

COMUNICATO DELL'EMITTENTE

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

Comunicato del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT S.G.R. S.p.A., con sede in Roma, Via Mercadante n. 18, Codice Fiscale e Partita IVA 05553101006, Repertorio Economico Amministrativo n. 898431, capitale sociale Euro 16.757.556,96 (sedicimilionisettecentocinquantesette milacinquecentocinquantesi virgola novantasei) interamente versato, iscritta al n. 68 dell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio tenuto presso Banca d'Italia ("IDeA FIMIT" o "SGR"), ai sensi dell'art. 103, comma 3, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e s.m.i. (il "Testo Unico"), e dell'art. 39 del Regolamento CONSOB adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e s.m.i., relativo all'offerta pubblica di acquisto volontaria promossa da Oceano Immobiliare S.à r.l. (l'"Offerente") ai sensi dell'art. 102 del Testo Unico, avente a oggetto la totalità delle quote emesse dal fondo denominato "Atlantic 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso" (il "Fondo"), gestito da IDeA FIMIT, al netto delle quote detenute dalla SGR ai sensi delle disposizioni di legge e del regolamento di gestione del Fondo e delle quote detenute dall'Offerente.

INDICE

Definizioni	3
1 Descrizione della riunione del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT	7
1.1 Partecipanti alla riunione e specificazione degli interessi rilevanti ai sensi degli artt. 2391 del Codice Civile e 39, comma 1, lett. b), del Regolamento Emittenti	7
1.2 Documentazione esaminata	7
1.3 Esito della riunione del Consiglio di Amministrazione	7
2 Dati ed elementi utili per l'apprezzamento dell'Offerta	8
2.1 L'Offerente	9
2.2 Breve descrizione dell'Offerta e Condizioni di efficacia della stessa	9
2.3 Corrispettivo dell'Offerta, modalità di finanziamento e garanzie di esatto adempimento..	11
2.4 Motivazioni dell'Offerta e programmi futuri dell'Offerente	13
3 Aggiornamento delle informazioni a disposizione del pubblico e comunicazione dei fatti di rilievo ai sensi dell'art. 39, comma 1, lettere e) ed f), del Regolamento Emittenti.....	16
3.1 Informazioni sui fatti di rilievo non indicati nel rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2013	16
3.2 Informazioni sull'andamento recente e sulle prospettive del Fondo	16
4 Valutazioni del Consiglio di Amministrazione della SGR sull'Offerta e sulla congruità del Corrispettivo	17
4.1 Valutazione in merito alle Condizioni dell'Offerta e dichiarazioni del Consiglio.....	17
4.2 Valutazione in merito alle motivazioni dell'Offerta e ai programmi futuri dell'Offerente..	19
4.2.1 <i>Motivazioni</i>	19
4.2.2 <i>Programmi in merito alla gestione del Fondo da parte della SGR</i>	20
4.2.3 <i>Programmi in merito alla governance del Fondo e all'eventuale sostituzione della SGR</i>	22
4.3 Valutazione del Corrispettivo dell'Offerta.....	22
4.3.1 <i>Coinvolgimento dell'Advisor Indipendente, rilascio della Fairness Opinion e metodologia utilizzata</i>	22
4.3.2 <i>Valutazione del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT in merito alla congruità del Corrispettivo</i>	24
5 Valutazioni conclusive	24

Definizioni

Advisor Indipendente	PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A., con sede in Milano, Via Monte Rosa n. 91.
Borsa Italiana	Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Business Plan	Il “ <i>business plan</i> ” del Fondo per il triennio 2014-2016, approvato dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 20 dicembre 2013.
Comitato Consultivo	Il Comitato Consultivo del Fondo, istituito ai sensi dell’art. 15 del Regolamento.
Comunicato dell’Emittente o Comunicato	Il presente comunicato del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT, ai sensi dell’art. 103, comma 3, del Testo Unico e dell’art. 39 del Regolamento Emittenti.
Comunicato ex art. 102 del Testo Unico	Il comunicato, pubblicato in data 17 febbraio 2014, ai sensi degli artt. 102, comma 1, del Testo Unico e 37 del Regolamento Emittenti, con cui l’Offerente ha reso nota la propria decisione di promuovere l’Offerta.
Comunicato sui Risultati dell’Offerta	Il comunicato che sarà pubblicato a cura dell’Offerente, ai sensi degli artt. 41, comma 6, e 36, comma 3, del Regolamento Emittenti, entro il giorno antecedente la data di pagamento del Corrispettivo, con cui saranno resi noti i risultati definitivi dell’Offerta.
Condizione o Condizioni	Al singolare o al plurale, a seconda del contesto, ciascuna delle condizioni di efficacia dell’Offerta poste dall’Offerente, meglio descritte nella Sezione A., Paragrafi A.1 e A.2 del Documento d’Offerta (<i>cf.</i> altresì il Capitolo 2, Paragrafo 2.2, e il Capitolo 4, Paragrafo 4.1, del presente Comunicato).
Corrispettivo	Il corrispettivo offerto dall’Offerente per ciascuna Quota portata in adesione all’Offerta, pari a Euro 295,55.
Corrispettivo Lordo	Il corrispettivo comunicato dall’Offerente alla Data di Annuncio, pari a Euro 303,00 per ciascuna Quota portata in adesione all’Offerta, al lordo dei proventi oggetto di distribuzione (pari a Euro 5,50 per Quota) e dei rimborsi parziali <i>pro quota</i> (pari a Euro 1,95 per Quota) relativi al secondo semestre 2013, come deliberati dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 13 febbraio 2014 e corrisposti in data 27 febbraio 2014.
CONSOB	La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, Via G.B. Martini n. 3.

Data del Documento d’Offerta	La data di pubblicazione del Documento d’Offerta, vale a dire il 5 marzo 2014.
Data di Annuncio	Il 17 febbraio 2014, data in cui l’Offerente ha reso nota la propria decisione di promuovere l’Offerta tramite la pubblicazione del Comunicato <i>ex art.</i> 102 del Testo Unico.
Documento d’Offerta	Il documento d’offerta relativo all’Offerta, approvato da CONSOB con delibera n. 18815 del 3 marzo 2014 e pubblicato dall’Offerente in data 5 marzo 2014, ai sensi degli artt. 102 del Testo Unico e 38 del Regolamento Emittenti.
Esborso Massimo	L’esborso massimo, pari a Euro 149.427.420,05 dovuto dall’Offerente in caso di adesione totalitaria all’Offerta, secondo quanto indicato nel Documento d’Offerta.
Fairness Opinion	La <i>fairness opinion</i> a supporto delle determinazioni del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT, resa dall’Advisor Indipendente in data 10 marzo 2014 e allegata al presente Comunicato <i>sub</i> “ <u>Allegato A</u> ”.
Fondo Atlantic 1 o Fondo	Il fondo denominato “ <i>Atlantic 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso</i> ”, gestito da IDeA FIMIT, le cui Quote sono oggetto dell’Offerta.
IDeA FIMIT o SGR	IDeA FIMIT S.G.R. S.p.A., con sede in Roma, Via Mercadante n. 18.
MIV	Il Mercato degli <i>Investment Vehicles</i> , segmento mercato dei Fondi Chiusi del Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana.
Offerente	Oceano Immobiliare S.à r.l., società di diritto lussemburghese con sede in 2-4, Rue Eugène Ruppert, Lussemburgo.
Offerta	L’offerta pubblica di acquisto volontaria promossa dall’Offerente ai sensi dell’art. 102 del Testo Unico, avente a oggetto la totalità delle Quote emesse dal Fondo, al netto delle quote detenute dalla SGR ai sensi delle disposizioni di legge e del regolamento di gestione del Fondo, nonché delle Quote detenute dall’Offerente e delle eventuali ulteriori Quote che potranno essere acquistate dal medesimo in pendenza dell’Offerta.
Periodo di Adesione	Il periodo di adesione all’Offerta, della durata di 15 giorni di borsa aperta, compreso tra le ore 8:30 del 13 marzo 2014 e le ore 17:30 del 2 aprile 2014, estremi inclusi, salvo proroga.
Quote	Ciascuna delle n. 521.520 quote emesse dal Fondo alla

data del presente Comunicato.

Regolamento	Il regolamento di gestione del Fondo, approvato dalla Banca d'Italia inizialmente con Provvedimento n. 146428 del 7 febbraio 2006 e modificato da ultimo con delibera del Consiglio di Amministrazione del 30 gennaio 2014.
Regolamento Emittenti	Il Regolamento CONSOB adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato.
Rendiconto del Fondo	Il rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2013, approvato dal consiglio di amministrazione di IDeA FIMIT in data 13 febbraio 2014 e pubblicato nella stessa data, disponibile, <i>inter alia</i> , sul sito <i>internet</i> www.fondoatlantic1.it , Sezione “ <i>Rendiconti e relazioni</i> ”.
Soglia Minima di Adesione	La soglia minima di adesione all’Offerta, pari ad almeno n. 260.761, pari al 50% + 1 delle Quote emesse dal Fondo, cui è condizionata l’Offerta, ai sensi di quanto riportato nella Sezione A., Paragrafi A.1 e A.2 del Documento d’Offerta (<i>cf.</i> altresì il Capitolo 2, Paragrafo 2.2 del presente Comunicato).
Tasso Interno di Rendimento	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 (definiti come le somme corrisposte dai partecipanti per l’acquisto delle Quote nell’ambito del collocamento) al Fondo e dei Flussi di Cassa dal Fondo ai Partecipanti (definiti come 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).
Testo Unico	Il D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato.
Valore Complessivo Netto o NAV	La differenza tra il valore di mercato delle attività e il valore delle passività del Fondo a una data di riferimento. La valutazione del Fondo è effettuata, ai sensi delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, in base al valore corrente delle attività e delle passività che lo compongono.

Premessa

In data 17 febbraio 2014, l'Offerente ha comunicato la propria decisione di promuovere l'Offerta, ai sensi degli artt. 102, comma 1, del Testo Unico e 37 del Regolamento Emittenti.

L'Offerta, che è rivolta a tutti i quotisti del Fondo, indistintamente e a parità di condizioni, ha ad oggetto la totalità delle Quote emesse dal Fondo Atlantic 1 al netto delle quote detenute dalla SGR (n. 8.215) ai sensi delle disposizioni di legge e del regolamento di gestione del Fondo, nonché delle Quote detenute dall'Offerente e delle eventuali ulteriori Quote che potranno essere acquistate dal medesimo in pendenza dell'Offerta, ed è promossa a un corrispettivo pari a Euro 295,55 per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta.

In data 11 marzo 2014, alle ore 11:00, il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT si è riunito presso la sede sociale della SGR, in Roma, Via Mercadante n. 18, al fine di esaminare l'Offerta e deliberare in merito all'approvazione del Comunicato dell'Emittente. All'esito delle proprie verifiche, il Consiglio di Amministrazione ha, pertanto, approvato il presente Comunicato, contenente, tra l'altro, la valutazione motivata del Consiglio medesimo sull'Offerta e sulla congruità del corrispettivo, secondo quanto previsto dagli art. 103, comma 3, del Testo Unico e 39 del Regolamento Emittenti.

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

1 Descrizione della riunione del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT

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

Alla riunione dell'11 marzo 2014 hanno partecipato, presenti di persona o in audio o video conferenza:

- il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Antonio Mastrapasqua;
- il Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione, Lino Benassi;
- l'Amministratore Delegato, Massimo Brunelli;
- i Consiglieri Daniela Becchini, Enrico Drago, Carlo Frau, Salomone Gattegno, Amalia Ghisani, Massimo Romano e Maria Grazia Uglietti;
- i Consiglieri Indipendenti Francesco Gianni e Ferruccio Luppi.

Ha giustificato la propria assenza il Consigliere Paolo Ceretti.

Erano inoltre presenti, di persona o in audio o video conferenza, il Presidente del Collegio Sindacale, Carlo Conte, e i Sindaci Effettivi Gian Piero Balducci e Ivano Gasco.

Ai sensi del Regolamento era, altresì, presente, in audio conferenza e in qualità di uditore, Claudio Cacciamani, nella sua qualità di componente il Comitato Consultivo.

Nel contesto della riunione, nessuno dei componenti del Consiglio di Amministrazione ha dato notizia di essere portatore di un interesse proprio o di terzi relativo all'Offerta, anche ai sensi degli artt. 2391 del Codice Civile e 39, comma 1, lett. b), del Regolamento Emittenti.

In aggiunta a quanto precede, nessuno dei Consiglieri ha partecipato ad alcun titolo a trattative per la definizione dell'Offerta.

1.2 Documentazione esaminata

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

- il Comunicato *ex art.* 102 del Testo Unico, diffuso dall'Offerente in data 17 febbraio 2014;
- il Documento d'Offerta, trasmesso alla SGR in data 4 marzo 2014 a seguito dell'approvazione di CONSOB con delibera n. 18815 del 3 marzo 2014, e in particolar modo i termini, le condizioni e le motivazioni dell'Offerta, nonché i programmi formulati dall'Offerente; nonché
- la Fairness Opinion resa dall'Advisor Indipendente, come meglio descritto nel successivo Capitolo 4, Paragrafo 4.3.1, del presente Comunicato.

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

1.3 Esito della riunione del Consiglio di Amministrazione

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

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

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

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

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

Per un'analisi dettagliata delle caratteristiche e degli elementi essenziali dell'Offerta, nonché dei termini e delle condizioni della stessa, si rinvia pertanto al Documento d'Offerta, ivi incluse le Avvertenze di cui alla Sezione A. del medesimo, al quale occorre fare esclusivo riferimento.

2.1 L'Offerente

L'Offerta è promossa da Oceano Immobiliare S.à r.l., società di diritto lussemburghese con sede in 2-4, Rue Eugène Ruppert, Lussemburgo.

Il capitale sociale dell'Offerente è indirettamente detenuto, attraverso BRE/Europa 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 alla Sezione B, Paragrafo B.1, del Documento d'Offerta.

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

L'Offerta, che è rivolta a tutti i quotisti del Fondo, indistintamente e a parità di condizioni, ha ad oggetto n. 505.591 Quote del Fondo Atlantic 1, ammesse alle negoziazioni sul 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), pari alla totalità delle Quote emesse dal Fondo (n. 521.520), che rappresentano il 96,95% circa della totalità delle Quote emesse dal Fondo.

L'Offerta non ha ad oggetto le n. 8.215 Quote detenute dalla SGR ai sensi delle disposizioni di legge e del regolamento di gestione del Fondo.

L'Offerta non ha e non avrà, altresì, ad oggetto le n. 7.714 che l'Offerente ha dichiarato di detenere alla data di pubblicazione del Documento d'Offerta, nonché le ulteriori Quote che l'Offerente potrà, di volta in volta, acquistare in pendenza dell'Offerta medesima.

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

Il Periodo di Adesione, concordato con Borsa Italiana, avrà inizio alle ore 8:30 del giorno 13 marzo 2014 e avrà termine alle ore 17:30 del giorno 2 aprile 2014, estremi inclusi, salvo proroga, della quale l'Offerente dovrà dare eventualmente comunicazione ai sensi delle disposizioni vigenti (*cf.* la Sezione F., Paragrafo F.1 del Documento d'Offerta).

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

- (a) che le adesioni abbiano ad oggetto un numero complessivo di quote 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;
- (b) che i contratti di finanziamento del Fondo, in essere alla Data del Documento d'Offerta, 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 dall'Offerta (anche con riferimento all'ipotesi in cui la Condizione dell'Offerta relativa alla Soglia Minima di Adesione dovesse essere rinunciata) o (ii) alla possibile sostituzione della SGR, nel caso in cui ciò avvenisse in futuro, salvo

- che, entro il giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (vale a dire il 7 aprile 2014), l'applicabilità di tali clausole non sia stata rinunciata dalle banche ai sensi dei relativi contratti di finanziamento;
- (c) che, entro il giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (vale a dire il 7 aprile 2014), non meno della maggioranza dei membri del Comitato Consultivo rassegni le proprie dimissioni da tale carica, con efficacia alla data di pagamento del Corrispettivo, e che IDEa FIMIT informi il pubblico di tale circostanza nei termini e modi appropriati entro lo stesso giorno;
- (d) che i contratti di servizi del Fondo riguardanti i beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo medesimo, la cui durata sia superiore a 6 mesi, non contengano clausole che determinino penali per il Fondo nell'eventualità di loro risoluzione anticipata, di ammontare nell'aggregato superiore ad Euro 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; ovvero (ii) al più tardi, entro il giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (vale a dire il 7 aprile 2014);
- (e) la mancata effettuazione, entro il giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (vale a dire il 7 aprile 2014), da parte di IDEa FIMIT 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 (vale a dire il 7 aprile 2014), il mancato verificarsi di eventi o circostanze attinenti al Fondo ovvero il mancato compimento da parte di IDEa FIMIT 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 (vale a dire il 7 aprile 2014), la 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 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 (vale a dire 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 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.

* * *

L'Offerente dichiara di avere individuato la Soglia Minima di Adesione, di cui alla lettera (a) che precede, 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 Minima di Adesione. L'Offerente dichiara, tuttavia, che non intende rinunciare alla Condizione rappresentata dalla Soglia Minima di Adesione qualora le adesioni all'Offerta non consentano all'Offerente medesimo di venire a detenere un numero di Quote del Fondo pari ad almeno n. 52.152, rappresentative del 10% delle Quote emesse dal Fondo, computando anche le Quote già detenute dall'Offerente stesso al termine del Periodo di Adesione. In caso di mancato raggiungimento di tale soglia (10% delle Quote emesse dal Fondo), pertanto, l'Offerta non si perfezionerà.

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

In aggiunta a quanto precede, l'Offerente ha dichiarato che – nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa applicabile – qualora dovesse riscontrare che le condizioni di cui alle lettere a) (*Soglia Minima di Adesione*) e c) (*dimissioni della maggioranza dei componenti il Comitato Consultivo*) 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 a quaranta giorni di borsa aperta, ai sensi dell'art. 40, comma 2, del Regolamento Emittenti.

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

Come indicato nel Documento d'Offerta, il Corrispettivo per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta è pari a Euro 295,55 e 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.

Come indicato nella Sezione E., Paragrafo E.1 del Documento d'Offerta, il Corrispettivo è stato diminuito rispetto al Corrispettivo Lordo che era stato indicato nel Comunicato *ex art.* 102 del Testo Unico (pari ad Euro 303,00), 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.

L'Offerente ha rappresentato nel Documento d'Offerta che alla Data di Annuncio, il Corrispettivo Lordo (pari a Euro 303,00 per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta) e 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%

Periodo di riferimento(*)	Prezzo di riferimento	Premio Offerta vs. Corrispettivo Lordo	Premio Offerta vs. Corrispettivo
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.

Sempre nel Documento d'Offerta, l'Offerente ha evidenziato che, 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 a Euro 505,154 (pari a 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(*) (%)
Valore Complessivo Netto del Fondo	505,15	40,0%
Valore Complessivo Netto del Fondo considerando proventi e i rimborsi parziali pro quota	497,70	40,6%

Nel Documento d'Offerta viene rappresentato che 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
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 ⁽¹⁾	3.885.324	
VALORE RICONOSCIUTO AI QUOTISTI SULLA BASE DEL CORRISPETTIVO OFFERTO ⁽¹⁾	154.135.236	
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO	0,74%⁽¹⁾	6,03%⁽²⁾

(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.

Per maggiori informazioni sul Corrispettivo dell'Offerta, si rinvia alla Sezione A., Paragrafo A.6, e alla Sezione E. del Documento d'Offerta.

L'Esborso Massimo, in caso di adesione totalitaria all'Offerta, sarà pari a Euro 149.427.420,05.

Secondo quanto descritto nella Sezione G., Paragrafo G.1 del Documento d'Offerta, l'Offerente farà fronte all'Esborso Massimo 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 a 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 dell'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 del Documento d'Offerta l'Offerente dichiara di non avere 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. Detta somma è irrevocabilmente vincolata sino alla data di pagamento del Corrispettivo (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.

2.4 Motivazioni dell'Offerta e programmi futuri dell'Offerente

Motivazioni dell'Offerta

Nel Documento d'Offerta, l'Offerente ha dichiarato che l'Offerta costituisce uno strumento di attuazione delle proprie strategie di investimento, 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. L'Offerente ritiene inoltre che, sulla base della propria autonoma valutazione del patrimonio del Fondo, 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.

Per maggiori informazioni sulle motivazioni dell'Offerta, si rinvia alla Sezione G., Paragrafo G.2.1, del Documento d'Offerta.

Programmi futuri dell'Offerente

L'Offerente ha, inoltre, riportato i propri programmi sia in merito alla gestione del Fondo da parte della SGR, sia in merito alla *governance* del Fondo e alla eventuale sostituzione di IDeA FIMIT.

Con riguardo ai 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. In particolare, l'Offerente si dichiara pronto a offrire a IDeA FIMIT, 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 alla SGR, sempre nel rispetto dell’autonomia e indipendenza della medesima 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.

Con riguardo ai programmi in merito alla *governance* del Fondo e all’eventuale sostituzione della SGR, nel Documento d’Offerta l’Offerente dichiara di volere esercitare le proprie prerogative di quotista in possesso di una partecipazione rilevante (in quanto compresa tra il 10% e la maggioranza assoluta delle Quote del Fondo) per fornire un contributo propositivo di collaborazione alla SGR.

A tal fine, secondo quanto indicato nel Documento di Offerta, l’Offerente intende presentare alla SGR propri candidati per il rinnovo del Comitato Consultivo e laddove, come l’Offerente confida, tali candidati fossero inclusi nella lista presentata dalla SGR, intende votare tali candidati quali membri del Comitato Consultivo.

Sempre secondo quanto indicato nel Documento di Offerta, l’Offerente, peraltro, non esclude la possibilità di proporre e votare:

- (a) la sostituzione di IDEa FIMIT, 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 medesimo, quali:
 - (i) variazioni del meccanismo di nomina del Comitato Consultivo, lasciando fermi i requisiti di professionalità, onorabilità e 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 aggiunta a tutto quanto precede, l’Offerente si riserva espressamente di valutare ulteriori possibili modifiche del Regolamento da proporre, sempre nel rispetto delle vigenti previsioni normative.

In relazione alle partecipazioni che l’Offerente potrà detenere all’esito dell’Offerta, nel Documento di Offerta, l’Offerente rappresenta 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 (*cf.* 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 (*cf.* 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 (*cf.* artt. 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.

Nel Documento d'Offerta, l'Offerente 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.

L'Offerente 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 e 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 Testo Unico.

Per maggiori informazioni sui programmi futuri dell'Offerente, si rinvia alla Sezione G., Paragrafo G.2.2, del Documento d'Offerta.

Ricostituzione del flottante

Nel Documento d'Offerta, l'Offerente ha dichiarato che, nel caso in cui, ad esito dell'Offerta, venisse a detenere un numero di Quote tale per cui il flottante venisse talmente ridotto da compromettere il regolare andamento delle negoziazioni, lo stesso non intende ripristinare il flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle medesime. In tal caso, Borsa Italiana potrebbe disporre la revoca delle Quote del Fondo dalle negoziazioni in caso di mancato ripristino del flottante da parte

dell'Offerente, ai sensi dell'art. 2.5.1 del Regolamento dei Mercati Organizzati e Gestiti da Borsa Italiana.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla Sezione G., Paragrafo G.2.3, del Documento d'Offerta.

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

3.1 Informazioni sui fatti di rilievo non indicati nel rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2013

Si segnala che, come riportato a pag. 23 del Rendiconto del Fondo, nel secondo semestre del 2013 erano pervenute manifestazioni di interesse relativamente ad alcuni immobili a destinazione commerciale, tra i quali i due immobili siti, rispettivamente: (i) in Busto Arsizio (VA), Via Duca d'Aosta n. 19, e (ii) in Saronno (VA), Via 1° Maggio n. 5, in relazione ai quali è stata avviata una fase di negoziazione con la società S.I.E S.r.l.. Quest'ultima, dopo aver concluso le rituali attività di *due diligence*, ha formulato un'offerta vincolante per l'acquisto dei suddetti immobili a un corrispettivo pari a complessivi Euro 5.100.000,00, oltre imposte di legge. In data 28 febbraio 2014, il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT ha deliberato di accettare l'offerta, subordinatamente alla verifica circa la compatibilità dell'operazione di vendita con la Condizione di efficacia dell'Offerta posta dall'Offerente ai sensi della Sezione A., Paragrafo A.1, lett. g), del Documento d'Offerta.

Come meglio precisato nel successivo Capitolo 4, Paragrafo 4.1., del presente Comunicato, il corrispettivo di acquisto manifesta uno scostamento pari a complessivi Euro 93.207,00 rispetto al costo storico aggregato dei due immobili. Detto scostamento risulta, in ogni caso, inferiore alla soglia massima di Euro 100.000,00 indicata dall'Offerente ai fini dell'avveramento della suddetta Condizione di efficacia dell'Offerta.

Fermo restando quanto precede, non vi sono informazioni su fatti di rilievo intervenuti successivamente al 31 dicembre 2013 che non siano contenute nel Rendiconto del Fondo, tenuto anche conto della circostanza che il Rendiconto del Fondo medesimo è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT e pubblicato in data 13 febbraio 2014.

3.2 Informazioni sull'andamento recente e sulle prospettive del Fondo

Tenuto anche conto della circostanza che il Rendiconto del Fondo è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT e pubblicato in data 13 febbraio 2014, si ritiene di confermare e riportare integralmente in questa sede le informazioni sull'andamento recente e sulle prospettive contenute all'interno del Rendiconto del Fondo medesimo.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione reputa che la recente approvazione della proroga triennale del termine di durata del Fondo dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2016 (avvenuta in occasione della riunione del 20 dicembre 2013) e l'estensione del termine consentiranno alla SGR 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 D.M. 228/1999 e successive modifiche.

Ciò premesso, nel richiamato triennio di proroga IDeA FIMIT 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 rilocalizzazione 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 rilocalizzare nel 2014.

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

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

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

Cfr. il Rendiconto del Fondo - "Relazione degli Amministratori", Sezione 5 (Linee strategiche che si intendono adottare per il futuro).

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

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

Come indicato nel precedente Capitolo 2, Paragrafo 2.2, del presente Comunicato, l'Offerente ha indicato una serie di condizioni cui è subordinata l'efficacia dell'Offerta, riservandosi la facoltà di rinunciarvi, talora subordinatamente al verificarsi di particolari

eventi, e richiedendo la comunicazione di specifiche informazioni da parte del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT.

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

(i) Clausole dei contratti di finanziamento (Sezione A., Paragrafo A.2, lett. b), del Documento d'Offerta)

Quanto alla Condizione dell'Offerta di cui alla Sezione A., Paragrafo A.2, lett. b), del Documento d'Offerta, si segnala che, alla data del presente Comunicato, è in vigore un solo contratto di finanziamento ipotecario ("*Senior Term Loan and Capex Facility Agreement*") sottoscritto in data 28 aprile 2006 con Ixis Corporate & Investment Bank - Milan Branch (ora Natixis S.A.), che non contiene clausole espresse 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 dall'Offerta (anche con riferimento all'ipotesi in cui la Condizione dell'Offerta relativa alla Soglia Minima di Adesione dovesse essere rinunciata) o (ii) alla possibile sostituzione della SGR, nel caso in cui ciò avvenisse in futuro.

Si segnala, per completezza, che il suddetto contratto contiene un generale divieto di apportare, senza il consenso delle relative banche finanziatrici (che non potrà essere irragionevolmente negato), modifiche al Regolamento che determinino un pregiudizio significativo per gli interessi delle stesse ai sensi del contratto di finanziamento.

(ii) Dimissioni della maggioranza dei componenti il Comitato Consultivo (Sezione A., Paragrafo A.2, lett. c), del Documento d'Offerta)

Quanto alla Condizione dell'Offerta di cui alla Sezione A., Paragrafo A.2, lett. c), del Documento d'Offerta, si segnala che anteriormente alla data odierna tutti i componenti il Comitato Consultivo hanno inviato al Consiglio di Amministrazione della SGR una comunicazione nella quale, preso atto della Condizione dell'Offerta in parola dichiarano, al solo fine di non influire sullo svolgimento dell'Offerta e ferma restando ogni autonoma valutazione dell'Offerta medesima da parte del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT, di dimettersi dalla carica subordinatamente all'efficacia dell'Offerta e, pertanto, con efficacia dalla data di pagamento del Corrispettivo, salvo il caso di rinuncia alla Condizione da parte dell'Offerente.

(iii) Clausole dei contratti di servizi (Sezione A., Paragrafo A.2, lett. d), del Documento d'Offerta)

Quanto alla Condizione dell'Offerta di cui alla Sezione A., Paragrafo A.2, lett. d), del Documento d'Offerta, si segnala che tra IDeA FIMIT e la società Innovation Real Estate S.p.A. è in vigore un accordo quadro, sottoscritto in data 12 dicembre 2012 (l'"**Accordo Quadro**"), avente a oggetto la prestazione in *outsourcing*, nel rispetto delle previsioni di vigilanza ed in particolare del Regolamento congiunto Banca d'Italia – Consob del 29 ottobre 2007, di servizi di varia natura da prestarsi in relazione agli immobili - o loro porzioni - di proprietà, *inter alia*, del Fondo. Detti servizi, in particolare, possono includere: *property management; facility management; credit management; project and construction management; advisory* (da intendersi quale coordinamento delle attività di *agency*) e pertinenti attività di assistenza giuridico-amministrativa.

Alla data del presente Comunicato, in virtù dell'Accordo Quadro, la SGR ha attivato, in relazione al Fondo e previo parere favorevole espresso dal Comitato Consultivo ai

sensi dell'art. 15.4.1 del Regolamento, i servizi di *property management, facility management e project & construction management*.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla Sezione 6. del Rendiconto del Fondo - "Relazione degli Amministratori", disponibile sul sito internet www.fondoatlantic1.it, Sezione "Rendiconti e relazioni").

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

A titolo meramente indicativo, si segnala che i compensi corrisposti all'*outsourcer* in relazione a tutti i servizi prestati in favore del Fondo nel semestre intercorrente tra il 1° luglio 2013 e il 31 dicembre 2013 ammontano a complessivi Euro 1.167.830,64. In aggiunta a quanto sopra rappresentato, non vi sono contratti di servizi del Fondo riguardanti i beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo medesimo, la cui durata sia superiore a sei mesi, contenenti clausole che determinino penali per il Fondo, nell'eventualità di loro risoluzione anticipata, di ammontare nell'aggregato superiore a Euro 1.000.000,00.

(iv) Trasferimento di beni facenti parte del patrimonio del Fondo (Sezione A., Paragrafo A.2, lett. g), del Documento d'Offerta)

Quanto alla Condizione dell'Offerta di cui alla Sezione A., Paragrafo A.2, lett. g), del Documento d'Offerta, come indicato nel precedente Capitolo 3, Paragrafo 3.1, del presente Comunicato, si segnala che in data 28 febbraio 2014 il Consiglio di Amministrazione di IDEA FIMIT ha deliberato l'accettazione dell'offerta di acquisto formulata da parte della società S.I.E S.r.l. per i due immobili di proprietà del Fondo siti, rispettivamente, in Busto Arsizio (VA), Via Duca d'Aosta n. 19, e in Saronno (VA), Via 1° Maggio n. 5, per un corrispettivo complessivo di Euro 5.100.000,00, oltre a imposte come per legge. Si segnala che tale operazione non rientrerà nell'ambito di applicazione della Condizione in parola, posto che:

- le negoziazioni relative all'alienazione dei suddetti immobili erano state rese note nel Rendiconto del Fondo (cfr. pag. 23 del Rendiconto del Fondo medesimo); e
- lo scostamento fra il corrispettivo complessivamente pattuito per la cessione dei due immobili (pari a Euro 5.100.000,00) e il costo storico aggregato dei due immobili (pari a Euro 5.193.207,00) risulta pari a Euro 93.207,00, importo inferiore alla soglia di Euro 100.000,00 prevista nel Documento di Offerta come rilevante ai fini della Condizione in parola.

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

4.2.1 Motivazioni

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

Al riguardo, la SGR condivide con l'Offerente che, fatti evidentemente salvi i rischi tipici di un investimento immobiliare nonché quelli specifici relativi al patrimonio del Fondo, le Quote del Fondo rappresentino una favorevole opportunità di investimento, ove mantenute per un periodo di tempo coerente con la durata residua del Fondo.

4.2.2 Programmi in merito alla gestione del Fondo da parte della SGR

(a) Massimizzazione della valorizzazione degli immobili e prosecuzione del programma di dismissioni

Come indicato nel precedente Capitolo 2, Paragrafo 2.4, del presente Comunicato, l'Offerente, sulla base delle informazioni pubbliche, ha dichiarato di ritenere che il valore delle Quote possa essere massimizzato attuando al meglio la strategia del Fondo. In particolare, l'Offerente si è dichiarato pronto a offrire a IDeA FIMIT, 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.

A tale riguardo, IDeA FIMIT non può che condividere che la gestione del Fondo debba essere incentrata sulla massimizzazione della valorizzazione degli immobili e sulla prosecuzione del programma di dismissione, coerentemente con gli scopi riportati nel Regolamento. A conferma di quanto precede, il Regolamento medesimo prevede che lo scopo del Fondo sia quello di gestire professionalmente e valorizzare, in un'ottica di dismissione, il patrimonio del Fondo stesso, al fine sia di generare utili da distribuire nel breve periodo ai partecipanti, sia di ottenere una rivalutazione del capitale investito nel lungo periodo (*cf.* l'art. 9.1 del Regolamento).

Occorre, peraltro, precisare che il Consiglio di Amministrazione della SGR è l'organo responsabile della gestione del Fondo per il raggiungimento dello scopo dello stesso e per lo svolgimento dell'attività di investimento e disinvestimento, sia con riferimento alla definizione delle strategie gestionali, sia con riferimento alle singole decisioni di investimento e disinvestimento, coerentemente con quanto previsto dal Regolamento e dalla normativa vigente, in particolare dall'art. 36, comma 4, del Testo Unico, ai sensi del quale il gestore agisce «*in modo indipendente e nell'interesse dei partecipanti al fondo*».

Fermo restando quanto precede, IDeA FIMIT potrà valutare eventuali proposte, concernenti le scelte gestionali da adottare, che pervengano da qualsiasi partecipante al Fondo, nel rispetto della piena autonomia decisionale della SGR e tenuto conto dell'interesse della generalità dei partecipanti al Fondo medesimo.

Si segnala, in ogni caso, che alla data del presente Comunicato a IDeA FIMIT non è stato sottoposto, né da parte dell'Offerente né da altri, alcun programma di valorizzazione degli attivi del Fondo. Coerentemente con quanto sopra rappresentato, la SGR si riserva di

valutare eventuali proposte in tal senso, che pervenissero dall'Offerente o da terzi, una volta formalizzate.

(b) Ottimizzazione dei costi di gestione ed efficientamento dei servizi immobiliari in outsourcing

Come indicato nel precedente Capitolo 2, Paragrafo 2.4, del presente Comunicato, l'Offerente intende altresì proporre alla SGR, sempre nel rispetto dell'autonomia e indipendenza di quest'ultima e coerentemente con l'interesse di tutti i partecipanti al Fondo:

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

Con riguardo all'ottimizzazione dei costi di gestione, il Consiglio di Amministrazione si limita a ricordare che la struttura commissionale prevista dal Regolamento è già stata oggetto di una recente modifica migliorativa in occasione della proroga del termine di durata del Fondo (*cf.* il comunicato di IDeA FIMIT del 30 gennaio 2014, disponibile sul sito *internet* www.fondoatlantic1.it, Sezione "Comunicati stampa").

In particolare, in occasione della riunione del 20 dicembre 2013, contestualmente alla proroga triennale del termine di durata del Fondo dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2016 e in conformità a una raccomandazione precedentemente espressa dal Comitato Consultivo, il Consiglio medesimo ha approvato una proposta di modifica dell'art. 13.1.1.1 del Regolamento, comportante la riduzione della Commissione Fissa (come definita nel Regolamento) dallo 0,9% su base annua del Valore Complessivo dei Beni del Fondo (come definito nel Regolamento), allo 0,75% su base annua del Valore Complessivo dei Beni del Fondo.

Detta modifica è stata, da ultimo, approvata dallo stesso Consiglio di Amministrazione della SGR in data 30 gennaio 2014, previo parere favorevole del Comitato Consultivo, a seguito della mancata costituzione, per difetto del *quorum*, dell'Assemblea dei Partecipanti del Fondo, che era stata convocata in data del 29 gennaio 2014 ai fini della deliberazione in merito alla suddetta proposta.

Con riferimento all'efficientamento dei servizi immobiliari prestati in *outsourcing*, si segnala che detti servizi (consistenti, alla data del presente Comunicato, in servizi di *property management*, *facility management*, *project & construction management* e *agency*, come indicato a pag. 27 del Rendiconto del Fondo) sono stati affidati, rispettivamente, (i) alla società Innovation Real Estate S.p.A. (società indirettamente controllata da DEA Capital S.p.A., a sua volta controllante indiretta della SGR), in virtù dell'Accordo Quadro di cui al precedente Paragrafo 4.1(iii); e (ii) alla sua controllata Innovation Real Estate Advisory S.r.l., in virtù di un apposito contratto per la prestazione di servizi di *agency* immobiliare, tenuto conto degli incarichi già espletati dalle stesse, dei risultati ottenuti nell'esecuzione degli incarichi e dell'approfondita conoscenza del portafoglio immobiliare gestito. In aggiunta a quanto precede, la SGR ha provveduto ad accertare, nel rispetto delle proprie procedure aziendali, la rispondenza delle condizioni economiche praticate dai due *outsourcer* a quelle normalmente rinvenibili sul mercato rilevante per incarichi simili, anche attraverso il ricorso a due distinte *fairness opinion* rilasciate da un soggetto terzo indipendente.

4.2.3 Programmi in merito alla governance del Fondo e all'eventuale sostituzione della SGR

Come segnalato nel precedente Capitolo 2, Paragrafo 2.4, del presente Comunicato, l'Offerente ha dichiarato di volere esercitare le proprie prerogative di quotista in possesso di una partecipazione rilevante (in quanto compresa tra il 10% e la maggioranza assoluta delle Quote del Fondo) per fornire un contributo propositivo di collaborazione alla SGR, senza peraltro escludere la possibilità di proporre e votare la sostituzione di IDeA FIMIT e/o modifiche del Regolamento, comportanti variazioni del meccanismo di nomina e dei poteri del Comitato Consultivo, nonché di valutare ulteriori possibili modifiche del Regolamento da proporre, sempre nel rispetto delle vigenti previsioni normative.

In proposito, la SGR osserva che, ai sensi dell'art. 24 del Regolamento, le modifiche allo stesso *«relative alla durata, allo scopo ed alle caratteristiche del Fondo, nonché al funzionamento ed alle competenze dell'Assemblea dei Partecipanti e del Comitato Consultivo, alla sostituzione della SGR nonché al regime delle spese e delle commissioni, sono disposte dal Consiglio di Amministrazione della SGR, nell'interesse dei Partecipanti, e sottoposte all'approvazione dell'Assemblea dei Partecipanti. [...] Qualora con riferimento alle riunioni assembleari non siano raggiunti i quorum costitutivi e/o deliberativi applicabili, la modifica in discorso potrà essere apportata dal Consiglio di Amministrazione della SGR nell'interesse dei Partecipanti, previo parere preventivo del Comitato Consultivo»*. Tale previsione, a giudizio della SGR, attribuisce a quest'ultima il potere di proporre eventuali modifiche al Regolamento, che pertanto presuppongono il suo impulso.

IDeA FIMIT si riserva di valutare ogni eventuale proposta che l'Offerente riterrà di sottoporre in caso di esito favorevole dell'Offerta, anche tenuto conto della percentuale di Quote detenute dall'Offerente a seguito della stessa.

4.3 Valutazione del Corrispettivo dell'Offerta

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

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

L'Advisor Indipendente è stato individuato dal Consiglio di Amministrazione in virtù dei suoi requisiti di comprovata capacità, professionalità ed esperienza in questo genere di operazioni, idonei allo svolgimento dell'incarico e a supportare il Consiglio medesimo nelle determinazioni relative alla valutazione della congruità del Corrispettivo. Si è tenuto, altresì, conto dell'ampiezza e articolazione delle attività svolte dallo stesso nel complesso della sua organizzazione, della pluralità della clientela e della sua reputazione, conseguita in generale in Italia e a livello internazionale. In sede di accettazione dell'incarico, l'Advisor Indipendente ha, altresì, rilasciato specifiche dichiarazioni in merito all'assenza di circostanze che siano suscettibili di dare luogo a situazioni di conflitto d'interessi tali da condizionare l'autonomia di giudizio dello stesso, avuto riguardo all'Offerta e all'oggetto del suo incarico.

L'Advisor Indipendente ha svolto la propria analisi in maniera del tutto autonoma e ha rilasciato la propria Fairness Opinion a beneficio del Consiglio di Amministrazione in data 10 marzo 2014. Copia della Fairness Opinion è acclusa al presente Comunicato quale "Allegato A".

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

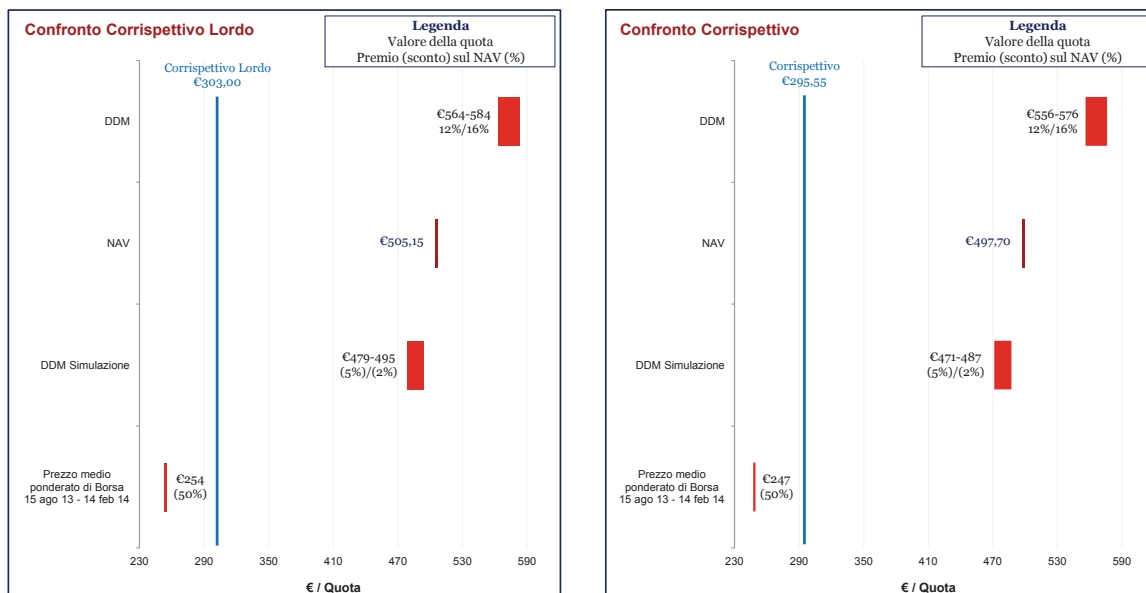
- A. Metodo Patrimoniale Semplice (*Net Asset Value* – NAV), basato anche sulle perizie immobiliari al 31 dicembre 2013 predisposte dall'esperto indipendente Savills Italy S.r.l. (le “**Perizie Immobiliari**”);
- B. *Dividend Discount Model* (DDM) applicato al Business Plan, che rappresenta l'ultimo *business plan* disponibile del Fondo predisposto dal *management* della SGR. Nell'ambito del DDM, l'Advisor Indipendente ha inoltre predisposto una simulazione, assumendo quali valori di dismissione degli immobili i valori delle Perizie Immobiliari, inferiori per alcuni immobili ai valori previsti dal business plan.

L'Advisor Indipendente ha, inoltre, analizzato i valori unitari della Quota ottenuti applicando i multipli di mercato, tenuto conto degli sconti medi sul NAV di fondi immobiliari italiani quotati comparabili a diversi intervalli temporali.

L'analisi ha evidenziato significativi livelli di sconto sul NAV (46% - 51% sulla base di differenti orizzonti temporali), derivanti in particolare dalla scarsa liquidità delle quote dei fondi immobiliari italiani quotati, con il conseguente disallineamento tra quotazioni di mercato e valore fondamentale delle quote da cui deriva una scarsa significatività delle analisi basate sui multipli di mercato.

È stato, inoltre, analizzato l'andamento di mercato della Quota del Fondo che ha risentito anch'esso, fino al lancio dell'Offerta, degli effetti della scarsa liquidità di cui sopra.

La rappresentazione grafica che segue riproduce la sintesi dei valori attribuibili alle singole Quote del Fondo nell'ambito dell'Offerta, così come risultanti dall'applicazione delle metodologie sopra indicate, sia con riferimento al Corrispettivo Lordo, pari a Euro 303,00, sia al Corrispettivo, pari a Euro 295,55.



Come evidenziato nelle figure che precedono, sia il Corrispettivo Lordo, sia il Corrispettivo risultano inferiori al valore della Quota ottenuta con le metodologie valutative (NAV e DDM).

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

«tenuto conto dei risultati delle analisi da noi svolte, dei limiti del nostro lavoro e delle caratteristiche delle diverse metodologie applicate, riteniamo che il Corrispettivo Lordo pari ad Euro 303,00 (Corrispettivo pari ad Euro 295,55) per Quota del Fondo offerto dalla società Oceano Immobiliare S.à r.l. sia da ritenersi **non congruo** dal punto di vista finanziario».

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

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

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

In particolare, il Consiglio di Amministrazione ritiene l’impostazione metodologica contenuta nella Fairness Opinion coerente con la migliore prassi di mercato e idonea a consentire lo svolgimento dell’attività valutativa.

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

5 Valutazioni conclusive

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

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

In particolare, nell’ambito della valutazione complessiva sul Corrispettivo, si ritiene opportuno sottolineare quanto segue.

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

In aggiunta a quanto precede, le analisi svolte si sono basate su una ipotesi di dismissione del portafoglio immobiliare entro l’anno 2016, coerentemente con quanto

previsto nel Business Plan. Nell'eventualità in cui IDeA FIMIT sia impossibilitata a completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio entro le tempistiche prospettate e decida, pertanto, di deliberare la proroga del Fondo ricorrendo al c.d. "periodo di grazia", l'investimento dei titolari delle Quote sarebbe esposto ad alcuni fattori di rischio, in particolare:

- (i) la possibile pressione sui prezzi di vendita degli immobili derivante da una tempistica accelerata di vendita, in un contesto di limitata visibilità sull'evoluzione attesa del mercato immobiliare e di scadenza ravvicinata dei contratti di locazione (85% dei valori dei canoni entro il 2018); e
- (ii) un possibile incremento del rischio finanziario legato alla scadenza del debito prevista nel giugno 2016 e alla conseguente necessità di rifinanziamento dello stesso a condizioni potenzialmente più onerose rispetto a quelle attuali.

* * *

Il presente Comunicato, unitamente ai suoi allegati, è pubblicato sul sito *internet* del Fondo all'indirizzo www.fondoatlantic1.it - Sezione "OPA Fondo Atlantic1".

* * *

Roma, 11 marzo 2014

Per il Consiglio di Amministrazione

Massimo Brunelli

Amministratore Delegato

Allegato A - Fairness Opinion resa da PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A. in data 10 marzo 2014 a supporto della valutazione del Consiglio di Amministrazione

IDeA FIMIT sgr S.p.A.

FAIRNESS OPINION SULL'OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO PROMOSSA DALLA SOCIETA' OCEANO IMMOBILIARE S.À R.L. SULLA TOTALITA' DELLE QUOTE DEL FONDO ATLANTIC 1

Milano, 10 marzo 2014

PricewaterhouseCoopers Advisory SpA

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

www.pwc.com/it

Milano, 10 marzo 2014

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

Al Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT sgr S.p.A.

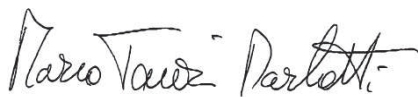
Con riferimento alla nostra lettera di incarico datata 3 marzo 2014, alleghiamo il nostro parere di congruità dal punto di vista finanziario (*Fairness Opinion*) a beneficio esclusivo del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT sgr S.p.A., a supporto delle sole determinazioni di competenza del Consiglio stesso in merito alla prospettata operazione di Offerta Pubblica di Acquisto promossa dalla società Oceano Immobiliare S.à r.l. sulla totalità delle quote del Fondo Atlantic 1.

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

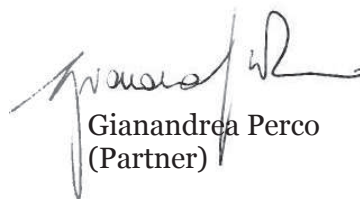
Il nostro lavoro è stato finalizzato il 10 marzo 2014. Non abbiamo svolto alcun lavoro o effettuato alcuna verifica successivamente a tale data.

Cordiali saluti

PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A.



Marco Tanzi Marlotto
(Partner)



Gianandrea Perco
(Partner)

INDICE

1 . L'Operazione	4
1.1 L'oggetto e le finalità dell'incarico	4
2 . Limiti del lavoro e documentazione utilizzata	5
2.1 Ipotesi e limitazioni del lavoro svolto	5
2.2 Documentazione utilizzata	6
3 . Analisi valutativa	7
3.1 Metodologie valutative utilizzate e principali assunzioni	7
3.2 Ulteriori informazioni utilizzate	7
3.3 Sintesi dei risultati	8
4 . Conclusioni	8

1 . L'Operazione

1.1 L'oggetto e le finalità dell'incarico

In data 17 febbraio 2014 la società Oceano Immobiliare S.à r.l. (di seguito anche “Oceano Immobiliare” o anche l’“Offerente”) ha comunicato la propria decisione di promuovere una offerta pubblica di acquisto volontaria (l’“Offerta”) sulle quote emesse dal fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso “Atlantic 1” (di seguito anche il “Fondo”) gestito da IDEa FIMIT sgr S.p.A. (di seguito anche “IDEa FIMIT”).

L’Offerta ha ad oggetto n. 505.591 quote del Fondo, pari alla totalità delle quote emesse dal Fondo (n. 521.520 quote), al netto delle quote detenute dalla SGR (n. 8.215), ai sensi delle disposizioni di legge e del Regolamento di gestione del Fondo, e delle quote del Fondo (n. 7.714) detenute dall’Offerente alla data di pubblicazione del Documento d’Offerta. Il corrispettivo stabilito dall’Offerta per ciascuna quota del Fondo portata in adesione all’Offerta è di Euro 295,55 (il “Corrispettivo”), al netto degli ammontari oggetto di distribuzione proventi (Euro 5,50 per ciascuna quota) e rimborsi parziali pro quota (Euro 1,95 per ciascuna quota) relativi al secondo semestre 2013, deliberati dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 13 febbraio 2014 e pagati in data 27 febbraio 2014. Il corrispettivo lordo (il “Corrispettivo Lordo”) è pertanto pari a Euro 303,00 per quota.

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.

In tale contesto ci è stato richiesto di emettere un parere di congruità dal punto di vista finanziario (i “Servizi”) a beneficio esclusivo del Consiglio di Amministrazione di IDEa FIMIT (il “CdA”), a supporto delle sole determinazioni di propria competenza in merito all’Offerta. La presente *Fairness Opinion* non è destinata ad essere utilizzata per altri scopi. Non autorizziamo pertanto terze parti a fare affidamento sulle analisi e sulle conclusioni della presente *Fairness Opinion* e decliniamo ogni responsabilità, diretta o indiretta, per gli eventuali danni che possano derivare dall’uso improprio della stessa. Infine, l’accesso, la lettura, il possesso e/o l’utilizzo in qualunque modo, in tutto e/o in parte, della *Fairness Opinion* da parte di terze parti non determina l’instaurazione di qualsivoglia rapporto di natura contrattuale con PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A..

2 . Limiti del lavoro e documentazione utilizzata

2.1 Ipotesi e limitazioni del lavoro svolto

La presente *Fairness Opinion* è stata predisposta a beneficio esclusivo del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT, in accordo con i termini della nostra Lettera di Incarico, a supporto delle sole determinazioni di propria competenza in merito all'Offerta e non è destinata ad essere utilizzata per altri scopi. Pertanto non assumiamo alcuna responsabilità in relazione ad altri scopi o nei confronti di altri soggetti cui la *Fairness Opinion* sia consegnata o che ne siano venuti in possesso in altro modo.

Lo svolgimento dei Servizi non determina alcun coinvolgimento di PwC nella gestione e nell'attività del Fondo Atlantic 1 e di IDeA FIMIT, né nelle decisioni in merito alla fattibilità o convenienza per il quotista dell'Offerta. Le nostre analisi e conclusioni non rappresentano inoltre una sollecitazione all'adesione all'Offerta.

La data di riferimento della valutazione ai fini del presente incarico è il 31 dicembre 2013.

Con riguardo alla valutazione della quota del Fondo Atlantic 1 (la "Quota"), l'analisi è stata effettuata sulla base del Business Plan 2014-16 del Fondo (di seguito anche il "BP") predisposto dal Management di IDeA FIMIT (di seguito anche il "Management") e approvato dal CdA in data 20 dicembre 2013 in concomitanza con l'approvazione della proroga triennale della durata del Fondo (dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2016) deliberata dal CdA nella medesima data.

Si segnala che il BP è stato predisposto dal Management nel corso del mese di dicembre 2013 e non riflette i valori consuntivi al 31 dicembre 2013 del Fondo. Si segnala altresì che, con riferimento alla valutazione con la metodologia del *Dividend Discount Model* (il "DDM"), anche qualora venisse utilizzata una versione del BP che tenesse in considerazione i valori consuntivi, i risultati dell'analisi condotta non subirebbero modifiche significative.

L'analisi effettuata si fonda sul presupposto che IDeA FIMIT implementi le azioni programmate previste nel BP seguendo le tempistiche ipotizzate.

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

Sono state svolte analisi di sensitività con riferimento al costo del capitale del Fondo e simulazioni con riferimento al valore di cessione degli immobili previste nel BP. Tali sensitività non rappresentano l'applicazione di metodologie valutative ma solamente esercizi al fine di verificare l'impatto sui risultati al variare di alcuni parametri.

La valutazione con la metodologia del NAV (*Net Asset Value*) si basa in particolare sui valori delle perizie immobiliari di cui al successivo paragrafo 2.2, sulle quali non abbiamo svolto ulteriori analisi né apportato modifiche ai relativi valori risultanti.

Per sua natura, la valutazione non rappresenta una mera applicazione di criteri e di formule ma è il risultato di un processo complesso di analisi e di stima in cui sono riflessi anche elementi di soggettività.

PwC non assume inoltre alcuna responsabilità in merito alla qualità, correttezza e completezza dei dati e delle informazioni ottenute da IDeA FIMIT, che rimane responsabile sulla qualità e correttezza dei dati forniti.

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

2.2 Documentazione utilizzata

Ai fini delle analisi svolte, il nostro lavoro si è basato principalmente sui seguenti documenti pubblici o forniti dal Management:

- Comunicato ex art. 102 del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 TUF e dell'art. 37 del Regolamento Consob 14 maggio 1999 n. 11971 emesso da Oceano Immobiliare S.à r.l. in data 17 febbraio 2014;
- Comunicato ex art. 37-ter del Regolamento Consob 14 maggio 1999 n. 11971 emesso da Oceano Immobiliare S.à r.l. in data 17 febbraio 2014;
- Documento di Offerta Pubblica di Acquisto Volontaria Totalitaria emesso da Oceano Immobiliare S.à r.l. in data 5 marzo 2014, di seguito il "Documento di Offerta";
- BP 2014-16 del Fondo Atlantic 1 predisposto dal Management e approvato dal CdA in data 20 dicembre 2013 in concomitanza con l'approvazione della proroga triennale della durata del Fondo (dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2016) deliberata dal CdA nella medesima data;
- Rendiconti di gestione del Fondo Atlantic 1 al 30 giugno 2013 e 31 dicembre 2013;

- Relazioni di stima sugli immobili del Fondo Atlantic 1 predisposte dall'esperto indipendente Savills Italy Srl ("Savills") alla data del 31 dicembre 2013 (le "Perizie Immobiliari"); e
- ultima versione del regolamento del Fondo Atlantic 1 così come modificato con delibera del CdA del 30 gennaio 2014.

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

3 . Analisi valutativa

3.1 Metodologie valutarie utilizzate e principali assunzioni

Nell'ambito delle nostre analisi ai fini dell'emissione della presente *Fairness Opinion*, si è provveduto a determinare il valore unitario della Quota alla data di riferimento.

Per determinare il valore unitario della Quota sono state applicate le seguenti metodologie valutarie:

- A. Metodo Patrimoniale Semplice (*Net Asset Value – NAV*), basato anche sulle Perizie Immobiliari predisposte dall'esperto indipendente Savills;
- B. *Dividend Discount Model* (DDM), applicato all'ultimo BP disponibile del Fondo Atlantic 1 predisposto dal Management. Nell'ambito del DDM, è stata inoltre predisposta una simulazione ("DDM Simulazione") assumendo quali valori di dismissione degli immobili i valori delle Perizie Immobiliari predisposte da Savills al 31 dicembre 2013, inferiori per alcuni immobili ai valori previsti dal BP di cui sopra. In entrambi i casi (DDM e DDM Simulazione) si è applicato un tasso di attualizzazione compreso tra l'8% ed il 9,9%.

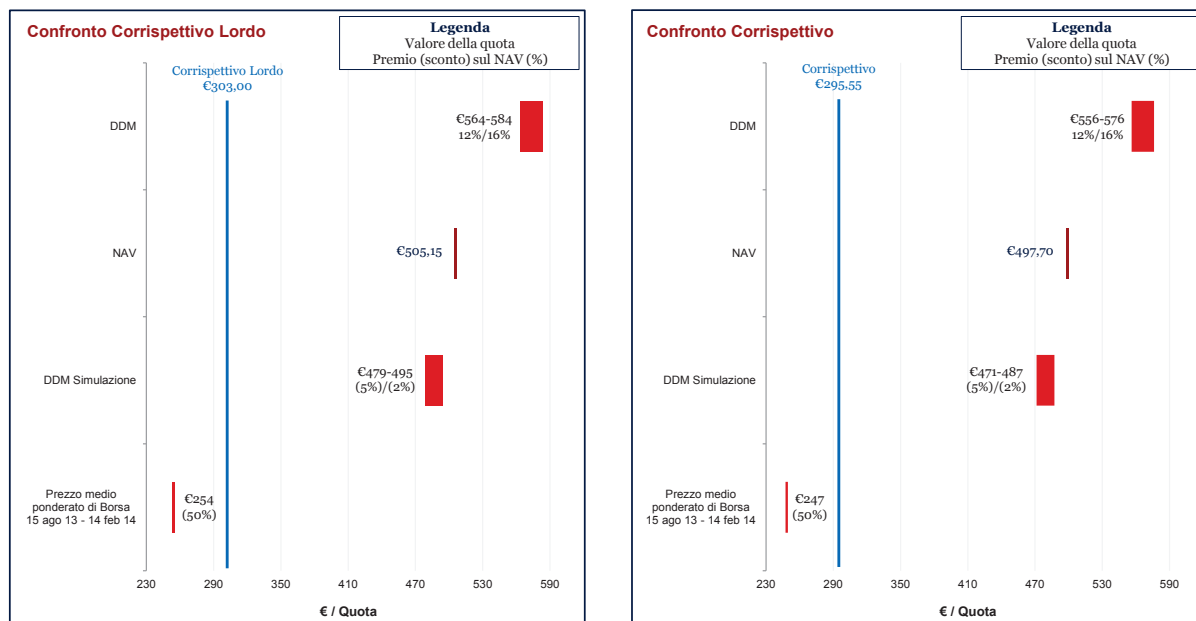
3.2 Ulteriori informazioni utilizzate

Sono stati inoltre analizzati i valori unitari della Quota ottenuti applicando i multipli di mercato, tenuto conto degli sconti medi sul NAV di fondi immobiliari italiani quotati comparabili a diversi intervalli temporali. L'analisi evidenzia significativi livelli di sconto sul NAV (46% - 51% sulla base di differenti orizzonti temporali), derivanti in particolare dalla scarsa liquidità delle quote dei fondi immobiliari italiani quotati, con il conseguente significativo disallineamento tra quotazioni di mercato e valore fondamentale delle quote così come risultanti dalle valutazioni degli esperti indipendenti: da ciò deriva una scarsa significatività delle analisi basate sui multipli di mercato.

È stato inoltre analizzato l'andamento di mercato della Quota del Fondo che ha risentito anch'esso, fino al lancio dell'Offerta, degli effetti della scarsa liquidità di cui sopra.

3.3 Sintesi dei risultati

La figura seguente mostra la sintesi dei valori attribuibili alle singole quote del Fondo Atlantic 1 nell'ambito dell'Offerta, così come risultanti dall'applicazione delle metodologie di cui al paragrafo precedente, sia con riferimento al Corrispettivo Lordo (figura a sinistra), pari a Euro 303,00, sia al Corrispettivo (figura a destra), pari a Euro 295,55.



Come evidenziato nelle figure che precedono il Corrispettivo Lordo ed il Corrispettivo risultano inferiori al valore della Quota ottenuta con le metodologie valutative (NAV e DDM).

4. Conclusioni

Tenuto conto dei risultati delle analisi da noi svolte, dei limiti del nostro lavoro e delle caratteristiche delle diverse metodologie applicate, riteniamo che il Corrispettivo Lordo pari ad Euro 303,00 (Corrispettivo pari ad Euro 295,55) per Quota del Fondo offerto dalla società Oceano Immobiliare S.à r.l. sia da ritenersi **non congruo** dal punto di vista finanziario.
