

**AGGIORNAMENTO
DEL
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**

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

Con comunicato diffuso in data 21 luglio 2016 (il "**Comunicato di Modifica**"), l'Offerente ha reso noto, ai sensi degli artt. 43 e 36 del Regolamento Emittenti, la decisione di aumentare il corrispettivo offerto per ciascuna quota portata in adesione all'Offerta da Euro 1.156,25 ad Euro 1.300,00 (il "**Nuovo Corrispettivo**"). A fronte del Nuovo Corrispettivo, l'Esborso Massimo sarà pari ad Euro 135.037.500,00.

Con comunicato diffuso in data 19 luglio 2016 l'Offerente aveva reso noto la proroga del Periodo di Adesione all'Offerta sino al 10 agosto 2016 (incluso) e, pertanto, per ulteriori 15 giorni di borsa aperta. Per l'effetto, la nuova Data di Pagamento cadrà il quinto giorno di borsa aperta successivo alla fine del Periodo di Adesione come prorogato, ossia il 18 agosto 2016.

In data 28 luglio 2016, il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT si è riunito presso gli uffici della SGR, in Milano, Via Brera n. 21, al fine di esaminare il Nuovo Corrispettivo e deliberare in merito all'approvazione di un aggiornamento del Comunicato dell'Emittente, ai sensi dell'art. 103, comma 3, del Testo Unico. All'esito delle proprie verifiche, il Consiglio di Amministrazione ha, pertanto, approvato il presente aggiornamento del Comunicato (l'**"Aggiornamento del Comunicato"** o l'**"Aggiornamento"**), contenente, tra l'altro, la valutazione motivata del Consiglio medesimo sulla congruità del Nuovo Corrispettivo.

Salvo quanto espressamente indicato, i termini in maiuscolo utilizzati nel presente Aggiornamento del Comunicato avranno il medesimo significato ad essi attribuito all'interno della sezione "*Definizioni*" del Comunicato dell'Emittente.

Il presente Aggiornamento deve essere letto quale integrazione del, e pertanto congiuntamente al, Comunicato dell'Emittente pubblicato da IDeA FIMIT in data 27 giugno 2016 e disponibile, *inter alia*, sul sito *internet* del Fondo all'indirizzo www.fondoalpha.it - Sezione Comunicati stampa, e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato all'indirizzo www.linfo.it.

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

Roma, 28 luglio 2016

* * *

1 Descrizione della riunione del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT

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

Alla riunione del 28 luglio 2016 hanno partecipato, presenti di persona o in video conferenza:

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

Era inoltre presente il Sindaco Effettivo Gian Piero Balducci. Assenti giustificati il Presidente del Collegio Sindacale Carlo Conte ed il Sindaco Effettivo Annalisa Raffaella Donesana.

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

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

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

Nessuno dei Consiglieri ha partecipato ad alcun titolo a eventuali trattative per la definizione dell'Offerta e/o del Nuovo Corrispettivo.

1.2 *Documentazione esaminata*

Il Consiglio di Amministrazione, ai fini del presente Aggiornamento del Comunicato, ha esaminato e valutato il Comunicato di Modifica, nonché l'aggiornamento della *Fairness Opinion* precedentemente resa dall'Advisor Indipendente rilasciato in data 27 luglio 2016 e allegato al presente Aggiornamento del Comunicato (l'**"Aggiornamento della Fairness Opinion"**).

1.3 *Esito della riunione del Consiglio di Amministrazione*

Ad esito dell'adunanza consiliare, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il presente Aggiornamento del Comunicato all'unanimità, con la sola astensione del Consigliere Amalia Ghisani.



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

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

2 Valutazioni del Consiglio di Amministrazione della SGR sulla congruità del Nuovo Corrispettivo

Il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT ha preso atto di quanto rappresentato dall'Offerente nel Comunicato di Modifica con riguardo al Nuovo Corrispettivo, inclusa latabella ivi contenuta, e di seguito riprodotta, contenente il riepilogo dei prezzi medi ponderati, calcolati sulla base dei prezzi ufficiali, nei diversi archi temporali prescelti antecedenti la data di annuncio dell'Offerta (inclusa) con evidenza, per ciascuno di essi dei premi impliciti nel Nuovo Corrispettivo.

Periodo di Riferimento	Media ponderata dei prezzi ufficiali	Nuovo Corrispettivo unitario (€)	Premio incorporato nel Nuovo Corrispettivo
12 mesi	1.081,81	1.300,00	20,2 %
6 mesi	1.022,34		27,2 %
3 mesi	975,21		33,3 %
1 mese	960,73		35,3 %
18 maggio 2016*	925,00		40,5 %

(*) prezzo ufficiale di chiusura di borsa

Cionondimeno, in linea con le medesime considerazioni e conclusioni dell'Advisor Indipendente riflesse nell' Aggiornamento della *Fairness Opinion*, della quale il Consiglio di Amministrazione ha condiviso metodo, assunzioni e considerazioni conclusive, il Consiglio medesimo reputa anche il Nuovo Corrispettivo offerto dall'Offerente **non congruo** dal punto di vista finanziario.

In particolare, tenuto conto del valore unitario della Quota del Fondo ottenuto tramite applicazione delle metodologie utilizzate dall'Advisor Indipendente per determinare il valore della Quota, segnatamente:

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

anche il Nuovo Corrispettivo (Euro 1.300,00), al pari del Corrispettivo (Euro 1.156,25), risulta

inferiore al suddetto valore della Quota.

Per un esame dei contenuti dell'Aggiornamento della *Fairness Opinion* e delle metodologie e dei criteri utilizzati dall'Advisor Indipendente, si rinvia all'Allegato A al presente Aggiornamento del Comunicato.

3 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, il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT ritiene che il Nuovo Corrispettivo offerto dall'Offerente **non sia congruo**, dal punto di vista finanziario, per i destinatari dell'Offerta.

Si sottolinea, peraltro, che l'andamento della procedura di dismissione ed i ricavi attesi dalla stessa sono esposti a variabili dipendenti, tra l'altro, da fattori esterni quali, in via esemplificativa, l'eventuale difficoltà nel reperire acquirenti dei singoli *asset* del Fondo (nel quale caso potrebbe essere necessario procedere a vendite in blocco degli stessi). Pertanto, non risulta possibile assicurare l'effettiva percezione, a esito del procedimento di dismissione degli *asset* del Fondo, di un valore pari al NAV, attuale o prospettico, o al diverso importo derivante dall'applicazione del metodo valutativo Dividend Discount Model, né che tale dismissione potrà essere completata nei tempi preventivati.

Restano in ogni caso ferme le ulteriori valutazioni e considerazioni contenute nel Comunicato dell'Emittente, in particolare nel Capitolo 5 del Comunicato medesimo, che si intendono qui integralmente richiamate e alle quali si rinvia.

* * *

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

* * *

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Gualtiero Tamburini

Per ulteriori informazioni:

Comunicazione e Stampa IDeA FIMIT sgr

Marco Scopigno; m.scopigno@ideafimit.it

Beatrice Mori; b.mori@ideafimit.it

Tel. +39 06 68163206 / 348 0173826



IDeA FIMIT_{sgr}

FondoAlpha 

Allegato A – Aggiornamento della *Fairness Opinion* reso da Leonardo & Co. S.p.A. in data 27 luglio 2016 a supporto della valutazione del Consiglio di Amministrazione



LEONARDO & CO.
in Association with Houlihan Lokey

Spettabile

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

Alla cortese attenzione del Consiglio Di Amministrazione

Roma, 27 luglio 2016

Oggetto: *Addendum* al parere di congruità finanziaria reso al Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT SGR S.p.A. nel contesto dell'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria promossa da Blado Investments S.C.A. su n. 103.875 quote del fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso "*Alpha Immobiliare*"

Egregi Signori,

facciamo riferimento al "*Parere di congruità finanziaria del Corrispettivo offerto per le quote del Fondo Alpha Immobiliare oggetto dell'Offerta Pubblica di Acquisto annunciata da Blado Investments S.C.A., società indirettamente controllata da Elliott International L.P, in data 18 maggio 2016*" (di seguito, la "*Fairness Opinion*") reso, in data 20 giugno 2016, a favore del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT SGR S.p.A. (di seguito, "IDeA FIMIT" o la "SGR"), nel contesto dell'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria (di seguito, l'"*OPA*" o l'"*Offerta*") promossa da Blado Investments S.C.A. (di seguito, l'"*Offerente*") su n. 103.875 quote (di seguito, le "*Quote*") del fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso "*Alpha Immobiliare*" (di seguito, il "*Fondo*").

Facciamo altresì riferimento al comunicato stampa (di seguito, il "*Comunicato di Modifica*") diffuso, in data 21 luglio 2016, ai sensi dell'articolo 43, comma 1, del Regolamento Consob 14 maggio 1999, n. 11971, come successivamente modificato, con cui l'Offerente ha comunicato la decisione di aumentare il corrispettivo offerto nel contesto dell'OPA da Euro 1.156,25 a Euro 1.300,00 per Quota (di seguito, il "*Nuovo Corrispettivo*") e di mantenere invariati tutti gli altri termini e modalità dell'Offerta.

In relazione a quanto precede, nel contesto del mandato conferito dalla SGR alla scrivente Leonardo & Co. S.p.A. (di seguito, l'"*Advisor*") in data 20 giugno 2016, siamo con la presente a rendere al Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT, quale *addendum* alla Fairness Opinion, il nostro parere di congruità finanziaria del Nuovo Corrispettivo (di seguito, l'"*Addendum*").

A. Documentazione ed Informazioni Utilizzate

L'Addendum e le considerazioni valutative ivi contenute sono basate unicamente sulla documentazione e sulle informazioni di seguito descritte:

- la documentazione e le informazioni elencate al paragrafo C. della Fairness Opinion;
- i dati preliminari al 30 giugno 2016 del Fondo sottoposti all'approvazione del Consiglio di Amministrazione;

LEONARDO & CO. S.p.A.
Via dell'Orso,8
20121 Milan, Italy
Tel +39 02 87331.1, Fax +39 02 87331.544
www.leonardo-co.com

P.iva e cod. fiscale 04917520969
Via G. Paisiello, 39
00198 Rome, Italy
Tel. +39 06 45211220, Fax +39 06 45211210
info@leonardo-co.com



- il Comunicato di Modifica.

B. Analisi Valutativa

Ai fini del presente Addendum, sono state utilizzate le medesime metodologie impiegate in occasione del rilascio della Fairness Opinion, vale a dire:

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

A tal proposito, si rileva che anche il Nuovo Corrispettivo risulta inferiore:

- all'ultimo NAV della Quota (pari, al 30 giugno 2016, a Euro 3.304,549);
- al valore della Quota determinato mediante l'applicazione della metodologia DDM.

C. Conclusioni

Dal momento che anche il Nuovo Corrispettivo risulta inferiore al valore della Quota del Fondo determinato sulla base delle metodologie utilizzate, si ritiene di confermare le conclusioni rassegnate nel paragrafo G. della Fairness Opinion, che devono pertanto ritenersi qui integralmente richiamate.

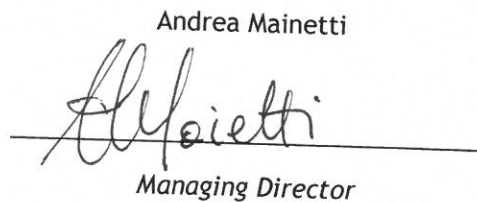
In particolare, l'Advisor ritiene che, alla data del presente Addendum e in relazione all'Offerta, il Nuovo Corrispettivo sia non congruo dal punto di vista finanziario.

Restano ferme le ulteriori valutazioni, limitazioni e considerazioni contenute nella Fairness Opinion, che, parimenti, si intendono qui integralmente richiamate e alle quali si rinvia.

Leonardo & Co S.p.A.

André Pichler

Managing Director

Andrea Mainetti

Managing Director

David Caviglia

Director

¹ Il Business Plan prevede una scadenza antecedente alla scadenza naturale del Fondo (prevista per il 2030), pertanto eventuali modifiche della durata del Business Plan potrebbero comportare modifiche sui flussi per l'azionista presi in considerazione nell'ambito dell'analisi.