttamente o indirettamente, dall'Offerente, con la specificazione del titolo di possesso e del diritto di voto**

Alla Data di Pubblicazione, l'Offerente detiene n. 7.714 Quote del Fondo, pari a circa l'1,48% del totale delle quote emesse.

La tabella seguente fornisce i dettagli delle Quote acquistate dall'Offerente dalla Data di Annuncio alla Data di Pubblicazione.

<b>Data di acquisto</b>	<b>Prezzo per Quota</b>	<b>Quote acquistate</b>	<b>Percentuale delle quote del Fondo</b>
17 febbraio 2014	€297,164	3.885	0,7449%
18 febbraio 2014	€300,8555	2.736	0,5246%
19 febbraio 2014	€302,0961	1.093	0,2096%
<b>Totale</b>	–	<b>7.714</b>	<b>1,4791%</b>

Gli acquisti di Quote che l'Offerente ha effettuato sul mercato dopo la Data di Annuncio e fino alla data di stacco dei proventi oggetto di distribuzione e dei rimborsi parziali pro quota (*i.e.*, 24 febbraio 2014) sono avvenuti ad un prezzo non superiore al Corrispettivo Lordo (Euro 303,00).

**D.2 Indicazione dell'eventuale esistenza di contratti di riporto, usufrutto o costituzione di pegno**

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

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

### E.1 Indicazione del Corrispettivo unitario e sua determinazione

L'Offerente riconoscerà a ciascun aderente all'Offerta un corrispettivo in contanti pari ad Euro 295,55 per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta (il "Corrispettivo").

Come reso noto alla Data di Annuncio, il Corrispettivo è stato diminuito rispetto al Corrispettivo Lordo (pari ad Euro 303,00), comunicato alla Data di Annuncio, in considerazione del pagamento dei proventi del Fondo (pari ad Euro 5,50 per Quota) e dei rimborsi parziali pro quota (pari ad Euro 1,95 per Quota) effettuati dalla SGR il 27 febbraio 2014 in relazione al secondo semestre 2013.

Il Corrispettivo si intende al netto di imposta di bollo, spese, compensi e provvigioni che, nei limiti in cui siano relativi all'adesione all'Offerta, rimarranno a carico dell'Offerente, mentre ogni altra imposta, inclusa l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze, ove dovuta, resterà a carico degli aderenti all'Offerta.

L'esborso massimo complessivo che l'Offerente sarebbe tenuto a pagare ai sensi dell'Offerta nel caso in cui i titolari delle Quote Oggetto dell'Offerta conferissero in adesione la totalità delle Quote del Fondo, è pari ad Euro 149.427.420,05.

In particolare, alla Data di Annuncio, il Corrispettivo Lordo ed il Corrispettivo incorporavano i seguenti premi rispetto alla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote del Fondo per i periodi sotto indicati precedenti il 14 febbraio 2014:

Periodo di riferimento	Prezzo di riferimento	Premio Offerta vs. Corrispettivo Lordo	Premio Offerta vs. Corrispettivo
12 mesi	€246,17	23,1%	20,1%
6 mesi	€254,46	19,1%	16,1%
3 mesi	€250,77	20,8%	17,9%
1 mese	€245,91	23,2%	20,2%
14 febbraio 2014	€252,32	20,1%	17,1%

\* I dati contenuti nella tabella sono riportati con riferimento al 14 febbraio 2014, ultimo giorno di borsa aperta precedente la Data di Annuncio.

Al riguardo si evidenzia inoltre che i ridotti volumi di scambio che caratterizzano il Fondo (269 Quote scambiate giornalmente in media negli ultimi 12 mesi con riferimento al 14 febbraio 2014, ultimo giorno di borsa aperta precedente la Data di Annuncio (Fonte: Bloomberg), pari a circa lo 0,05% del totale) e, più in generale, tutti i fondi immobiliari italiani quotati, possono limitare la possibilità di monetizzare sul mercato quantitativi significativi di quote in tempi brevi. L'Offerta rappresenta pertanto una finestra di uscita dall'investimento per i detentori delle Quote (i) a premio sugli attuali prezzi di mercato, (ii) prima della data di scadenza del Fondo estesa, in data 20 dicembre 2013, al 31 dicembre 2016 (salvo l'eventuale utilizzo del periodo di tre anni di grazia, ove ne ricorrano i presupposti) e (iii) sulla totalità delle quote emesse (505.591 Quote, dedotte (i) n. 8.215 quote del Fondo detenute da IDeA FIMIT SGR ai sensi delle disposizioni di legge e del Regolamento del Fondo, e (ii) n. 7.714 Quote detenute dall'Offerente alla Data di Pubblicazione).

Il Corrispettivo Lordo (Euro 303,00 per ciascuna Quota) esprime uno sconto del 40,0% rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo di pertinenza di ciascuna Quota al 31 dicembre 2013; il Corrispettivo (Euro 295,55 per ciascuna Quota) esprime uno sconto del 40,6% rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo, dedotti i proventi oggetto di distribuzione, pari ad Euro 5,50 per Quota, ed i rimborsi parziali pro quota, pari ad Euro 1,95 per Quota.

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, la limitata liquidità nel settore e la breve durata residua dei contratti di locazione degli immobili del Fondo.

A tal fine, l'Offerente intende esercitare le proprie prerogative di quotista in possesso di una Partecipazione Rilevante, per fornire un contributo propositivo di collaborazione con la SGR, nei limiti delle suddette prerogative di quotista.

Il Corrispettivo Lordo è stato determinato dal Gestore dell'Offerente, sulla base delle sue proprie valutazioni e utilizzando i parametri e le metodologie valutative ritenute adeguate ad esprimere il valore fondamentale del Fondo e degli attivi immobiliari presenti nel relativo portafoglio.

In particolare il principale parametro utilizzato è rappresentato da un'analisi basata sulla metodologia del "Discounted Cash Flow".

Al fine di testare i risultati, sono state implementate le seguenti tre analisi di coerenza comparativa:

1. analisi del Valore Complessivo Netto del Fondo;
2. analisi delle quotazioni di mercato;
3. analisi dei prezzi offerti in operazioni comparabili quali OPA aventi ad oggetto quote di fondi immobiliari quotati di diritto italiano.

### **E.1.1 Discounted Cash Flow**

Il modello del *Discounted Cash Flow* assume che il valore del Fondo sia costituito dal valore del portafoglio immobiliare (ossia della totalità degli immobili di proprietà del Fondo, nonché degli altri attivi diversi dal portafoglio), dedotti i debiti finanziari e le altre passività

Il valore del portafoglio immobiliare è determinato mediante un processo di attualizzazione dei flussi di cassa generati dal blocco di immobili attraverso l'analisi della situazione locativa del portafoglio immobiliare 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, tenuto conto della possibilità di avvalersi del periodo di grazia di ulteriori 3 anni, ove ne ricorrano i presupposti.

Si fa inoltre presente che tale metodologia si basa sullo sviluppo di un piano finanziario prospettico e dunque soggetto alla evoluzione della situazione economica di medio/lungo termine.

Inoltre, l'analisi è stata effettuata sulla base delle seguenti considerazioni:

1. delle scadenze dei contratti di locazione del portafoglio immobiliare (circa l'85% del valore dei canoni risulta in scadenza entro i prossimi 5 anni);
2. di stime sui futuri livelli di *occupancy* del portafoglio, sulla base dell'attuale contesto di mercato e della possibile evoluzione dei contratti di locazione;
3. delle previsioni di rinegoziazione al ribasso di alcuni canoni descritte nel Rendiconto del Fondo;
4. delle tempistiche stimate per l'effettiva monetizzazione del valore del portafoglio del Fondo;
5. di stime su eventuali spese legate a migliorie sugli immobili del portafoglio;
6. della scarsa liquidabilità dell'investimento, dovuta anche all'attuale contesto di mercato, caratterizzato da scarsa dinamicità e volumi d'investimento relativamente bassi (inferiori di circa il 50% rispetto ai volumi riscontrati in Italia nel 2007<sup>1</sup>);
7. del processo di *repricing* in atto nel settore immobiliare italiano, che, come evidenziato nel Rendiconto del Fondo, si prevede possa proseguire ancora nei prossimi due anni ed ha recentemente condotto a operazioni su prodotti non *prime* con *entry yield* quasi a doppia cifra (Bodio Center di Milano e Da Vinci Market Central);
8. dell'incertezza sulla tempistica di distribuzione dei proventi, dei rimborsi parziali pro-quota e dei proventi della liquidazione finale del Fondo, non avendo l'Offerente alcun potere di influenzare tale tempistica;
9. dell'incertezza sull'evoluzione del contesto macroeconomico italiano e dei possibili impatti sul valore degli attivi del Fondo;
10. dell'assenza di controllo sulle possibili evoluzioni normative relative alla tassazione sugli immobili
11. dell'assenza di controllo da parte dell'Offerente sull'esecuzione del business plan del Fondo, rispetto ad un investimento immobiliare diretto, in considerazione dell'autonomia gestoria della SGR.

Tale metodologia, non ha portato alla determinazione di un range ma ad un valore univoco pari a Euro 303,00.

<sup>1</sup> Fonte: report CBRE - Italy Investment MarketView

### **E.1.2 Analisi del Valore Complessivo Netto del Fondo**

Il Valore Complessivo Netto del Fondo – che, al 31 dicembre 2013, risultava pari ad Euro 263.447.963 milioni, equivalente ad un valore unitario di ciascuna quota di Euro 505,154 – 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 è costituito dalla somma del valore di mercato dei singoli immobili, stimato dall'Esperto Indipendente, senza tenere conto dell'impatto che potrebbe avere una potenziale vendita in blocco degli asset.

Ne deriva che 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 condizioni di cessione di ciascun immobile e, conseguentemente, non realizzabile in un breve lasso temporale. Al fine di determinare il Valore Complessivo Netto del Fondo ai singoli prezzi di vendita andrebbero peraltro dedotti gli eventuali costi di cessione, che non sono generalmente considerati nelle stime dell'Esperto Indipendente incluse nei rendiconti.

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.

Tale affermazione ha trovato conferma nei termini che hanno caratterizzato lo stesso conferimento iniziale del patrimonio immobiliare al Fondo al momento della sua costituzione: i soggetti che, apportando gli immobili al Fondo, ne hanno consentito la costituzione, hanno considerato congrua l'applicazione, in fase di conferimento in blocco degli immobili, di uno sconto dell'11,7% rispetto al loro valore cumulato di mercato (equivalente ad uno sconto sul Valore Complessivo Netto del Fondo pari a circa il 24,4%). Si ritiene inoltre utile evidenziare come il periodo in cui sono avvenute la costituzione del Fondo e l'Apporto (giugno 2006) rifletta condizioni di settore e di mercato storiche diverse dalle attuali (gli sconti delle quotazioni di mercato rispetto al valore complessivo netto dei fondi e, quindi, rispetto al valore di mercato complessivo del portafoglio immobiliare, erano significativamente inferiori a quanto si riscontra attualmente).

A giudizio dell'Offerente, l'Offerta, avendo per oggetto tutte le quote in cui è suddiviso il patrimonio del Fondo, con l'eccezione di quelle di proprietà di IDeA FIMIT SGR e con l'eccezione di quelle acquistate dall'Offerente dalla Data di Annuncio alla Data di Pubblicazione, potrebbe essere assimilata ad un'operazione di compravendita in blocco dell'intero portafoglio del Fondo.

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 con focus principale sul settore "Uffici", da cui si evince come la quasi totalità di tali fondi presenti sconti, anche significativi, rispetto al valore complessivo netto.

Si fa inoltre presente che l'andamento registrato nel passato dello sconto delle quotazioni rispetto al NAV, non è necessariamente indicativo dell'andamento che si registrerà nel futuro.

**TABELLA 20 - CONFRONTO TRA VALORE COMPLESSIVO NETTO E PREZZO DI MERCATO RELATIVO AI FONDI IMMOBILIARI QUOTATI DI DIRITTO ITALIANO COMPARABILI**

Fondo	SGR	NAV (€/quota)	Prezzo Mercato	Premio/ (Sconto) NAV	Data richiamo impegni	Scadenza	Destinazione d'uso prevalente	% uso uffici su tot.
		€	€	%				
Alpha Immobiliare <sup>(2)</sup>	IDeA FIMIT SGR	3,708	1,039	(72.0%)	lug-02	giu-30	Uffici	78%
Mediolanum Re A <sup>(1)</sup>	Mediolanum Gestione Fondi SGR	6	4	(35.4%)	feb-06	dic-21	Uffici	64%
Mediolanum Re B <sup>(1)</sup>	Mediolanum Gestione Fondi SGR	4	3	(28.6%)	feb-06	dic-21	Uffici	64%
Immobiliare Dinamico <sup>(2)</sup>	BNP Paribas REIM SGR	229	77	(66.2%)	apr-05	dic-20	Uffici	61%
Valore Immobiliare Globale <sup>(2)</sup>	Castello SGR	3,582	1,500	(58.1%)	feb-99	dic-19	Uffici	56%
Securfondo <sup>(2)</sup>	Beni Stabili Gestioni SGR	2,196	1,364	(37.9%)	dic-99	dic-17	Uffici	63%
Amundi RE Europa <sup>(2)</sup>	Amundi Real Estate Italia SGR	2,124	1,126	(47.0%)	ott-01	dic-16	Uffici	91%
Amundi RE Italia <sup>(2)</sup>	Amundi Real Estate Italia SGR	2,265	1,135	(49.9%)	mar-01	dic-16	Uffici	71%
Atlantic 1 <sup>(1)</sup>	IDeA FIMIT SGR	505	252	(50.0%)	giu-06	dic-16	Uffici	83%
BNL Portfolio Immobiliare <sup>(2)</sup>	IDeA FIMIT SGR	1,423	893	(37.2%)	mag-00	dic-16	Uffici	56%
Polis <sup>(2)</sup>	Polis Fondi SGR	1,918	808	(57.9%)	giu-00	dic-15	Uffici	75%
Obelisco <sup>(2)</sup>	Investire Immobiliare SGR	1,875	656	(65.0%)	dic-05	dic-15	Uffici	86%
Atlantic 2 Berenice <sup>(1)</sup>	IDeA FIMIT SGR	344	190	(44.7%)	lug-05	lug-15	Uffici	79%
Beta Immobiliare <sup>(2)</sup>	IDeA FIMIT SGR	536	357	(33.4%)	ott-05	feb-15	Uffici	53%
Tecla Fondo Uffici <sup>(1)</sup>	Precios SGR	318	163	(48.7%)	mar-04	dic-14	Uffici	100%

Media	(48.8%)
Mediana	(48.7%)
Max	(28.6%)
Min	(72.0%)

Fonti: Bloomberg e Borsa Italiana, Rendiconti dei fondi analizzati, Rapporto semestrale fondi immobiliari italiani Assogestioni 1 semestre 2013. In particolare, la fonte utilizzata ai fini della colonna in cui si presentano le percentuali uso uffici sui totali è il Rapporto semestrale fondi immobiliari italiani Assogestioni 1 semestre 2013, ad eccezione del fondo Securfondo, per il quale la fonte utilizzata è il rendiconto annuale.

Note: Prezzo di mercato alla Data di Riferimento

- NAV al 31 dicembre 2013
- NAV al 30 giugno 2013 al netto di eventuali distribuzioni di proventi e rimborsi parziali pro quota successivi a tale data e percepiti dai detentori di quote

Di seguito si riporta l'analisi dello sconto che emerge dal confronto tra il Corrispettivo Lordo ed il Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2013 e tra il Corrispettivo ed il Valore Netto del Fondo al 31 dicembre 2013 ove si considerino i proventi e i rimborsi parziali pro quota relativi al secondo semestre 2013 distribuiti dal Fondo in data 27 febbraio 2014

**TABELLA 21 - ANALISI DEGLI SCONTI DEL CORRISPETTIVO LORDO E DEL CORRISPETTIVO RISPETTO AL VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO**

Fondo	SGR	NAV (€/quota)	Corrispettivo Lordo	Premio/ (Sconto) NAV	NAV (€/quota) ove si considerino rimborsi e proventi <sup>(1)</sup>	Corrispettivo	Premio/ (Sconto) NAV
		€	€	%	€	€	%
Atlantic 1	IDeA FIMIT SGR	505,1	303,0	(40,0%)	497,7	295,6	(40,6%)

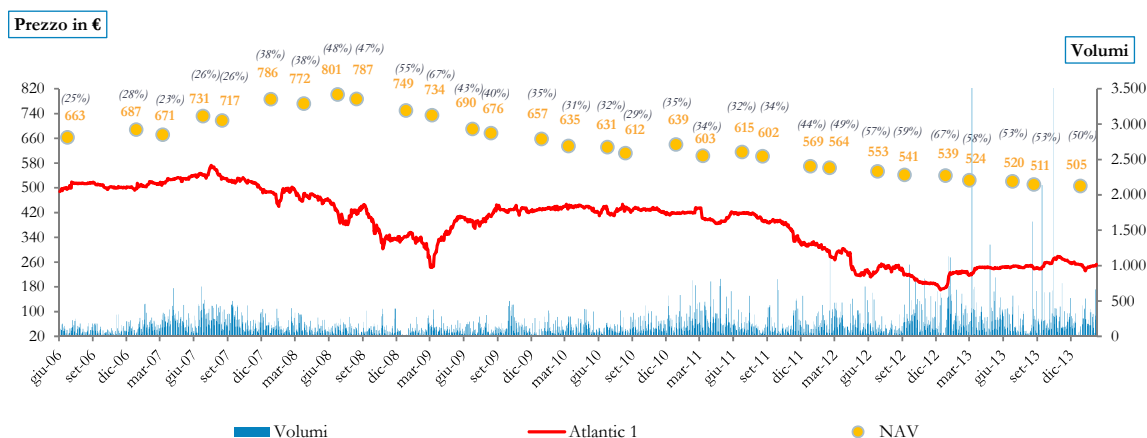
Fonte: Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2013

- Distribuzione di proventi pari ad Euro 5,50 e rimborsi parziali pro quota pari ad Euro 1,95 relativi al secondo semestre 2013 e distribuiti in data 27 febbraio 2014

Si evidenzia come lo sconto rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2013 implicito nel Corrispettivo Lordo, pari al 40,0% e lo sconto rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2013 ove si considerino i proventi e i rimborsi parziali pro quota relativi al secondo semestre 2013 distribuiti dal Fondo in data 27 febbraio 2014 implicito nel Corrispettivo pari a 40,6%, si collochino:

- ad un livello inferiore rispetto alla media e alla mediana degli sconti evidenziati sui fondi immobiliari quotati di diritto italiano comparabili;
- ad un livello inferiore rispetto agli sconti individuati nell'ultimo periodo (a partire da dicembre 2011) sul Fondo tra il prezzo di mercato ed il Valore Complessivo Netto di ciascuna quota (si veda il Grafico 2 successivo).

## GRAFICO 2 – EVOLUZIONE STORICA DELLO SCONTO SUL NAV



Fonte: Bloomberg, Rendiconti del Fondo

Peraltro, come evidenziato dal Grafico 2 che riporta l'analisi dello sconto tra l'andamento storico del prezzo di mercato ed il Valore Complessivo Netto di ciascuna quota<sup>2</sup>, le quotazioni di mercato sono sempre state a sconto rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo.

È stata inoltre compiuta un'analisi dei prezzi corrisposti nell'ambito di offerte pubbliche di acquisto positivamente concluse (OPA) aventi ad oggetto quote di fondi immobiliari di diritto italiano.

L'analisi delle operazioni comparabili è stata condotta rilevando i premi/sconti impliciti nel corrispettivo offerto sul NAV dei fondi *target* e sui prezzi di mercato.

In quanto la maggior parte delle operazioni precedenti sono avvenute in periodi e contesti di mercato e di settore diversi dagli attuali, si è ritenuto di considerare, al fine dell'analisi, unicamente l'offerta attualmente in corso sul fondo Unicredit Immobiliare Uno.

**TABELLA 22 – PREMIO/SCONTO SUL VALORE COMPLESSIVO NETTO E SUI PREZZI DI MERCATO NELL'OPERAZIONE SUL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO**

Data	Offerente	Target	Altri offerenti	NAV	Spot price su NAV	Prezzo di offerta iniziale	Premio/ (sconto) NAV	Premio/ (sconto) sul prezzo di mercato				
								Spot	1 m	3 m	6 m	12 m
In corso	GWM / Eurocastle (Fortress)	Unicredit Immobiliare Uno (UIU)	-	2.974	(44,0%)	1.850	(37,8%)	11,0%	12,1%	13,1%	15,4%	19,4%

Fonte: Documento di offerta pubblica volontaria parziale sul fondo Unicredit Immobiliare Uno.

Nota: Spot price al 6 gennaio 2014

### E.1.3 Analisi delle quotazioni 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.

<sup>2</sup> Sconto calcolato sul Valore Complessivo Netto (i) come evidenziato dai rendiconti che il Fondo ha periodicamente pubblicato a partire dalla sua costituzione e (ii) al netto dell'aggiustamento per la distribuzione dei proventi e dei rimborsi parziali successivi alle date di rendiconto

Nel caso di specie, ai fini dell'applicazione del metodo è stato analizzato l'andamento dei corsi delle quote del Fondo su diversi orizzonti temporali precedenti l'Offerta, anche al fine di determinare i prezzi medi relativi a diversi intervalli temporali.

Il grafico 2 riportato in precedenza evidenzia l'andamento del prezzo delle quote del Fondo a partire dalla sua costituzione e la Tabella 25 riporta il prezzo medio ponderato delle quote del Fondo relativo a diversi intervalli temporali.

L'andamento delle Quote del Fondo negli ultimi 12 mesi evidenzia che la quotazione è sempre stata inferiore al Corrispettivo Lordo.

## E.2 Principali indicatori relativi al Fondo

La tabella che segue riporta una sintesi dei principali indicatori (per quota) relativi al conto economico e allo stato patrimoniale del Fondo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2011, al 31 dicembre 2012 ed al 31 dicembre 2013.

**TABELLA 23 – PRINCIPALI INDICATORI REDDITUALI E PATRIMONIALI DEL FONDO**

(Dati in milioni di Euro, eccetto valori per quota indicati in Euro)	31 dicembre 2011	31 dicembre 2012	31 dicembre 2013
Numero Quote	521.520	521.520	521.520
Indicatori per Quota:			
Proventi distribuiti	8,87	11,08	7,82
<i>Di cui primo semestre</i>	<i>6,91</i>	<i>4,82</i>	<i>4,95</i>
<i>Di cui secondo semestre</i>	<i>1,96</i>	<i>6,26</i>	<i>2,87</i>
per Quota	17,00	21,25	15,00
<i>Di cui primo semestre</i>	<i>13,25</i>	<i>9,25</i>	<i>9,50</i>
<i>Di cui secondo semestre</i>	<i>3,75</i>	<i>12,00</i>	<i>5,50</i>
Rimborsi pro quota	0,50	2,77	1,02
<i>Di cui primo semestre</i>	<i>0,00</i>	<i>1,06</i>	<i>0,00</i>
<i>Di cui secondo semestre</i>	<i>0,50</i>	<i>1,71</i>	<i>1,02</i>
per Quota	0,95	5,32	1,95
<i>Di cui primo semestre</i>	<i>0,00</i>	<i>2,04</i>	<i>0,00</i>
<i>Di cui secondo semestre</i>	<i>0,95</i>	<i>3,28</i>	<i>1,95</i>
Utile netto	(10,94)	(7,11)	(4,98)
<i>per Quota</i>	<i>(20,98)</i>	<i>(13,64)</i>	<i>(9,55)</i>
Valore Complessivo Netto (pre distribuzione)	296,80	281,35	263,45
<i>per Quota</i>	<i>569,11</i>	<i>539,48</i>	<i>505,15</i>
Valore Complessivo Netto (post distribuzione) <sup>(1)</sup>	294,35	273,38	259,56
<i>per Quota</i>	<i>564,41</i>	<i>524,20</i>	<i>497,70</i>

Fonte: rendiconti del Fondo al 31 dicembre 2011, al 31 dicembre 2012 e al 31 dicembre 2013.

(1) Al netto dei proventi e dei rimborsi pro quota di capitale di cui la SGR ha deliberato la distribuzione nell'ultimo semestre di riferimento.

Il Tasso Interno di Rendimento, calcolato per l'investitore che abbia sottoscritto le quote del Fondo alla data di avvio e intenda aderire all'Offerta al Corrispettivo di Euro 295,55 per Quota indicato nel documento d'Offerta, è pari allo 0,74% (ipotizzando il pagamento del corrispettivo alla data del 27 febbraio 2014).

**TABELLA 24 – TASSO INTERNO DI RENDIMENTO PER I QUOTISTI ADERENTI ALL'OFFERTA**

(in Euro)	Importo	Importo
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	260.760.000	260.760.000
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	(19.614.367)	(19.614.367)

PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	(95.047.020)	(95.047.020)
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	117.349.350	117.349.350
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2013		263.447.963
DISTRIBUZIONE PROVENTI E RIMBORSI PRO QUOTA <sup>(1)</sup>	3.885.324	
VALORE RICONOSCIUTO AI QUOTISTI SULLA BASE DEL CORRISPETTIVO OFFERTO <sup>(1)</sup>	154.135,236	
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO	0,74% <sup>(1)</sup>	6,03% <sup>(2)</sup>

(1) Calcolato al 27 febbraio 2014.

(2) Rendimento ipotetico che si sarebbe realizzato in caso di liquidazione del Fondo a NAV al 31 dicembre 2013.

### E.3 Media aritmetica ponderata mensile delle quotazioni registrate dalle Quote del Fondo nei dodici mesi precedenti l'Offerta

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

**TABELLA 25 – PREZZO MEDIO PONDERATO E VOLUMI SCAMBIATI DELLE QUOTE DEL FONDO**

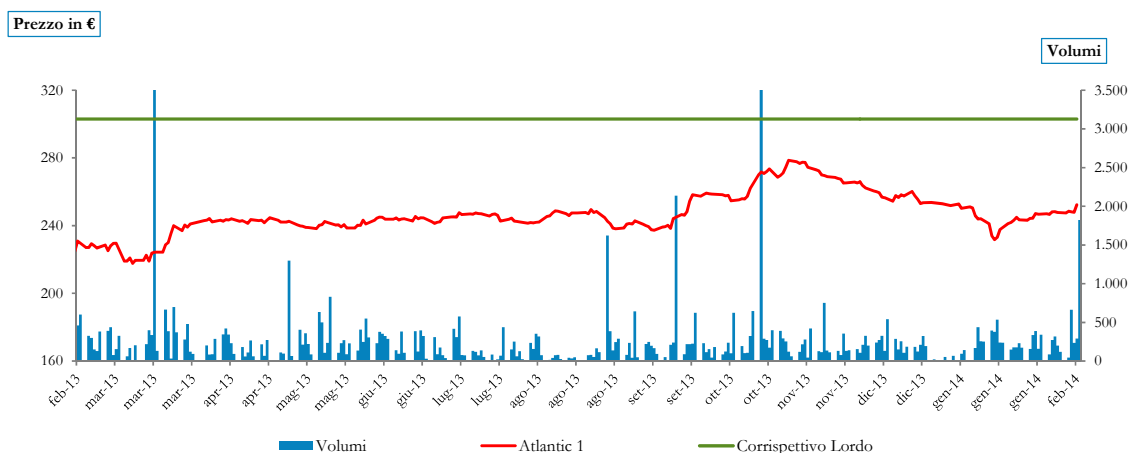
	Prezzo medio ponderato (Euro)	Volumi scambiati
1 febbraio 2014 – 14 febbraio 2014	249,9	405
Gennaio 2014	242,0	247
Dicembre 2013	256,8	204
Novembre 2013	269,9	201
Ottobre 2013	266,2	391
Settembre 2013	245,0	297
Agosto 2013	243,9	188
Luglio 2013	244,3	172
Giugno 2013	243,8	213
Maggio 2013	240,7	342
Aprile 2013	242,8	170
Marzo 2013	226,9	445
15 febbraio 2013 – 28 febbraio 2013	228,1	295

Fonte: Bloomberg.

Il grafico che segue illustra l'andamento delle Quote del Fondo negli ultimi 12 mesi ed evidenzia che, nell'intero periodo, la quotazione è sempre stata inferiore al Corrispettivo Lordo.



### GRAFICO 3 – ANDAMENTO DELLE QUOTE DEL FONDO NEGLI ULTIMI 12 MESI



Fonte: Bloomberg, prezzi di mercato alla Data di Riferimento.

**TABELLA 26 – ANALISI DEL PREMIO DEL CORRISPETTIVO LORDO E DEL CORRISPETTIVO RISPETTO AI PREZZI DI MERCATO**

PREZZO DI RIFERIMENTO	PREMIO VS. CORRISPETTIVO LORDO	PREMIO VS. CORRISPETTIVO
Prezzo spot al 14 febbraio 2014	20,1%	17,1%
Media a un mese	23,2%	20,2%
Media a tre mesi	20,8%	17,9%
Media a sei mesi	19,1%	16,1%
Media a dodici mesi	23,1%	20,1%

Nota: Prezzo medio ponderato ufficiale di mercato nel periodo di riferimento

Il prezzo ufficiale del Fondo rilevato alla chiusura di mercato del 4 marzo 2014 è pari a Euro 300,84<sup>3</sup>.

#### E.4 Indicazione dei valori attribuiti alle Quote in occasione di precedenti operazioni finanziarie effettuate nell'ultimo esercizio o nell'esercizio in corso

Ad eccezione di quanto indicato nel paragrafo che segue, nell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso non sono state effettuate operazioni finanziarie straordinarie (quali fusioni e scissioni, emissioni di quote, trasferimenti di pacchetti significativi) che abbiano comportato una valorizzazione delle Quote del Fondo.

#### E.5 Indicazione dei valori ai quali sono state effettuate, negli ultimi due anni, da parte dell'Offerente, operazioni di acquisto e vendita sugli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta

Prima della Data di Annuncio l'Offerente non possedeva alcuna Quota del Fondo. Nel periodo intercorrente tra Data di Annuncio e la Data di Pubblicazione, l'Offerente ha acquistato sul mercato n. 7.714 Quote, pari a circa l'1,48% del totale delle quote emesse. La tabella seguente fornisce i dettagli di tali acquisti.

Data di acquisto	Prezzo per Quota	Quote acquistate	Percentuale delle quote del Fondo
17 febbraio 2014	€297,164	3.885	0,7449%
18 febbraio 2014	€300,8555	2.736	0,5246%
19 febbraio 2014	€302,0961	1.093	0,2096%
<b>Totale</b>	–	<b>7.714</b>	<b>1,4791%</b>

Gli acquisti di Quote che l'Offerente ha effettuato sul mercato dopo la Data di Annuncio e fino alla data di stacco dei proventi oggetto di distribuzione e dei rimborsi parziali pro quota (i.e., 24 febbraio 2014) sono avvenuti ad un prezzo non superiore al Corrispettivo Lordo (Euro 303,00).

<sup>3</sup> Informazione fornita perché richiesta dal Regolamento Emittenti. Fonte: sito internet del Fondo il 4 marzo 2014.

## **F. MODALITÀ E TERMINI DI ADESIONE ALL'OFFERTA, DATE E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E DI RESTITUZIONE DELLE AZIONI**

### **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 13 marzo e avrà termine alle ore 17:30 del giorno 2 aprile 2014, estremi inclusi (il "**Periodo di Adesione**"), salvo proroga, della quale l'Offerente dovrà dare comunicazione ai sensi delle disposizioni vigenti.

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

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

Le Quote dovranno essere dematerializzate ai sensi del Decreto Legislativo 24 giugno 1998, n. 213 e regolarmente iscritte presso un Intermediario Depositario.

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

Qualora l'Intermediario Depositario non sia un Intermediario Incaricato, la consegna della Scheda di Adesione ed il deposito delle relative Quote presso un 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. Gli Intermediari Depositari dovranno sottoscrivere le Schede di Adesione in qualità di mandatari dell'aderente. Resta ad esclusivo carico dei titolari di Quote che intendono aderire all'Offerta il rischio che gli Intermediari Depositari non consegnino la Scheda di Adesione e non 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 Quote che risultino al momento dell'adesione regolarmente iscritte e disponibili sui conti titoli dell'aderente all'Offerta e da questi accesi presso un intermediario aderente al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A. 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.

All'atto dell'adesione all'Offerta e del deposito delle Quote, mediante sottoscrizione della Scheda di Adesione, dovrà essere conferito, 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 Titolarità 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, gli aderenti potranno esercitare tutti i diritti patrimoniali (quali ad esempio il diritto ai proventi o al rimborso pro quota del capitale) e amministrativi (quali il diritto di voto) pertinenti alle Quote ma non potranno cedere, in tutto o in parte, e comunque effettuare atti di disposizione aventi ad oggetto, le Quote.

### **F.3 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 e alle Quote complessivamente apportate all'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 dell'Offerta di cui al precedente paragrafo A.1, ovvero, in caso di mancato avveramento, all'esercizio della facoltà di rinunciare alle stesse, dandone comunicazione ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti, entro i termini indicati nell'apposita avvertenza A.2 del presente documento.

I risultati definitivi dell'Offerta saranno pubblicati a cura dell'Offerente, ai sensi dell'art. 41, comma 6, del Regolamento Emittenti e dell'Allegato C allo stesso, mediante pubblicazione del Comunicato sui Risultati dell'Offerta entro il giorno di calendario antecedente la Data di Pagamento. I risultati definitivi saranno altresì anticipati al mercato non appena disponibili mediante diffusione di un comunicato stampa che sarà diffuso con le modalità previste dalla disciplina vigente, ossia ai sensi di quanto previsto dall'art. 38, comma 2, del Regolamento Emittenti e dell'Allegato 2C allo stesso, entro il giorno precedente la Data di Pagamento, mediante pubblicazione sui siti internet [www.oceanoinmobiliare.it](http://www.oceanoinmobiliare.it) e [www.georgeson.it](http://www.georgeson.it).

I risultati provvisori saranno altresì 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.

Gli avvisi di competenza dell'Offerente di cui al presente Paragrafo verranno altresì messi a disposizione sui siti internet [www.oceanoinmobiliare.it](http://www.oceanoinmobiliare.it) e sul sito internet del Global Information Agent [www.georgeson.it](http://www.georgeson.it).

#### **F.4 Mercati sui quali è 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 diffusa negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro Paese nel quale tale diffusione non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità (gli "Altri Paesi"), né utilizzando strumenti di comunicazione o commercio internazionale (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed *internet*) degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o degli Altri Paesi, né qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o degli Altri Paesi, né in alcun altro modo. Copia del presente Documento di Offerta, o di porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non sono e non dovranno essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, negli Stati Uniti d'America o a *U.S. Person*, come definiti dal *U.S. Securities Act* del 1933, come successivamente modificato. Copia del presente Documento di Offerta, o di porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non sono e non dovranno, inoltre, essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, in Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi. Non saranno accettate eventuali adesioni all'Offerta conseguenti ad attività di sollecitazione poste in essere in violazione delle limitazioni di cui sopra. Dal presente Documento di Offerta, così come da qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non può desumersi alcuna offerta di strumenti finanziari negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi. Nessuno strumento può essere offerto o compravenduto negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle applicabili disposizioni della legge locale di detti Stati o degli Altri Paesi ovvero di deroga rispetto alle medesime disposizioni.

#### **F.5 Data di pagamento del Corrispettivo**

Il Corrispettivo sarà pagato agli aderenti, a fronte del contestuale trasferimento della proprietà delle Quote, il quinto giorno di borsa aperta successivo al termine del Periodo di Adesione e, pertanto, fatte salve le eventuali proroghe o le modifiche dell'Offerta che dovessero intervenire in conformità alle vigenti disposizioni di legge o di regolamento, il 9 aprile 2014 (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 prorogata, e sarà resa nota dall'Offerente ai sensi delle disposizioni vigenti.

#### **F.6 Modalità di pagamento**

Il pagamento del Corrispettivo avverrà in contanti. Il pagamento verrà effettuato 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 all'Offerta, in conformità alle istruzioni da questi (o dai loro mandatari) indicate nelle relative Schede di Adesione e con le modalità ivi specificate.

L'obbligo dell'Offerente di pagare il Corrispettivo ai sensi dell'Offerta si intenderà assolto nel momento in cui le relative somme siano trasferite agli Intermediari Incaricati. Resta ad esclusivo carico degli aderenti

all'Offerta il rischio che gli Intermediari Incaricati o gli Intermediari Depositari non provvedano a ritrasferire tali somme agli aventi diritto o ne ritardino il trasferimento.

**F.7 Indicazione della legge regolatrice dei contratti conclusi tra l'Offerente ed i possessori degli strumenti finanziari dell'Emittente nonché della giurisdizione competente**

In relazione all'adesione all'Offerta, la legge regolatrice è la legge italiana e la giurisdizione competente è quella italiana.

**F.8 Modalità e termini di restituzione delle Quote in caso di inefficacia dell'Offerta**

Il trasferimento della titolarità delle Quote all'Offerente ed il contestuale pagamento del Corrispettivo interverranno soltanto qualora si siano verificate e/o siano state espressamente rinunciate dall'Offerente tutte le condizioni sospensive di cui al Paragrafo A.1.

In caso di mancato avveramento di una o più delle condizioni di cui sopra – e nel caso in cui l'Offerente non decida di rinunziarvi – l'Offerta non si perfezionerà; in tal caso le Quote saranno restituite entro due giorni di borsa aperta dalla data in cui sarà comunicato per la prima volta il mancato perfezionamento dell'Offerta, e ritorneranno nella disponibilità degli aderenti all'Offerta, per il tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico.

**F.9 Modifiche dell'Offerta**

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

## **G. MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE**

### **G.1 Modalità di finanziamento e garanzie di esatto adempimento relative all'operazione**

L'Offerente farà fronte all'Esborso Massimo pari ad Euro 149.427.420,05 utilizzando fondi propri che sono stati forniti, quanto all'80% dai Fondi BRE IV e quanto al 20% dai Fondi BREP VII, attraverso il ricorso a linee di credito ad essi disponibili. Tali linee di credito saranno in seguito ripagate attraverso i flussi di cassa rivenienti dai versamenti effettuati dagli investitori dei Fondi BRE IV e dei Fondi BREP VII a fronte delle sottoscrizioni delle rispettive quote. Successivamente al completamento della presente Offerta e al pagamento del Corrispettivo, l'Offerente potrebbe altresì rimborsare tali fondi mediante l'accensione di finanziamenti forniti da istituti finanziatori terzi, sebbene alla Data di Pubblicazione non ci siano piani in tal senso.

A garanzia dell'adempimento dell'obbligazione di pagamento dell'Esborso Massimo, in data 28 febbraio 2014, l'Offerente ha conferito mandato irrevocabile a ING Luxembourg, di vincolare la somma di Euro 149.427.420,05, pari all'Esborso Massimo, depositata in data 28 febbraio 2014 in un apposito conto aperto presso la stessa banca, all'esatto e puntuale pagamento del Corrispettivo per le Quote portate in adesione (la "**Somma Vincolata**"). La Somma Vincolata è irrevocabilmente vincolata sino alla Data di Pagamento (inclusa). La somma sopra indicata è pertanto da intendersi immediatamente liquida ed esigibile. A tale proposito, si segnala che ING Luxembourg ha rilasciato in data 28 febbraio 2014 una dichiarazione confermando l'avvenuta costituzione della garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligazione di pagamento 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 di investimento dell'Offerente, volte – inter alia – all'investimento diretto o indiretto in beni immobili o attività finanziarie con sottostante immobili. L'Offerente ritiene che le Quote rappresentino una favorevole opportunità di investimento e, in caso di buon esito dell'Offerta, intende pertanto mantenerle, in via diretta o indiretta, fino alla liquidazione del Fondo; non precludendosi tuttavia la possibilità di alienare anticipatamente tutte o parte delle Quote in futuro, a seconda delle opportunità che si potrebbero di volta in volta presentare sul mercato.

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, la limitata liquidità nel settore e la breve durata residua dei contratti di locazione degli immobili del Fondo.

#### **G.2.2 Programmi futuri dell'Offerente**

##### *G.2.2.1 Programmi in merito alla gestione del Fondo da parte della SGR*

Sulla base delle informazioni pubbliche, l'Offerente ritiene che il valore delle Quote possa essere massimizzato attuando al meglio la strategia del Fondo. L'Offerente, avvalendosi delle specifiche competenze nel settore-immobiliare del proprio Gestore (e, se del caso, di consulenze richieste ad altri soggetti controllati da o collegati a Blackstone), è pronto ad offrire a IDeA FIMIT SGR, coerentemente con l'interesse di tutti i partecipanti e nel rispetto dell'autonomia e indipendenza della SGR, soluzioni volte a (i) massimizzare la valorizzazione degli immobili in portafoglio, anche tramite la negoziazione delle revisioni della durata dei contratti di locazione e (ii) proseguire il programma di dismissione del portafoglio cogliendo le migliori opportunità di mercato, ferma restando la possibilità della SGR di avvalersi del c.d. "periodo di grazia" per il completamento dello smobilizzo degli investimenti, della durata di ulteriori 3 anni, ove ne ricorrano i presupposti.

L'Offerente, inoltre, intende proporre a IDeA FIMIT SGR, sempre nel rispetto dell'autonomia e indipendenza della SGR e coerentemente con l'interesse di tutti i partecipanti al Fondo:

a) l'ottimizzazione dei costi di gestione, quale, ad esempio, una modifica migliorativa della struttura commissionale attualmente prevista dal Regolamento; e/o

b) l'efficientamento dei servizi immobiliari prestati in outsourcing, quale, ad esempio, la risoluzione anticipata di uno o più contratti di servizi riguardanti i beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo e la stipula di nuovi contratti, da affidarsi, a condizioni migliorative, a soggetti selezionato in base a criteri di efficienza ed economicità.

##### *G.2.2.2 Programmi in merito alla governance del Fondo e alla eventuale sostituzione della SGR*

In relazione a quanto sopra, l'Offerente intende esercitare le proprie prerogative di quotista in possesso di una Partecipazione Rilevante per fornire un contributo propositivo di collaborazione alla SGR.

A tal fine, l'Offerente intende presentare alla SGR propri candidati per il rinnovo del comitato consultivo del Fondo e laddove, come si confida, tali candidati fossero inclusi nella lista presentata dalla SGR, intende votare tali candidati quali membri del comitato consultivo.

L'Offerente, peraltro, non esclude la possibilità di proporre e votare:

(a) la sostituzione della società di gestione del risparmio, a favore di un nuovo gestore, selezionato a condizioni migliorative, e nel rispetto dei criteri e delle procedure previsti nel Regolamento e/o

(b) modifiche del Regolamento quali:

(i) variazioni del meccanismo di nomina del comitato consultivo, lasciando fermi i requisiti di professionalità, onorabilità ed indipendenza, conferendo all'assemblea dei partecipanti tutti i poteri di nomina sulla base di proposte formulate dai quotisti, nel rispetto dei diritti delle minoranze, ispirandosi a criteri di proporzionalità e rappresentatività;

(ii) variazioni dei poteri del comitato consultivo, con attribuzione a quest'ultimo del potere di emettere pareri vincolanti in relazione a operazioni in conflitto di interesse e in merito agli aggiornamenti annuali del business plan del Fondo e sue modifiche significative.

L'Offerente si riserva espressamente di valutare ulteriori possibili modifiche del Regolamento da proporre, sempre nel rispetto delle vigenti previsioni normative.

Si precisa, in ogni caso che, ai sensi dell'articolo 16.3 del Regolamento, i quotisti non possono esprimere legittimamente il proprio voto in seno all'assemblea dei partecipanti al Fondo nelle deliberazioni in cui tali quotisti abbiano, direttamente o per conto di terzi, un interesse in conflitto con quello del Fondo.

Si segnala inoltre che tutte le modifiche del Regolamento, ivi compresa quella relativa alla eventuale sostituzione della Società di Gestione del Risparmio, dovranno essere preventivamente approvate dalla Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del TUF.

\* \* \*

In relazione alle partecipazioni che l'Offerente potrà detenere all'esito dell'Offerta, si rappresentano i seguenti possibili scenari e relativi diritti dell'Offerente, secondo quanto previsto dalla normativa vigente ovvero dal Regolamento:

- partecipazione del 10% delle Quote del Fondo: facoltà di presentare lista di propri candidati per la nomina del comitato consultivo del Fondo (cfr. art. 15.1.2 del Regolamento), di proporre l'adozione di una delibera assembleare per la sostituzione della società di gestione e di chiedere la convocazione dell'assemblea dei partecipanti (cfr. art. 16.1.1 del Regolamento);

- partecipazione pari o superiore al 30% delle Quote del Fondo: capacità di determinare il *quorum* costitutivo e deliberativo dell'assemblea dei partecipanti al Fondo (cfr. art. 16.3.1 e 16.3.2 del Regolamento);

- partecipazione del 50% + 1 delle Quote del Fondo: capacità di esprimere la maggioranza assoluta nelle deliberazioni dell'assemblea dei partecipanti al Fondo.

Si segnala, infine, che:

(i) ai sensi delle vigenti disposizioni di legge (art. 37, comma 2-bis, del TUF), l'assemblea dei fondi chiusi delibera:

- sulla sostituzione della società di gestione del risparmio;
- sulla richiesta di ammissione a quotazione ove non prevista;
- sulle modifiche delle politiche di gestione del fondo,

(ii) il Regolamento prevede, al paragrafo 17.1.1(e), che l'assemblea dei partecipanti possa sostituire la SGR mediante l'adozione di una delibera motivata con il voto favorevole di un numero di Partecipanti che rappresenti almeno il 30% delle Quote, previa approvazione da parte della Banca d'Italia della relativa modifica regolamentare. In questo caso, la SGR ha diritto ad una indennità calcolata secondo i criteri previsti dal Regolamento medesimo. Per maggiori dettagli in merito all'indennità cui avrà diritto la SGR in caso di sostituzione della stessa, si rinvia all'articolo 17.4 del Regolamento.

### **G.3 Ricostituzione del 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.

#### **G.4 Esercizio del diritto di acquisto**

Nel caso di specie, non trova applicazione la previsione di cui all'art. 111 del TUF.

## **H. EVENTUALI ACCORDI TRA L'OFFERENTE, IDEA FIMIT SGR O SUOI AZIONISTI O AMMINISTRATORI O MEMBRI DELL'ORGANO DI CONTROLLO**

### **H.1 Accordi tra l'Offerente, gli azionisti della società di gestione del risparmio o i membri del Consiglio di Amministrazione o dell'organo di controllo della medesima**

Non vi sono rapporti o accordi di altro genere tra l'Offerente, gli azionisti di IDeA FIMIT SGR, IDeA FIMIT SGR o membri del Consiglio di Amministrazione o dell'organo di controllo di quest'ultima che abbiano rilevanza in relazione all'Offerta.

### **H.2 Operazioni finanziarie e/o commerciali eseguite negli ultimi dodici mesi fra l'Offerente, IDeA FIMIT SGR e il Fondo**

Nei dodici mesi antecedenti la Data di Pubblicazione non sono state eseguite tra l'Offerente, IDeA FIMIT SGR e il Fondo operazioni finanziarie e/o commerciali che possano avere o abbiano avuto effetti significativi sull'attività del Fondo o di IDeA FIMIT SGR.

### **H.3 Accordi tra l'Offerente, IDeA FIMIT SGR e i possessori di quote del Fondo concernenti l'esercizio del diritto di voto e il trasferimento di Quote**

Non vi sono accordi tra l'Offerente, IDeA FIMIT SGR e gli altri possessori di quote del Fondo in merito all'esercizio del diritto di voto spettante alle quote ovvero al trasferimento delle medesime.



## I. COMPENSI AGLI INTERMEDIARI

Subordinatamente all'efficacia dell'Offerta, l'Offerente riconoscerà, a titolo di corrispettivo per le funzioni svolte nell'ambito dell'Offerta, i seguenti compensi, comprensivi di ogni e qualsiasi compenso di intermediazione:

- all'Intermediario Incaricato del Coordinamento:
  - o un compenso fisso pari a Euro 100.000,00, e
  - o un compenso di ulteriori massimi Euro 100.000,00 in funzione del livello delle Quote consegnate in offerta;
- agli Intermediari Incaricati: una commissione pari all'1,00% del controvalore delle Quote acquistate direttamente dall'Offerente per il tramite degli Intermediari Incaricati e/o indirettamente per il tramite degli Intermediari Depositari che le abbiano consegnate.

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.

## **L. IPOTESI DI RIPARTO**

Non è prevista alcuna forma di riparto, avendo l'Offerta ad oggetto la totalità delle quote del Fondo emesse, dedotte soltanto le quote detenute da IDeA FIMIT SGR alla Data di Pubblicazione.

**M. APPENDICI**

Non vi sono documenti in appendice al presente Documento di Offerta.

**N. DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE METTE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E LUOGHI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI**

I seguenti documenti sono a disposizione degli interessati presso la sede dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento (Piazza Mattioli 3, 20121, Milano) e presso gli Intermediari Incaricati:

a. Documenti relativi all'Offerente:

- Statuto sociale dell'Offerente.

L'Offerente, in quanto società di recente costituzione, come precisato sub Paragrafo B.1.2, non ha presentato alla Data di Pubblicazione alcun bilancio.

I seguenti documenti sono a disposizione sul sito internet [www.fondoatlantic1.it](http://www.fondoatlantic1.it) e sul sito internet [www.ideafimit.it](http://www.ideafimit.it).

a. Documenti relativi al Fondo:

- Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2013, corredato dalla:
  - o relazione degli amministratori della SGR;
  - o relazione di certificazione da parte di Ernst & Young S.p.A., datata 20 febbraio 2014;
  - o estratto della relazione di stima al 31 dicembre 2013 di Savills Italy S.r.l. nella propria qualità di Esperto Indipendente, datata 14 gennaio 2014;
- Regolamento del Fondo.

Il Documento di Offerta e la Scheda di Adesione vengono posti a disposizione del pubblico presso la sede dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento (Piazza Mattioli 3, 20121, Milano) e presso gli Intermediari Incaricati.

I suddetti documenti vengono altresì messi a disposizione sul sito internet [www.oceanoimmobiliare.it](http://www.oceanoimmobiliare.it) e sul sito internet del Global Information Agent [www.georgeson.it](http://www.georgeson.it).

Un avviso contenente la notizia del rilascio del provvedimento concernente la pubblicazione del Documento di Offerta da parte della Consob e della messa a disposizione del pubblico nei modi sopra indicati, sarà pubblicato sul sito internet dell'Offerente [www.oceanoimmobiliare.it](http://www.oceanoimmobiliare.it) ai sensi dell'articolo 38, comma 2, del Regolamento Emittenti.

Si segnala altresì che, per le informazioni relative all'Offerta, è stato predisposto dal Global Information Agent il seguente Numero Verde: 800.189040, che sarà attivo nei giorni feriali, dalle ore 9:00 alle ore 18:00, per l'intera durata dell'Offerta.

## DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

La responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel presente Documento di Offerta è in capo all'Offerente.

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

## OCEANO IMMOBILIARE S.À R.L.

Da: BRE/Management 7 S.A.

Carica: Gestore Unico

Rappresentato da:



Nome: **ANISSA MEDIANE**

Carica: Amministratore



Nome: **S. DIANA HOFFMANN**

Carica: Amministratore