

DOCUMENTO DI OFFERTA

OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO VOLONTARIA TOTALITARIA

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

"Mediolanum Real Estate – Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso"

gestito da

Mediolanum Gestione Fondi Società di Gestione del Risparmio p.A.

Offerente

Blado Investments S.C.A.

Strumenti finanziari oggetto dell'offerta

n. 8.267.052 quote di classe "A" e n. 66.299.308 quote di classe "B" di "Mediolanum Real Estate – Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso" (Codice ISIN IT0003922223 per le quote di classe "A" e IT0003922249 per le quote di classe "B") – quotato sul segmento Fondi Chiusi del "Mercato telematico degli *investment vehicles*" organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. – pari alla totalità delle quote emesse dal fondo, al netto delle 16.730 quote di classe "A" e delle 447.279 quote di classe "B" del fondo detenute dall'Offerente alla data di pubblicazione del presente documento di offerta.

Corrispettivo unitario offerto

Euro 3,41 per ciascuna quota di classe "A" e Euro 2,58 per ciascuna quota di classe "B"

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

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

Data di pagamento

27 luglio 2016, salvo proroghe

Intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni



Global Information Agent

sodali ALIGNING
INTERESTS

Numero Verde

800 198 965

20 giugno 2016

L'approvazione del Documento di Offerta, avvenuta con delibera n. 19637 del 17 giugno 2016, non comporta alcun giudizio della CONSOB sull'opportunità dell'adesione e sul merito dei dati e delle notizie in esso contenuti.

INDICE

GLOSSARIO E DEFINIZIONI	5
PREMESSA.....	8
A. AVVERTENZE.....	13
A.1 CONDIZIONI SOSPENSIVE.....	13
A.2 PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE.....	17
A.3 DICHIARAZIONE DELL'OFFERENTE IN MERITO ALL'OBBLIGO DI ACQUISTO E ALLA FACOLTÀ DI RIPRISTINO DEL FLOTTANTE AI SENSI DELLA PARTE IV, TITOLO II, CAPO II, SEZIONE II DEL TUF	17
A.4 DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE DI AVVALERSI DEL DIRITTO DI CUI ALL'ART. 111 DEL TUF	17
A.5 RAFFRONTO TRA IL CORRISPETTIVO OFFERTO, I CORSI DI BORSA, IL NAV E IL TIR.....	17
A.6 POTENZIALI CONFLITTI DI INTERESSE	19
A.7 VINCOLI SULLE QUOTE.....	20
A.8 DURATA DEL FONDO	20
A.9 SCENARI ALTERNATIVI PER I TITOLARI DI QUOTE.....	20
A.10 COMUNICATO DELL'EMITTENTE.....	22
B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE.....	23
B.1 SOGGETTO OFFERENTE.....	23
B.2 SOGGETTO EMITTENTE GLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTI DELL'OFFERTA.....	27
B.3 INTERMEDIARI	50
B.4 GLOBAL INFORMATION AGENT.....	51
B.5 ALTRI SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE	51
C. CATEGORIE E QUANTITATIVI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA	52
C.1 TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA E RELATIVE QUANTITÀ	52
C.2 STRUMENTI FINANZIARI NON CONVERTIBILI.....	52
C.3 AUTORIZZAZIONE	52
D. QUOTE DEL FONDO POSSEDUTE DALL'OFFERENTE ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA E DI QUELLE POSSEDUTE DA SOCIETÀ CONTROLLATE.....	53
D.1 NUMERO DI QUOTE POSSEDUTE DALL'OFFERENTE.....	53
D.2 CONTRATTI DI RIPORTO, PRESTITO TITOLI, USUFRUTTO O COSTITUZIONE DI PEGNO O ALTRI IMPEGNI AVENTI COME SOTTOSTANTE QUOTE DEL FONDO	53
D.3 STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE POSSEDUTI DA PERSONE CHE AGISCONO IN CONCERTO CON L'OFFERENTE.....	53
E. CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE.....	54
E.1 INDICAZIONE DEL CORRISPETTIVO UNITARIO E SUA DETERMINAZIONE	54

E.2	MEDIA ARITMETICA PONDERATA MENSILE DELLE QUOTAZIONI REGISTRATE DELLE QUOTE DEL FONDO NEI DODICI MESI PRECEDENTI ALL'OFFERTA	64
E.3	PRINCIPALI INDICATORI DEL FONDO (PER QUOTA).....	64
E.4	VALORI ATTRIBUITI ALLE QUOTE IN OCCASIONE DI PRECEDENTI OPERAZIONI FINANZIARIE EFFETTUATE NELL'ULTIMO ESERCIZIO O NELL'ESERCIZIO IN CORSO	65
E.5	VALORI AI QUALI SONO STATE EFFETTUATE, NEGLI ULTIMI DODICI MESI, DA PARTE DELL'OFFERENTE, OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA SULLE QUOTE	66
F.	MODALITÀ E TERMINI DI ADESIONE ALL'OFFERTA, DATA E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E DI RESTITUZIONE DEI TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA	68
F.1	MODALITÀ E TERMINI PER L'ADESIONE ALL'OFFERTA E PER IL DEPOSITO DELLE QUOTE CONFORMEMENTE A QUANTO PREVISTO NELLA SCHEDA DI ADESIONE	68
F.2	SUBORDINAZIONE DELL'EFFICACIA DELL'OFFERTA ALL'APPROVAZIONE DA PARTE DELLA MAGGIORANZA DEI POSSESSORI DEI TITOLI AI SENSI DELL'ART. 40-BIS, COMMA 3, LETTERE C) E D) DEL REGOLAMENTO EMITTENTI.....	69
F.3	TITOLARITA' ED ESERCIZIO DEI DIRITTI AMMINISTRATIVI E PATRIMONIALI INERENTI LE QUOTE PORTATE IN ADESIONE IN PENDENZA DELL'OFFERTA.....	69
F.4	COMUNICAZIONI PERIODICHE E RISULTATI DELL'OFFERTA	69
F.5	MERCATI SUI QUALI E' PROMOSSA L'OFFERTA.....	69
F.6	DATA DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO	70
F.7	MODALITÀ DI PAGAMENTO.....	70
F.8	INDICAZIONE DELLA LEGGE REGOLATRICE DEI CONTRATTI STIPULATI TRA L'OFFERENTE E O TITOLARI DI QUOTE NONCHÉ DELLA GIURISDIZIONE COMPETENTE	70
F.9	MODALITÀ E TERMINI PER LA RESTITUZIONE DEI TITOLI OGGETTO DI ADESIONE IN CASO DI INEFFICACIA DELL'OFFERTA.....	71
G.	MODALITÀ DI FINANZIAMENTO, GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO E PROGRAMMI DELL'OFFERENTE.....	72
G.1	MODALITÀ DI FINANZIAMENTO E GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO	72
G.2	MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE.	72
G.3	VOLONTÀ DELL'OFFERENTE DI RICOSTITUIRE IL FLOTTANTE	73
H.	EVENTUALI ACCORDI E OPERAZIONI L'OFFERENTE, LA SGR O I SUOI AZIONISTI O COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO	74
H.1	OPERAZIONI FINANZIARIE E/O COMMERCIALI TRA L'OFFERENTE, LA SGR E IL FONDO CHE SIANO STATI DELIBERATI O ESEGUITI NEGLI ULTIMI DODICI MESI ANTECEDENTI.....	74
H.2	ACCORDI TRA L'OFFERENTE, LA SGR O I TITOLARI DI QUOTE AVENTI AD OGGETTO IL DIRITTO DI VOTO	74
I.	I COMPENSI DEGLI INTERMEDIARI.....	75

J.	DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE DEVE METTERE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO, ANCHE MEDIANTE RIFERIMENTO E LUOGHI O SITI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI PER LA CONSULTAZIONE	76
J.1	DOCUMENTI RELATIVI ALL'OFFERENTE	76
J.2	DOCUMENTI RELATIVI AL FONDO	76
J.3	LUOGHI E SITI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI PER LA CONSULTAZIONE	76
	DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITA'	77

GLOSSARIO E DEFINIZIONI

Aderente	Si intende ogni persona fisica o giuridica che abbia presentato una o più Schede di Adesione nell'ambito dell'Offerta.
Altri Paesi	Gli Stati Uniti d'America, il Canada, il Giappone, l'Australia, nonché qualsiasi altro Paese nel quale la diffusione dell'Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità.
Banca Depositaria	Société Générale Bank & Trust, società con sede in 11 avenue Emile Reuter, L-2420 Lussemburgo, Granducato del Lussemburgo, ossia la banca presso la quale è stato aperto il Conto Vincolato.
Banche	Le banche finanziatrici ai sensi dei contratti che disciplinano i finanziamenti erogati al Fondo.
Borsa Italiana	Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Comunicato dell'Emittente	La comunicazione al mercato pubblicata prima dell'inizio del Periodo di Offerta da parte della SGR in conformità al disposto dell'art. 103, comma 3 del TUF.
Comunicato sui Risultati dell'Offerta	Indica il comunicato sui risultati definitivi dell'offerta da pubblicarsi entro il giorno di borsa aperta antecedente alla Data di Pagamento.
Condizione MAC	La Condizione Sospensiva di cui alla lett. f) del paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta.
Condizione sugli Asset	La Condizione Sospensiva di cui alla lett. e) del paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta.
Condizione sui Finanziamenti	La Condizione Sospensiva di cui alla lett. b) del paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta.
Condizione sull'Indice	La Condizione Sospensiva di cui alla lett. g) del paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta.
Condizione sulla Passività	La Condizione Sospensiva di cui alla lett. d) del paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta.
Condizione sulla Soglia	La Condizione Sospensiva di cui alla lett. a) del paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta.
Condizione sulle Penali	La Condizione Sospensiva di cui alla lett. c) del paragrafo A.1 del presente Documento di Offerta.
Condizioni Sospensive	Le condizioni descritte al paragrafo A.1 alle quali è condizionata la validità dell'Offerta.
CONSOB	Commissione Nazionale per le Società e la Borsa.
Conto Vincolato	Il conto aperto dall'Offerente presso la Banca Depositaria su cui è stata depositata una somma di Euro 199.428.891,08, pari all'Esborso Massimo, vincolato all'esatto e puntuale adempimento

del pagamento del Corrispettivo.

Corrispettivo	Il corrispettivo in contanti, che sarà corrisposto ad ogni Aderente per ciascuna Quota di classe "A" o di classe "B", a seconda dei casi, portata in adesione all'Offerta, pari ad Euro 3,41 per le Quote di classe "A" ed Euro 2,58 per le Quote di classe "B", e al lordo dei Proventi e/o Rimborsi Distribuiti.
Data di Pagamento	Il 27 luglio 2016 ovvero il quinto giorno di borsa aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione, nel caso in cui tale periodo sia prorogato.
Data di Riferimento	Il 18 maggio 2016, data in cui l'Offerta è stata comunicata al pubblico mediante il comunicato redatto ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF e dell'art. 37 del Regolamento Emittenti., nonché l'ultimo giorno di borsa aperta prima dell'annuncio dell'Offerta avvenuto a mercati chiusi.
Documento di Offerta	Il presente documento di offerta trasmesso alla CONSOB in data 26 maggio 2016.
Esborso Massimo	Il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, calcolato sull'ammontare totale delle Quote oggetto della stessa, pari ad Euro 199.428.891,08.
Fondo	Il fondo "Mediolanum Real Estate – Fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso" gestito da Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.
Global Information Agent	Sodali S.p.A., con sede in Roma, via XXIV maggio n. 43.
Intermediari Depositari	Gli intermediari autorizzati (quali banche, SIM, Società di investimento, agenti di cambio) che potranno raccogliere e far pervenire le Schede di Adesione agli Intermediari Incaricati, come identificati al Paragrafo B.3 del presente Documento di Offerta.
Intermediari Incaricati	Gli intermediari incaricati della raccolta delle adesioni all'Offerta di cui al Paragrafo B.3 del Documento di Offerta.
Intermediario Incaricato del Coordinamento	Banca IMI S.p.A. (Gruppo Intesa Sanpaolo), con sede legale in Largo Mattioli 3, Milano, iscritta all'Albo delle Banche al n. 5570, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA 04377700150, ossia l'intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni all'Offerta.
MIV	<i>Mercato Telematico degli Investment Vehicles</i> organizzato e gestito da Borsa Italiana.
Offerente	Blado Investments S.C.A.
Offerta	L'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria, promossa dall'Offerente ai sensi degli artt. 102 e seguenti del TUF, avente ad oggetto massimo n. 8.267.052 Quote di classe "A" e n. 66.299.308 Quote di classe "B" pari alla totalità delle Quote emesse del Fondo, al netto delle n. 16.730 Quote di classe "A" e delle n. 447.279

	Quote di classe "B" detenute dall'Offerente alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta.
Periodo di Adesione	Il periodo concordato con Borsa Italiana compreso tra il giorno 28 giugno 2016 e il giorno 20 luglio 2016, estremi inclusi, dalle ore 8:30 alle ore 17:30, salvo proroghe, durante il quale sarà possibile aderire all'Offerta.
Proventi	Tutti i proventi risultanti dalla gestione dei beni che compongono il patrimonio del Fondo distribuiti ai partecipanti del Fondo.
Proventi e/o Rimborsi Distribuiti	Tutti i proventi e/o i rimborsi parziali <i>pro quota</i> eventualmente deliberati dal Consiglio di Amministrazione della SGR, ed effettivamente distribuiti, successivamente alla Data di Riferimento e prima della Data di Pagamento.
Quota	Ciascuna delle 8.283.782 quote di classe "A" e delle 66.746.587 quote di classe "B" di partecipazione emesse dal Fondo con valore nominale pari ad Euro 5,00.
Quote Oggetto dell'Offerta	Secondo il contesto, tutte o parte, o al singolare, ciascuna delle n. 8.267.052 Quote di classe "A" e delle n. 66.299.308 Quote di classe "B" pari alla totalità delle Quote emesse dal Fondo, al netto delle n. 16.730 Quote di classe "A" e delle n. 447.279 Quote di classe "B" detenute dall'Offerente alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta.
Regolamento dei Mercati	Il regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana.
Regolamento del Fondo	Il regolamento di gestione del Fondo, disponibile sul sito internet della società di gestione www.mediolanumgestionefondi.it
Regolamento Emittenti	Il regolamento di attuazione del Testo Unico, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, e successive modificazioni ed integrazioni.
Schede di Adesione	Le schede di adesione all'Offerta raccolte dagli Intermediari Incaricati anche per il tramite degli Intermediari Depositari.
SGR o Mediolanum Gestione Fondi SGR	Mediolanum Gestione Fondi Società di Gestione del Risparmio per Azioni, con sede legale in Basiglio – Milano 3, Palazzo Meucci, Via Francesco Sforza.
Testo Unico o TUF	Il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato.
Titolari di Quote	Le persone che detengono Quote e che sono legittimate a partecipare all'Offerta.
Valore Complessivo Netto del Fondo o NAV o Net Asset Value	La differenza tra il valore di mercato delle attività ed il valore delle passività del Fondo, come risultante dal rendiconto annuale ovvero dalla relazione semestrale del Fondo ad una data di riferimento.

PREMESSA

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

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

L'OFFERTA

L'Offerta descritta nel presente Documento di Offerta è un'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria avente ad oggetto massimo n. 8.267.052 quote di classe "A" e n. 66.299.308 quote di classe "B" (le "**Quote**") emesse del Fondo "Mediolanum Real Estate – Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso" (il "**Fondo**") gestito da Mediolanum Gestione Fondi Società di Gestione del Risparmio p.A. ("**Mediolanum SGR**" o la "**SGR**"), ai sensi degli artt. 102 e seguenti del TUF, promossa da Blado Investments S.C.A. (l'"**Offerente**").

L'Offerta ha ad oggetto massimo n. 8.267.052 Quote di classe "A" e n. 66.299.308 Quote di classe "B" del Fondo ("**Quote Oggetto dell'Offerta**"), ammesse alle negoziazioni sul MIV, segmento "Fondi Chiusi", con valore nominale di Euro 5,00 ciascuna e pari alla totalità delle Quote emesse dal Fondo, al netto delle n. 16.730 Quote di classe "A" e delle n. 447.279 Quote di classe "B" detenute dall'Offerente alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta. Le Quote si differenziano in Quote di classe "A" e in Quote di classe "B". Le Quote di classe "A" sono ad accumulazione dei proventi e le Quote di classe "B" sono a distribuzione dei proventi.

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

L'Offerta è espressamente subordinata, tra l'altro, alla condizione sospensiva del raggiungimento di un numero minimo di adesioni pari ad almeno n. 37.515.186 Quote, rappresentative del 50% più una del totale delle Quote emesse dal Fondo, computando anche le Quote già detenute al termine del Periodo di Adesione dall'Offerente stesso (la "**Condizione sulla Soglia**"). Tale condizione – fermo restando quanto previsto alla successiva Sezione **A.1** delle Avvertenze – è rinunciabile da parte dell'Offerente.

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

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

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

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

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

In data 18 maggio 2016 l'Offerente ha comunicato al mercato, ai sensi dell'articolo 102, comma 1, del TUF, l'intenzione di promuovere, in aggiunta all'Offerta, altre tre offerte pubbliche di acquisto volontarie totalitarie sulle quote dei seguenti fondi immobiliari italiani: (i) Polis – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso, gestito da Polis Fondi Immobiliari di Banche Popolari Società di Gestione del Risparmio per Azioni; (ii) Alpha Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso, gestito da IDEA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.; e (iii) Immobiliare Dinamico – Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare, gestito da BNP Paribas Real Estate Management Italy Società di Gestione del Risparmio per Azioni.

L'OFFERENTE

Blado Investments S.C.A.

L'Offerente, ha deciso di promuovere l'Offerta in data 18 maggio 2016 e di offrire un corrispettivo di Euro 3,41 per ogni Quota di classe "A" del Fondo ed Euro 2,58 per ogni Quota di classe "B" del Fondo portata in adesione.

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

LA SGR E IL FONDO

Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. è una società per azioni avente la propria sede legale in Basiglio - Milano 3 (MI), in via Francesco Sforza, Palazzo Meucci, autorizzata alla prestazione di servizi di gestione collettiva del risparmio con provvedimento di Banca d'Italia ed è iscritta nell'albo delle società di gestione del risparmio al n. 6 della sezione "Gestori di OICVM" e al n. 4 della sezione "Gestori di FIA" in applicazione delle norme legislative e regolamentari, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 06611990158. Nella sua qualità di società di gestione del risparmio del Fondo, la SGR dovrà adempiere agli obblighi previsti dalla normativa applicabile in capo all'emittente nell'ambito dell'Offerta, tra cui l'obbligo di procedere alla diffusione del comunicato dell'emittente di cui all'art. 103, comma 3, del TUF contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta da parte dei Titolari di Quote e la propria valutazione dell'Offerta.

Il Fondo è un fondo comune d'investimento di tipo chiuso, gestito da Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. Il Fondo è stato istituito con delibera del consiglio di amministrazione del 17 febbraio 2005.

L'attività di collocamento avvenuta tramite i promotori finanziari di Banca Mediolanum S.p.A., (soggetto collocatore) è iniziata il 23 settembre 2005 e si è conclusa anticipatamente in data 23 gennaio 2006, avendo raggiunto una raccolta netta totale di euro 214.138.065 comprensiva della sottoscrizione da parte della SGR di Euro 4.999.995,00, come previsto dal Regolamento.

Il patrimonio del Fondo è suddiviso in Quote di classe "A", ad accumulazione dei proventi ed in Quote di classe "B", a distribuzione dei proventi.

L'operatività del Fondo è iniziata in data 14 febbraio 2006.

Dal 1° ottobre 2012, le quote del fondo di classe "A" e "B" di pieno godimento sono negoziate sul MIV, Mercato degli *Investment Vehicles*.

In data 1 aprile 2016 è stato depositato presso la CONSOB un prospetto informativo per l'offerta al pubblico e ammissione alle negoziazioni di quote del Fondo ad accumulazione ed a distribuzione dei Proventi, nell'ambito della ventunesima riapertura semestrale delle sottoscrizioni di cui all'art. 29 del Regolamento del Fondo. L'offerta si chiuderà in data 30 giugno 2016 ed ha come ammontare

complessivo un importo compreso tra un minimo di Euro 5.000.000,00 ed un massimo di Euro 20.000.000,00. Si evidenzia che le quote che saranno eventualmente emesse nell'ambito di tale ventunesima riapertura semestrale non saranno oggetto dell'Offerta.

La durata del Fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre del quindicesimo anno successivo a quello in cui avviene il richiamo degli impegni a seguito della prima emissione (31 dicembre 2021). La SGR, nell'interesse dei partecipanti, può prorogare la durata del Fondo di ulteriori 3 anni, con delibera assunta dal consiglio di amministrazione almeno un anno prima della data di scadenza.

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

CORRISPETTIVO DELL'OFFERTA ED ESBORSO MASSIMO

L'Offerente riconoscerà a ciascun Aderente un corrispettivo in contanti per ciascuna Quota portata in adesione pari ad Euro 3,41 per ogni Quota di classe "A" ed Euro 2,58 per ogni Quota di classe "B" (il "**Corrispettivo**"). L'Offerente si farà carico del pagamento del Corrispettivo.

In caso di acquisto da parte dell'Offerente di un numero di Quote pari alla totalità delle Quote del Fondo, l'esborso massimo complessivo dell'Offerente sarà pari ad Euro 199.428.891,08 (l'**Esborso Massimo**).

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

FINANZIAMENTO DELL'OFFERTA E GARANZIA DI ESATTO ADEMPIMENTO

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

In data 16 giugno 2016, l'Offerente ha conferito mandato irrevocabile alla Banca Depositaria di vincolare la somma di Euro 199.428.891,08, pari all'Esborso Massimo, depositata in un conto aperto presso la stessa banca, all'esatto e puntuale pagamento del Corrispettivo per le Quote portate in adesione (il "**Conto Vincolato**"). La somma presente sul Conto Vincolato è irrevocabilmente vincolata nell'interesse degli Aderenti sino alla Data di Pagamento (inclusa), ovvero alla data in cui l'avveramento di una o più Condizioni Sospensive è divenuta impossibile e l'Offerente ha dichiarato di non voler rinunciare alla relativa Condizione Sospensiva. La somma sopra indicata è pertanto da intendersi immediatamente liquida ed esigibile.

A tal proposito, si segnala che la Banca Depositaria ha rilasciato in data 20 giugno 2016 una dichiarazione confermando l'avvenuta costituzione della garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligazione di pagamento dell'Esborso Massimo sopra indicata ai sensi dell'art. 37-bis del Regolamento Emittenti.

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

MOTIVAZIONE DELL'OFFERTA

L'Offerta costituisce uno strumento di attuazione delle strategie d'investimento dell'Offerente volte, *inter alia*, all'investimento in attività finanziarie con sottostante beni immobili.

Il livello attuale delle quotazioni di mercato e la dimensione del portafoglio immobiliare del Fondo rendono l'investimento nelle Quote del Fondo uno strumento conveniente per attuare tali strategie per un investitore istituzionale quale l'Offerente. L'Offerta consente, inoltre, all'Offerente di avere accesso iniziale all'investimento in un orizzonte temporale relativamente contenuto (avendo riguardo alla

tempistica proposta per l'Offerta) ed è rivolta indistintamente e a parità di condizioni a tutti i Titolari di Quote.

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

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

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

TEMPISTICA DELL'OFFERTA

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

A. AVVERTENZE

A.1 CONDIZIONI SOSPENSIVE

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

- (a) che le adesioni abbiano ad oggetto un numero complessivo di Quote tale da consentire all'Offerente di venire a detenere almeno n. 37.515.186 Quote, pari al 50% più una delle Quote emesse dal Fondo, computando anche le Quote già detenute al termine del Periodo di Adesione dall'Offerente stesso ("**Condizione sulla Soglia**");
- (b) che i contratti di finanziamento (ivi inclusi i contratti derivati) non contengano clausole che comportino una decadenza del beneficiario del finanziamento dal beneficio del termine e/o il pagamento di penali con conseguente obbligo per il beneficiario di dover corrispondere a titolo di rimborso e/o di penale un ammontare nell'aggregato superiore a Euro 2.000.000,00 (due milioni/00), in seguito (i) alla modifica della composizione dei partecipanti al Fondo come contemplata dalla presente Offerta (anche con riferimento all'ipotesi in cui la Condizione sulla Soglia dovesse essere rinunciata) o (ii) alla possibile sostituzione della SGR, nel caso in cui ciò avvenisse in futuro (la "**Condizione sui Finanziamenti**"), salvo che, entro il giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016), l'applicabilità di tali clausole non sia stata rinunciata dalle Banche ai sensi dei contratti di finanziamento (ivi inclusi i contratti derivati).

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

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

- (iii) nel caso in cui il Comunicato dell'Emittente non contenga alcuna informazione circa la presenza o assenza delle clausole sopra menzionate, la condizione si considererà come parzialmente non avverata. In tal caso l'Offerente si riserva fin d'ora di attendere l'eventuale rinuncia all'applicabilità delle clausole sopramenzionate da parte di talune Banche, e la conferma da parte della SGR che le rinuncianti Banche sono le sole Banche i cui contratti di finanziamento contengono clausole che comportano una decadenza del beneficiario del finanziamento dal beneficio del termine; la rinuncia da parte delle Banche, e la conferma da parte della SGR, dovranno avvenire entro il giorno di borsa aperta antecedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016). Nel caso in cui tale rinuncia da parte delle Banche non avvenga, ovvero nel caso in cui la SGR non abbia confermato che le rinuncianti Banche sono le sole Banche i cui contratti di finanziamento contengono clausole che comportano una decadenza del beneficiario del finanziamento dal beneficio del termine, la condizione si considererà non avverata e l'Offerente si riserva fin d'ora di comunicare la propria eventuale rinuncia a tale condizione entro le ore 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (ossia il 26 luglio 2016);
- (c) che i contratti di servizi, riguardanti i beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo la cui durata sia superiore a sei mesi, non contengano clausole che determinino penali per il Fondo nell'eventualità di loro risoluzione anticipata, di ammontare nell'aggregato superiore ad Euro 2.000.000,00 (due milioni/00) ("**Condizione sulle Penali**") e che la SGR fornisca un'indicazione circa la presenza o assenza di tali clausole non più tardi della diffusione del Comunicato dell'Emittente di cui all'art. 103, comma 3, del TUF.

A seconda delle informazioni che saranno fornite, rispetto a quanto sopra, nel comunicato dell'emittente emesso dalla SGR, si potranno verificare i seguenti casi:

- (i) nel caso in cui il Comunicato dell'Emittente contenga informazioni circa l'assenza delle clausole sopra menzionate, la condizione si considererà come avverata e l'Offerente ne darà informativa entro le ore 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (ossia il 26 luglio 2016);
- (ii) nel caso in cui il Comunicato dell'Emittente contenga informazioni circa la presenza delle clausole sopra menzionate, la condizione si considererà come non avverata. Tuttavia, in tal caso l'Offerente si riserva fin d'ora di valutare la situazione anche alla luce dei risultati dell'Offerta e di comunicare l'eventuale propria rinuncia a tale condizione entro le ore 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (ossia il 26 luglio 2016);
- (iii) nel caso in cui il Comunicato dell'Emittente non contenga alcuna informazione circa la presenza o assenza delle clausole sopra menzionate, la condizione si considererà come non avverata e l'Offerente si riserva fin d'ora di comunicare l'eventuale propria rinuncia a tale condizione entro le ore 07:59 del giorno di borsa aperta antecedente la Data di Pagamento (ossia il 26 luglio 2016);
- (d) che non vengano effettuati, entro il giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016), da parte della SGR o del Fondo, atti od operazioni che possano inficiare o contrastare il perfezionamento dell'Offerta (la "**Condizione sulla Passività**");

- (e) che entro il giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016), la SGR non (i) trasferisca, (ii) si impegni a trasferire e/o, (iii) costituisca garanzie in favore di terzi su, beni del Fondo (la "**Condizione sugli Asset**");
- (f) che entro il giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016): (i) non si verifichino a livello nazionale o internazionale eventi o circostanze comportanti gravi mutamenti nella situazione politica, finanziaria, economica o valutaria; (ii) non si verifichino modifiche rispetto all'attuale quadro normativo o regolamentare; e/o (iii) non vi siano contenziosi, ordini o giudizi emessi da autorità regolamentari, il cui esito potrebbe pregiudicare il successo dell'Offerta, l'esercizio dei diritti di voto e/o degli altri diritti inerenti alle Quote (la "**Condizione MAC**");
- (g) che (i) tra la Data di Riferimento e il giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 25 luglio 2016) non vi sia stata la sospensione da parte di Borsa Italiana di tutte le azioni che compongono l'indice FTSE MIB per più di tre giorni di borsa aperta consecutivi; o (ii) il prezzo di chiusura dell'indice FTSE MIB rilevato il giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta non sia inferiore del 15% del prezzo di chiusura dell'indice FTSE MIB rilevato alla Data di Riferimento (la "**Condizione sull'Indice**").

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

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

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

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

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

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

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

A.2 PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il Corrispettivo proposto dall'Offerente per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta è pari ad Euro 3,41 per le Quote di classe "A" ed Euro 2,58 per le Quote di classe "B".

Il Corrispettivo si intende al netto di bolli, spese, compensi e provvigioni che, nella misura in cui siano pertinenti all'Offerta, rimarranno a carico dell'Offerente. Le altre imposte, ivi inclusa l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze, ove dovuta, resteranno a carico degli Aderenti.

Il Corrispettivo stabilito da parte dell'Offerente per ciascuna Quota del Fondo portata in adesione all'Offerta si considera al lordo dei proventi e dei rimborsi parziali *pro quota* eventualmente deliberati dal Consiglio di Amministrazione della SGR, ed effettivamente distribuiti, successivamente alla Data di Riferimento e prima della Data di Pagamento (i "**Proventi e/o Rimborsi Distribuiti**").

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

In presenza di tali Proventi e/o Rimborsi Distribuiti, il Corrispettivo sarà diminuito di un ammontare equivalente a quello corrisposto dalla SGR a titolo di Rimborsi e/o Proventi Distribuiti per ciascuna Quota del Fondo portata in adesione all'Offerta.

In caso di acquisto da parte dell'Offerente di tutte le Quote oggetto dell'Offerta, l'Esborso Massimo sarà pari ad Euro 199.428.891,08.

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

Quote di classe "A"

Periodo di Riferimento	Media ponderata dei prezzi ufficiali (€)	Corrispettivo Unitario Offerto (€)	Premio incorporato nel Corrispettivo
12 mesi	2,514	3,41	35,6 %
6 mesi	2,713		25,7 %
3 mesi	2,751		24,0 %
1 mese	2,787		22,3 %
18 maggio 2016*	2,722		25,3 %

(*) prezzo ufficiale di chiusura di borsa.

Quote di classe "B"

Periodo di Riferimento	Media ponderata dei prezzi ufficiali (€)	Corrispettivo Unitario Offerto (€)	Premio incorporato nel Corrispettivo
12 mesi	2,055	2,58	25,6 %
6 mesi	2,068		24,7 %
3 mesi	2,006		28,6 %
1 mese	2,046		26,1 %
18 maggio 2016*	2,060		25,2 %

(*) prezzo ufficiale di chiusura di borsa.

Il Corrispettivo (alla Data di Riferimento) risulta inferiore di Euro 2,324 rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2015 di pertinenza di ciascuna Quota di classe "A" del Fondo, pari ad Euro 5,734 per quota; in termini percentuali, il Corrispettivo presenta uno sconto pari al 40,5% rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2015 di pertinenza di ciascuna Quota di classe "A".

Il Corrispettivo (alla Data di Riferimento) risulta inferiore di Euro 1,360 rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2015 di pertinenza di ciascuna Quota di classe "B" del Fondo (pari ad Euro 4,008 per quota), ridotto del dividendo pari ad Euro 0,0676 per ogni Quota di classe "B" pagato dal Fondo in data 24 febbraio 2016, pari ad Euro 3,940 per Quota; in termini percentuali, il Corrispettivo presenta uno sconto pari al 34,5% rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2015 di pertinenza di ciascuna Quota di classe "B", aggiustato per il sopraddetto dividendo.

Classe	Valore complessivo netto al 31 dicembre 2015 (€)	Corrispettivo unitario offerto (€)	Sconto del corrispettivo offerto rispetto al valore complessivo netto al 31 dicembre 2015	TIR (Tasso Interno di Rendimento) aderendo all'Offerta	TIR (Tasso Interno di Rendimento) calcolato in ipotesi di liquidazione del fondo al NAV stimato al 31 dicembre 2015
A	5,734	3,41	- 40,5%	- 2,81%	1,31%
B	3,940	2,58	- 34,5%	- 2,81%	1,31%

Come evidenziato dalla tabella che precede, il tasso interno di rendimento generato dal Fondo dalla data di apporto, assumendo l'adesione all'Offerta con Data di Pagamento al 27 luglio 2016, risulta pari a -2,81%. Assumendo invece la liquidazione del Fondo al NAV stimato al 31 dicembre 2015, il tasso interno di rendimento generato dal Fondo dalla data di apporto risulta pari a 1,31%.

Si evidenzia inoltre che il prezzo di chiusura delle quote del Fondo negli ultimi 12 mesi è compreso tra un valore minimo di 2,25 Euro/Quota di classe "A", relativo al 29 luglio 2015, e un valore massimo di 2,876 Euro/Quota di classe "A", relativo al 25 maggio 2015. Il prezzo di chiusura delle quote del Fondo negli ultimi 12 mesi è compreso tra un valore minimo di 1,924 Euro/Quota di classe "B", relativo al 24 febbraio 2016, e un valore massimo di 2,35 Euro/Quota di classe "B", relativo al 23 novembre 2015.

I ridotti volumi di scambio che caratterizzano il Fondo (4.445 Quote di classe "A" e 10.918 Quote di classe "B" scambiate quotidianamente in media nel corso dei 12 mesi precedenti alla Data di Riferimento che costituiscono, rispettivamente, approssimativamente lo 0,05% e lo 0,02% del numero totale delle Quote emesse di ciascuna classe) (Fonte: Bloomberg) e, più in generale, tutti i fondi immobiliari italiani quotati, possono rendere particolarmente complesso il disinvestimento da parte di Titolari di Quote nel breve periodo. L'offerta rappresenta pertanto un'opportunità per gli attuali investitori del Fondo di disinvestire il loro investimento (i) con un premio sul prezzo di mercato delle singole quote e (ii) prima della data di scadenza del Fondo, seppur ad un valore inferiore al NAV.

A.6 POTENZIALI CONFLITTI DI INTERESSE

Banca IMI S.p.A. ("Banca IMI") fa parte di un gruppo bancario facente capo a Intesa Sanpaolo S.p.A., iscritta come capogruppo all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 5361. Il Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo (il "Gruppo ISP") opera nel settore del credito e degli strumenti finanziari esercitando, in particolare - tramite le società ad esso appartenenti, in possesso ove prescritto delle necessarie autorizzazioni - attività di banca di investimento e di finanza aziendale, finanziamento, attività di gestione di mezzi propri - per il tramite delle attività di acquisizione e gestione delle partecipazioni e proprietary trading -, di consulenza in materia di investimenti, di emissione, collocamento, ricezione e

trasmissione di ordini, esecuzione di ordini per conto della clientela e negoziazione per conto proprio di strumenti finanziari, di gestione di portafoglio, inclusa la gestione di schemi di investimento collettivi, di gestione di sistemi multilaterali di negoziazione. Nell'espletamento dell'Incarico, pertanto, Banca IMI sarà soggetta e dovrà conformarsi a tutte le vigenti norme legislative e regolamentari in materia di attività creditizie e di intermediazione mobiliare, con particolare riferimento alle disposizioni concernenti la separazione delle attività nei gruppi bancari e finanziari polifunzionali e la gestione della riservatezza delle informazioni acquisite nell'espletamento di tali attività dalle singole società - o dipartimenti separati di società - appartenenti al Gruppo ISP.

Banca IMI e le altre società del Gruppo ISP sono pertanto coinvolte in una vasta gamma di attività, in relazione alle quali non può essere escluso che possano scaturire situazioni o impegni in conflitto di interessi rispetto all'Incarico derivanti dalla circostanza che le stesse hanno in passato, possono alla data odierna, o potranno in futuro, fornire uno o più dei predetti servizi finanziari e bancari a favore dell'Offerente stesso, di soggetti appartenenti alla sua compagine sociale, di società appartenenti al suo gruppo, di altre società operanti nel medesimo settore dell'Offerente o interessate a effettuare altre operazioni di natura simile, nonché avere interessenze e/o designare uno o più membri degli organi sociali in una o più società coinvolte nell'operazione a vario titolo, anche come parte acquirente, e/o in soggetti potenzialmente concorrenti dell'Offerente, del suo gruppo e/o dei suoi futuri investitori/partner ed esercitare i relativi diritti amministrativi o economici in tutte le suddette tipologie di soggetti. Inoltre, nella loro normale attività di gestione di portafoglio, negoziazione, intermediazione e finanziamento di attività, Banca IMI e le altre società del Gruppo ISP potranno detenere in qualsiasi momento posizioni al rialzo o al ribasso, strumenti finanziari a titolo di pegno e trattare o comunque effettuare, per proprio conto o per conto della clientela, investimenti in titoli azionari e/o obbligazionari quotati su qualsiasi mercato regolamentato e/o non quotati, o concedere finanziamenti a società che possono risultare coinvolte nell'operazione.

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

A.7 VINCOLI SULLE QUOTE

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

A.8 DURATA DEL FONDO

Come anticipato in sede introduttiva, la scadenza del Fondo è fissata al 31 dicembre successivo al quindicesimo anno successivo a quello in cui è avvenuto il richiamo degli impegni a seguito della prima emissione. Ad oggi la scadenza è pertanto fissata al 31 dicembre 2021.

La SGR, con delibera motivata dell'organo amministrativo e con parere conforme dell'organo di controllo, può, prima della scadenza del Fondo, deliberare una proroga non superiore a tre anni della durata del Fondo medesimo per il completamento della liquidazione degli investimenti in portafoglio (il Periodo di Grazia).

A.9 SCENARI ALTERNATIVI PER I TITOLARI DI QUOTE

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

A.9.1 Adesione all'Offerta

Qualora l'Offerta acquisti efficace, i Titolari di Quote riceveranno Euro 3,41 per ogni Quota di classe "A" ed Euro 2,58 per ogni Quota di classe "B" da essi detenuta e portata in adesione.

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

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

Prospetto del valore delle variazioni del Fondo dall'avvio dell'operatività fino al 31 dicembre 2015

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
Importo iniziale del Fondo (quote emesse per prezzo di emissione)	€ 214.138.065	43,30%
Versamenti successivi	€ 279.137.059	56,59%
Totale versamenti effettuati	€ 494.532.822	100%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	€ 708.284	0,33%
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	€ 7.293.802	1,47%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	€ 70.523.130	14,26%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	-	-
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	€ 1.229.613	0,25%
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	-	-
F. Risultato complessivo della gestione cambi	-	-
G. Risultato operativo delle altre operazioni di gestione	€ 1.940.505	0,39%
H. Oneri finanziari complessivi	€ - 487.531	- 0,10%
I. Oneri di gestione complessivi	€ - 47.641.365	- 9,63%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	€ 4.379.161	0,89%
M. Imposte complessive	-	-
Rimborsi di Quote effettuati	€ - 127.388.015	- 25,76%
Proventi complessivi distribuiti	€ - 90.101.430	- 18,22%
Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte	€ 37.945.599	7,67%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31 DICEMBRE 2015	€ 314.988.976	63,69%
Totale importi da richiamare	-	-

Fonte: Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2015

		NAV 31 dicembre 2015	Prezzo Corrente Data di Riferimento	Prezzo Offerta Data di Pagamento
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO	%	1,31%⁽¹⁾	-4,87%⁽²⁾	-2,81%⁽³⁾

Fonte: Bloomberg, Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2015.

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

A.9.2 Mancata adesione all'Offerta

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

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

Con riferimento alla durata del Fondo, al Periodo di Grazia e alla Proroga Straordinaria si rinvia alla precedente Sezione **A.8**.

A.10 COMUNICATO DELL'EMITTENTE

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

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

B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE

B.1 SOGGETTO OFFERENTE

B.1.1 Blado Investments S.C.A.

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

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

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

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

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

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

B.1.1.2 Legislazione di riferimento e foro competente

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

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

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

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

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

Commerce ed des Sociétés del Granducato di Lussemburgo con il n. B 204752, il capitale sociale della quale è a sua volta detenuto in misura pari a circa il 67% dello stesso da Elliott International L.P. ("EILP"), e per la restante parte, e quindi in misura pari a circa il 33% dello stesso, da EALP.

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

B.1.1.4 Amministrazione e controllo interno

Come sopra riferito, Blado è gestita da Blado GP.

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

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

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

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

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

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

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

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

EILP ed EALP sono fondi di investimento che fanno parte - unitamente a soggetti che agiscono in qualità di *general partner, investment manager e/o investment advisor* degli stessi - del gruppo Elliott, un gruppo con circa 370 dipendenti operativi negli uffici di New York, Londra, Hong Kong e Tokyo, di cui circa 165 *investment professionals*, che gestisce *assets* per un controvalore complessivo lordo di circa USD 46,2 miliardi¹, di cui circa USD 15,4 miliardi riferibili a EALP e circa USD 30,8 miliardi riferibili a EILP.

¹ Dato aggiornato al 31 dicembre 2015.

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

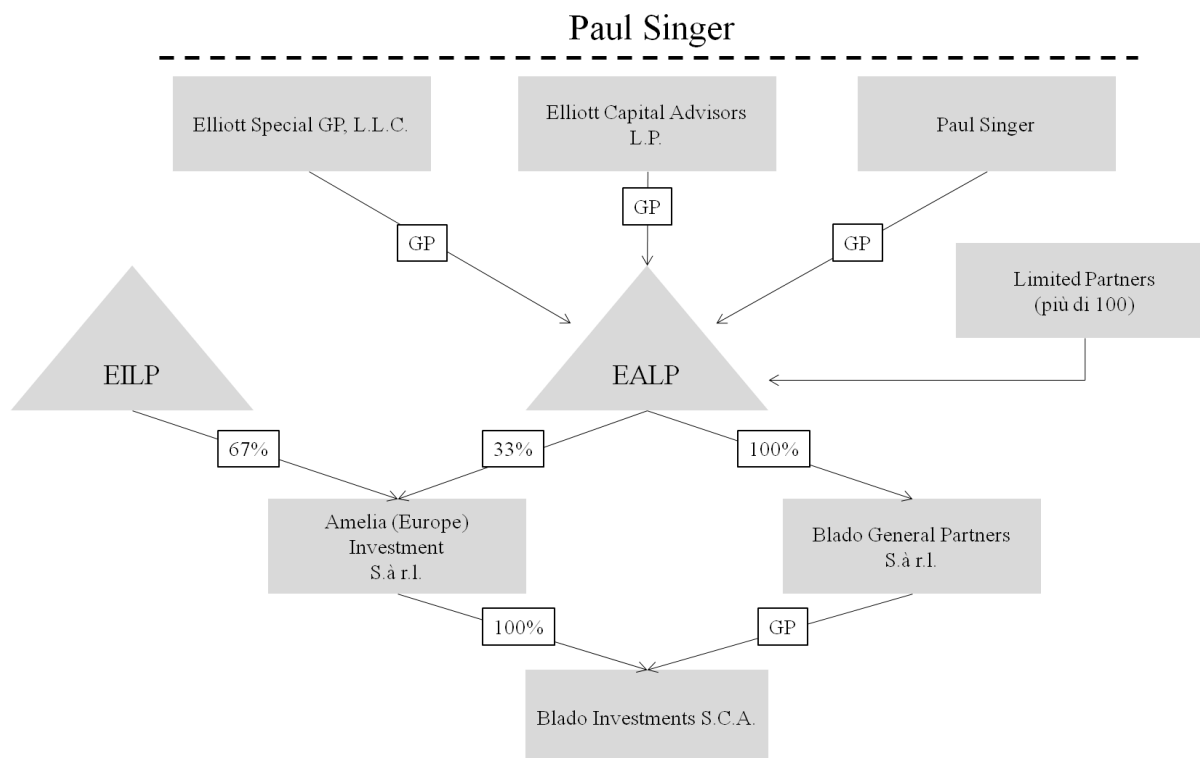
EILP è costituito in forma di *limited partnership* nella giurisdizione delle Isole Cayman, con sede legale presso Maples Corporate Services Limited, P.O. BOX 309, Ugland House, Church Street, KY1-1104 George Town, Grand Cayman, Isole Cayman. EILP è registrato al registro delle società delle Isole Cayman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

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

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

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

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



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

B.1.1.6 Attività

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

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

In data 18 maggio 2016 l'Offerente ha comunicato al mercato, ai sensi dell'articolo 102, comma 1, del TUF, l'intenzione di promuovere, in aggiunta all'Offerta, altre tre offerte pubbliche di acquisto volontarie totalitarie sulle quote dei seguenti fondi immobiliari italiani: (i) Polis – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso, gestito da Polis Fondi Immobiliari di Banche Popolari Società di Gestione del Risparmio per Azioni; (ii) Alpha Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso, gestito da IDEa FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.; e (iii) Immobiliare Dinamico – Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare, gestito da BNP Paribas Real Estate Management Italy Società di Gestione del Risparmio per Azioni.

B.1.1.7 Principi contabili

Il bilancio sottoposto a revisione contabile sarà pubblicato su base annuale e predisposto in conformità ai principi contabili *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione

Europea (“**IFRS**”). La revisione legale dei conti dell'Offerente è affidata a HRT Revision S.A., una società di capitali (*société anonyme*) costituita ai sensi del diritto del Granducato di Lussemburgo e soggetta alla legislazione del medesimo Granducato di Lussemburgo, con sede legale in 163, rue du Kiem, L-8030 Strassen (Granducato di Lussemburgo), iscritta al *Registre de Commerce ed des Sociétés* del Granducato di Lussemburgo con il n. B 52138.

B.1.1.8 Situazione economica patrimoniale e finanziaria

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

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

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

B.1.1.9 Andamento recente

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

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

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

Ai sensi dell'art. 36 del TUF, un fondo comune di investimento è gestito da una società di gestione del risparmio. Alla data del presente Documento di Offerta, la società di gestione del risparmio che amministra il Fondo è "Mediolanum Gestione Fondi – Società per Azioni", o – in forma abbreviata – "Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.". I paragrafi che seguono forniscono, pertanto, informazioni relative a tale società.

B.2.1 La SGR

B.2.1.1 Denominazione e forma giuridica

Alla data del presente Documento di Offerta, la società di gestione che amministra il Fondo è Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A..

La denominazione sociale della SGR è Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A., avente la sede legale in Basiglio - Milano 3 (MI), in via Francesco Sforza, Palazzo Meucci.

La SGR è stata autorizzata alla prestazione di servizi di gestione collettiva del risparmio con provvedimento di Banca d'Italia ed è iscritta nell'albo delle società di gestione del risparmio al n. 6 della sezione "Gestori di OICVM" e al n. 4 della sezione "Gestori di FIA" in applicazione delle norme legislative e regolamentari.

B.2.1.2 Capitale sociale

Alla data del presente Documento di Offerta, il capitale sociale della SGR, interamente versato, ammonta ad Euro 5.164.600,00 ed è suddiviso in 5.164.600 azioni ordinarie.

Alla data del presente Documento di Offerta, il capitale sociale della SGR risulta interamente detenuto da Banca Mediolanum S.p.A., codice fiscale 02124090164.

B.2.1.3 Consiglio di amministrazione

Ai sensi dell'art. 24 dello statuto sociale, l'amministrazione della SGR è affidata ad un consiglio di amministrazione composto da un numero di amministratori compreso tra 3 e 9.

Alla data del presente Documento di Offerta, la SGR è amministrata da un consiglio di amministrazione di 9 membri cui compete la gestione del Fondo al fine di porre in essere le attività principali del Fondo e raggiungere lo scopo sociale dello stesso. Il consiglio di amministrazione è attualmente composto da amministratori che resteranno in carica fino all'approvazione del bilancio della SGR al 31 dicembre 2018.

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

Amministratore	Carica	Luogo e data di nascita	Data di nomina
Walter Ottolenghi	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Milano, 12/09/1948	17 marzo 2016
Mario Masini ²	Consigliere	Nibionno (LC), 12/03/1945	17 marzo 2016
Angelo Ferrari ³	Consigliere	Milano, 14/02/1938	17 marzo 2016
Vittorio Gaudio ⁴	Consigliere	Vercelli, 23/12/1960	17 marzo 2016
Ettore Spadafora Parlato	Consigliere	Portogruaro (VE), 24/06/1953	17 marzo 2016
Cinzia Alfonsi	Consigliere	Cittadella (PD), 07/05/1970	17 marzo 2016
Maurizio Serafini ⁵	Consigliere	Milano, 18/09/1947	17 marzo 2016
Michele Pozzi ⁶	Consigliere	Cantello (VA), 16/09/1940	17 marzo 2016
Valentina Montanari ⁷	Consigliere	Milano, 20/03/1967	17 marzo 2016

Fonte: Registro delle Imprese

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

² Consigliere indipendente.

³ Consigliere indipendente.

⁴ Consigliere cooptato in data 26 maggio 2016.

⁵ Consigliere indipendente.

⁶ Consigliere indipendente.

⁷ Consigliere indipendente.

Si precisa che, secondo quanto riportato in un comunicato stampa del 26 maggio 2016, il consigliere Sig. Vittorio Gaudio ha lasciato l'incarico di Amministratore Delegato ed ha assunto l'incarico di Direttore della Direzione Asset & Wealth Management in Banca Mediolanum. In tale data il consiglio di amministrazione della SGR ha nominato consigliere non esecutivo per cooptazione ai sensi dell'articolo 2386 c.c. il Sig. Antonio Maria Penna, che rimarrà in carica fino alla assemblea successiva degli azionisti della SGR. Il consiglio di amministrazione ha altresì nominato Direttore Generale il Sig. Lucio De Gasperis.

B.2.1.4 Collegio sindacale

L'art. 34 dello statuto sociale della SGR prevede che il collegio sindacale sia composto da 3 sindaci effettivi e da 2 sindaci supplenti.

Il collegio sindacale è attualmente composto da sindaci che resteranno in carica fino all'approvazione del bilancio della SGR al 31 dicembre 2018.

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

Sindaco	Carica	Luogo e data di nascita	Data di nomina
Gianluca Orrù	Presidente del Collegio Sindacale	Nuoro, 31/01/1971	17 marzo 2016
Francesca Meneghel	Sindaco effettivo	Treviso, 02/12/1961	17 marzo 2016
Marco Giuliani	Sindaco effettivo	Napoli, 18/06/1959	17 marzo 2016
Alessandro Leonetti	Sindaco supplente	Milano, 28/03/1966	17 marzo 2016
Roberto Rampoldi	Sindaco supplente	Milano, 15/01/1969	17 marzo 2016

Fonte: Registro delle Imprese

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

B.2.1.5 I fondi gestiti da Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.

In aggiunta al Fondo, alla data del presente Documento d'Offerta, la SGR gestisce i seguenti fondi⁸:

- (i) Mediolanum Risparmio Dinamico Classe "L", fondo comune di investimento;
- (ii) Mediolanum Risparmio Dinamico Classe "LA", fondo comune di investimento;
- (iii) Mediolanum Risparmio Dinamico Classe "I", fondo comune di investimento;
- (iv) Mediolanum Flessibile Obbligazionario Globale Classe "L", fondo comune di investimento;
- (v) Mediolanum Flessibile Obbligazionario Globale Classe "LA", fondo comune di investimento;
- (vi) Mediolanum Flessibile Obbligazionario Globale Classe "I", fondo comune di investimento;
- (vii) Mediolanum Flessibile Strategico Classe "L", fondo comune di investimento;
- (viii) Mediolanum Flessibile Strategico Classe "LA", fondo comune di investimento;
- (ix) Mediolanum Flessibile Strategico Classe "I", fondo comune di investimento;
- (x) Mediolanum Flessibile Globale Classe "LA", fondo comune di investimento;
- (xi) Mediolanum Flessibile Globale Classe "I", fondo comune di investimento;
- (xii) Mediolanum Flessibile Italia Classe "LA", fondo comune di investimento;
- (xiii) Mediolanum Flessibile Italia Classe "I", fondo comune di investimento;
- (xiv) Mediolanum Flessibile Valore Attivo Classe "L", fondo comune di investimento;
- (xv) Mediolanum Flessibile Valore Attivo Classe "LA", fondo comune di investimento;
- (xvi) Mediolanum Flessibile Valore Attivo Classe "I", fondo comune di investimento;
- (xvii) Mediolanum Flessibile Sviluppo Italia Classe "L", fondo comune di investimento;
- (xviii) Mediolanum Flessibile Sviluppo Italia Classe "LA", fondo comune di investimento;
- (xix) Mediolanum Flessibile Sviluppo Italia Classe "I", fondo comune di investimento;

⁸ Dati derivanti dall'albo degli intermediari tenuto da Banca d'Italia.

B.2.2 Il Fondo

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

I paragrafi che seguono forniscono informazioni relative al Fondo.

B.2.2.1 Denominazione e forma giuridica

Il Fondo è un fondo comune d'investimento di tipo chiuso, gestito da Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A..

Il Fondo è stato originariamente istituito e gestito da Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A., autorizzata all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio ed iscritta nell'albo delle società di gestione del risparmio, al n. 6 della sezione "Gestori di OICVM" e al n. 4 della sezione "Gestori di FIA", di cui all'articolo 35, comma 1, del TUF. Il Fondo è stato istituito con delibera del consiglio di amministrazione del 17 febbraio 2005.

Le informazioni contenute nel prosieguo del presente Paragrafo B.2.2 sono tratte principalmente dal Regolamento del Fondo, dai rendiconti annuali del Fondo e dal prospetto informativo pubblicato nell'ambito dell'offerta pubblica di vendita e collocamento delle Quote o da altre fonti pubblicamente disponibili sul sito internet della SGR: www.mediolanumgestionefondi.it.

La tabella che segue illustra le principali caratteristiche del Fondo. Per una più approfondita descrizione del funzionamento del Fondo si rimanda al Regolamento del Fondo, disponibile sul sito internet del Fondo: www.mediolanumgestionefondi.it/fondi-immobiliari/mediolanum-real-estate.

PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL FONDO

Società di gestione del risparmio	Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A.
Banca depositaria	State Street Bank GmbH – Succursale Italia
Esperto indipendente	Savills S.p.A.
Società di revisione	Deloitte & Touche S.p.A.
Sottoscrizione delle Quote	Il Fondo è destinato alla sottoscrizione in Italia, da parte del pubblico indistinto attraverso offerta pubblica, nonché alla sottoscrizione da parte di investitori qualificati così come definiti all'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica n. 228 del 1999. Oltre alla prima emissione di Quote, il Fondo procederà ad emissioni di Quote successive in conformità a quanto indicato nel Regolamento. Ai sensi della normativa applicabile, la SGR acquisisce, in fase di prima emissione, Quote del Fondo per un importo non inferiore al 2% del valore complessivo della stessa, e, in occasione di emissioni successive alla prima, Quote del Fondo per un importo non inferiore al 2% dell'importo delle nuove sottoscrizioni al netto dei rimborsi anticipati.
Durata del Fondo	La durata del Fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre del quindicesimo anno successivo a quello in cui avviene il richiamo degli impegni a seguito

	<p>della prima emissione.</p> <p>La SGR, nell'interesse dei partecipanti, può prorogare la durata del Fondo di ulteriori 3 anni, con delibera assunta dal Consiglio di Amministrazione almeno un anno prima della data di scadenza.</p> <p>La SGR, con delibera motivata dell'organo amministrativo e con parere conforme dell'organo di controllo, può, prima della scadenza del fondo o della sua proroga, deliberare una ulteriore proroga non superiore a tre anni della durata del fondo medesimo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio. Dalla delibera deve risultare che: (i) l'attività di smobilizzo del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera; (ii) oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita degli <i>assets</i> nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del fondo. La delibera contiene altresì il piano di smobilizzo degli investimenti dal quale risultano i tempi e le modalità dell'attività di vendita dei residui beni in portafoglio.</p> <p>Dell'avvenuta proroga e/o utilizzo del periodo di grazia è data notizia ai partecipanti mediante avviso pubblicato sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e "Il Giornale".</p>
<p>Politica di investimento</p>	<p>In via generale, il patrimonio del Fondo sarà investito: a) per una quota non inferiore ai 2/3 del proprio valore complessivo, in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari (di seguito "Investimento Tipico"). Il Fondo può ridurre la quota di Investimento Tipico sino alla percentuale minima del 51% solo a condizione che una quota pari ad almeno il 20% del proprio valore complessivo sia investita in strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto beni immobili, diritti reali immobiliari e crediti garantiti da ipoteca immobiliare; b) per una quota residua e, comunque, non superiore ad 1/3 del proprio valore complessivo, in strumenti finanziari, quotati e non, in mercati regolamentati, depositi bancari di denaro, crediti e titoli rappresentativi di crediti, altri beni per i quali esiste un mercato e che abbiano un valore determinabile con certezza con una periodicità almeno semestrale (di seguito "Investimento Residuale").</p> <p>Il termine per raggiungere la quota di Investimento Tipico è di 24 mesi dall'avvio dell'operatività. Qualora non si sia raggiunto, nel termine massimo di 24 mesi dall'avvio dell'operatività, l'obiettivo di composizione del portafoglio del Fondo sopra indicato, tenuto conto anche dei preliminari di acquisto eventualmente stipulati a beneficio del Fondo, la SGR avrà la facoltà - previa comunicazione alla Banca d'Italia ed eventuale disinvestimento delle attività incluse nell'Investimento Residuale - di deliberare, nell'interesse dei partecipanti, un rimborso parziale delle Quote. Di tale delibera è data notizia ai partecipanti attraverso le modalità di cui all'articolo 38 del Regolamento del Fondo. Nell'ipotesi in cui l'Investimento Tipico si riducesse ad una quota inferiore a quanto indicato, la SGR provvederà a riportare detto Investimento Tipico nel limite previsto in un congruo lasso temporale, tenendo conto dell'interesse dei partecipanti.</p> <p>Il Fondo investe, nel rispetto dei limiti normativi di concentrazione e frazionamento dei rischi, prevalentemente in beni immobili a carattere non residenziale con particolare riferimento a quelli con destinazione d'uso direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, assistenziale e sanitario. È altresì possibile: a) investire le risorse del Fondo in terreni edificabili, ai sensi della normativa applicabile, al fine di provvedere alla loro edificazione; b) compiere operazioni di ristrutturazione, restauro e manutenzione ordinaria o straordinaria di specifici immobili o proprietà del Fondo finalizzate al miglioramento della redditività d'impiego, nonché compiere specifiche operazioni di valorizzazione dei beni, per tali intendendosi anche il mutamento della destinazione d'uso e il frazionamento.</p> <p>Stante la proibizione per il Fondo di esercitare attività diretta di costruzione, le operazioni cui sopra sono affidate a società appaltatrici, anche eventualmente ad un <i>General Contractor</i>.</p> <p>Il Fondo può investire sia in Italia che all'Estero, prevalentemente in Paesi dell' Area Euro. Qualora gli investimenti siano denominati in valuta diversa dall'euro, la SGR, nell'interesse della stabilità patrimoniale del Fondo, potrà effettuare operazioni di copertura del rischio di cambio. La SGR potrà inoltre</p>

	<p>deliberare operazioni di copertura del rischio di tasso inerente ai finanziamenti ipotecari raccolti a tasso variabile.</p> <p>Il Fondo può anche investire le proprie risorse in azioni o quote di società immobiliari, quotate o non in mercati regolamentati, purchè: a) l'oggetto sociale della società immobiliare consista nell'attività di acquisto, vendita, gestione, locazione, nonché nell'acquisizione e nell'alienazione di diritti reali immobiliari e sia, comunque, coerente e compatibile con la politica d'investimento e gestione del Fondo; b) gli immobili detenuti dalla società immobiliare abbiano caratteristiche e destinazioni d'uso coerenti e compatibili con quelle proprie della politica d'investimento e gestione del Fondo. Qualora l'oggetto sociale della società immobiliare preveda l'attività di costruzione diretta, il Fondo non acquisisce, direttamente o attraverso società dallo stesso controllate, quote o azioni della società stessa in misura superiore al 10% delle proprie attività. Dette partecipazioni potranno anche essere partecipazioni di controllo ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile.</p> <p>L'oggetto dell'Investimento Residuale è rappresentato da strumenti finanziari, ivi comprese le parti di OICR, depositi bancari, crediti e diritti su crediti emessi da soggetti italiani o esteri, prevalentemente di Paesi dell'Unione Europea, nei limiti e secondo quanto previsto dalla normativa vigente.</p> <p>Qualora gli investimenti siano denominati in valuta diversa dall'euro, la SGR, nell'interesse della stabilità patrimoniale del Fondo, può effettuare operazioni di copertura del rischio di cambio. In via generale e nei limiti e alle condizioni della normativa vigente, la SGR può inoltre avvalersi di tutte le tecniche economiche e disporre tutte le operazioni opportune con finalità di copertura dei rischi connessi all'oggetto dell'Investimento Residuale. Il Fondo detiene normalmente liquidità per le proprie esigenze di tesoreria. Sono equiparate alla liquidità, sotto questo aspetto, tutte le forme di investimento in strumenti finanziari di rapida e sicura liquidabilità, ivi comprese, a titolo esemplificativo, le operazioni di pronti contro termine.</p> <p>Nell'attuazione della propria politica di investimento, la SGR seleziona i beni che per tipologia, natura e caratteristiche appaiono maggiormente idonei all'investimento e coerenti con il profilo di rischio e la politica di gestione del Fondo stesso. La SGR può, qualora lo ritenga opportuno per gli interessi dei partecipanti ed economicamente conveniente per l'investimento realizzato, fare apportare migliorie ai beni immobili detenuti dal Fondo, promuoverne adattamenti o procedere alla vendita, locazione o affitto totale o parziale dei medesimi.</p>
Indebitamento	<p>Il Fondo ha facoltà di assumere prestiti con le modalità e nei limiti stabiliti dalla normativa vigente. Il Fondo, nel corso della sua intera durata, potrà assumere prestiti fino al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari ed al 20% del valore delle altre attività presenti nel proprio patrimonio.</p>
Distribuzione dei proventi	<p>Il Fondo prevede sia l'accumulazione (per le Quote di Classe "A") che la distribuzione ai partecipanti (per le Quote di Classe "B"), con frequenza semestrale, dei proventi risultanti dalla gestione dei beni che compongono il patrimonio del Fondo (di seguito "Proventi"), fatta salva diversa e motivata determinazione del Consiglio di Amministrazione della SGR. I Proventi realizzati, la cui distribuzione non sia stata deliberata in esercizi precedenti, al netto delle eventuali perdite, concorreranno alla formazione dei Proventi da accumulare/distribuire negli esercizi successivi. Si considerano partecipanti al Fondo a questi fini coloro i quali - alla data di accumulazione/messa in pagamento dei Proventi - risultino titolari delle Quote del Fondo depositate presso gli intermediari autorizzati. I Proventi sono costituiti dagli utili netti generati semestralmente, con esclusione delle plusvalenze/minusvalenze non realizzate nel semestre di riferimento e comprensivi delle plusvalenze non realizzate nei semestri precedenti, ma che abbiano trovato realizzazione nel semestre di riferimento, rispetto ai valori di acquisizione dei beni che compongono il patrimonio del Fondo, come risultanti dal rendiconto della gestione del Fondo. La distribuzione/accumulazione dei Proventi non comporterà in alcun caso un rimborso/una attribuzione automatico/a di un determinato numero di Quote, ma avverrà sempre come diminuzione/ aumento del valore unitario delle stesse. La prima distribuzione dei Proventi avverrà non oltre l'approvazione del secondo rendiconto annuale di gestione del Fondo. I Proventi del Fondo posti in distribuzione vengono ripartiti per ciascuna Classe in base al peso</p>

	<p>percentuale che ciascuna Classe di Quote ha sul valore complessivo netto del Fondo. La notizia della messa in pagamento dei Proventi e delle date di distribuzione degli stessi è comunicata, in coincidenza con la messa a disposizione del rendiconto di gestione del Fondo, mediante pubblicazione di avviso sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e "Il Giornale" e, ove richiesto, con le ulteriori modalità previste dall'articolo 38 del Regolamento. La SGR provvede a corrispondere i Proventi agli aventi diritto, secondo le istruzioni ricevute in sede di sottoscrizione o di acquisto delle Quote. I Proventi sono distribuiti agli aventi diritto con valuta per il pagante entro il 30° giorno dalla approvazione del rendiconto di gestione del Fondo da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR e, comunque, nel rispetto del calendario delle date di stacco previste da Borsa Italiana S.p.A.. Con la medesima data valuta verranno accumulati i proventi spettanti alle Quote di Classe "A". I Proventi non riscossi, decorsi i termini di legge per la prescrizione del diritto al pagamento, restano acquisiti al patrimonio del Fondo. I Proventi non riscossi che si prescrivano successivamente alla data di pubblicazione del rendiconto finale di liquidazione del Fondo, restano acquisiti al patrimonio della SGR.</p>
<p>Rimborsi parziali di quote</p>	<p>La SGR potrà avvalersi della possibilità di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti nel rispetto delle modalità previste dalla normativa vigente. In tal caso, la SGR deve dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia dell'attività disinvestita e dare informativa agli investitori dei disinvestimenti effettuati, tramite pubblicazione sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e "Il Giornale", precisando le motivazioni alla base della decisione del rimborso, l'ammontare complessivo che la SGR intende rimborsare, in valore assoluto e in percentuale rispetto al valore complessivo del Fondo, l'importo rimborsato per ogni Quota e la procedura per ottenere il rimborso.</p> <p>Le somme non riscosse entro 60 giorni dalla conclusione delle operazioni di rimborso vengono depositate in un conto intestato alla SGR, con l'indicazione che trattasi di rimborso di Quote del Fondo, con sottorubriche nominative degli aventi diritto, per tali intendendosi i titolari delle Quote del Fondo alla data della relativa messa in pagamento.</p>
<p>Governance del fondo</p>	<p>L'attività di amministrazione e gestione del Fondo compete al Consiglio di Amministrazione della SGR che può delegare specifiche attribuzioni, conformemente alle previsioni dello statuto e senza che ciò lo esoneri da responsabilità, a propri componenti o a dipendenti della SGR.</p> <p>Qualora lo ritenga opportuno nell'interesse del Fondo, il Consiglio di Amministrazione della SGR può richiedere la consulenza di esperti e professionisti, anche riuniti in comitati tecnici, relativamente ad aspetti di analisi tecnica del mercato immobiliare e finanziario, di strategia per l'esecuzione degli investimenti ovvero di operatività generale del Fondo. Sono nominabili in qualità di consulenti o componenti dei comitati tecnici anche elementi esterni alla SGR, quali esperti o consulenti professionali operanti nei settori del mercato immobiliare e finanziario, oltre che professionalità tecniche per l'analisi delle caratteristiche e qualità dei beni oggetto di investimento da parte del Fondo. Il parere rilasciato dal consulente o dal comitato tecnico non esonera in alcun modo il Consiglio di Amministrazione della SGR dalla responsabilità per le scelte adottate in esecuzione dello stesso. Il Consiglio di Amministrazione della SGR può conferire deleghe nell'interesse del Fondo a soggetti esterni alla SGR, relativamente alla gestione e amministrazione dei beni immobili e degli altri beni in cui è investito il patrimonio del Fondo. Le deleghe devono essere in ogni caso esattamente determinate dal Consiglio di Amministrazione della SGR quanto all'oggetto, alla durata dell'incarico e alle modalità di comunicazione delle informazioni e del rendiconto da parte del soggetto delegato. Il conferimento della delega non esonera in alcun modo il Consiglio di Amministrazione della SGR dalla responsabilità per la vigilanza sulle decisioni adottate e messe in pratica dal soggetto delegato.</p> <p>I partecipanti si riuniscono in assemblea (di seguito "Assemblea dei partecipanti") per deliberare sulle materie quivi indicate, nel rispetto della normativa applicabile. L'Assemblea dei partecipanti è convocata dal Consiglio di Amministrazione della SGR in Italia, anche al di fuori della sede legale della stessa SGR. L'Assemblea nomina un presidente e un segretario che cura la verbalizzazione delle riunioni. L'Assemblea dei partecipanti delibera in merito alle materie attribuite alla sua competenza dalla normativa applicabile e, in particolare, sulla sostituzione della SGR e sulle modifiche</p>

	<p>della politica di gestione. La convocazione dell'Assemblea dei partecipanti è disposta dal Consiglio di Amministrazione della SGR di propria iniziativa ovvero, senza ritardo, quando lo richiedano partecipanti al Fondo che rappresentino almeno il 10% delle Quote in circolazione e nella domanda sono indicati gli argomenti da trattare. Se la SGR non provvede, il Tribunale, sentita la SGR, ove il rifiuto di provvedere risulti ingiustificato, ordina con decreto la convocazione dell'Assemblea, designando la persona che deve presiederla. Il Consiglio di Amministrazione della SGR informa i partecipanti al Fondo dell'avvenuta convocazione dell'Assemblea dei partecipanti mediante avviso pubblicato, almeno 30 giorni prima di quello fissato per l'Assemblea, secondo le modalità di cui all'articolo 38 del Regolamento. L'avviso di convocazione deve indicare il luogo, la data e l'ora della convocazione, l'ordine del giorno, l'elenco delle relative materie da trattare e le ulteriori indicazioni necessarie per la partecipazione all'Assemblea e per l'esercizio del diritto di voto. Sono legittimati a partecipare all'assemblea tutti coloro i quali risultino titolari delle Quote del Fondo da almeno 5 giorni prima della data in cui si riunisce l'assemblea. Le Quote rimarranno indisponibili sino alla data dell'Assemblea. Al fine dell'ammissione e della legittimazione all'intervento, per quanto non espressamente previsto nel Regolamento, si applicano le norme previste per la legittimazione dei titolari di strumenti finanziari gestiti in regime di dematerializzazione. L'Assemblea dei partecipanti delibera validamente a maggioranza assoluta. Il quorum deliberativo non potrà in ogni caso essere inferiore al 30 % del valore delle Quote in circolazione. Le deliberazioni dell'assemblea, unitamente alle connesse delibere eventualmente adottate dal Consiglio di Amministrazione della SGR, sono trasmesse alla Banca d'Italia per l'approvazione. Il diritto di voto in assemblea può essere esercitato per corrispondenza nel rispetto delle disposizioni normative applicabili. L'avviso di convocazione conterrà, altresì, per esteso il testo della deliberazione proposta. Non si tiene conto del voto in tale modo espresso se la delibera sottoposta a votazione dall'Assemblea non è conforme a quella contenuta nell'avviso di convocazione.</p>
<p>Spese di gestione</p>	<p>Il compenso spettante alla SGR per l'attività di gestione del Fondo è così articolato:</p> <p>1) una commissione fissa in misura pari all'1,5% annuo del valore complessivo delle attività del Fondo, avendo come valore di riferimento la media dei valori risultanti dalle ultime due rendicontazioni approvate in forma di relazione semestrale o di rendiconto periodico, rettificati delle plusvalenze non realizzate sui beni non ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato rispetto al loro valore di acquisizione, ad eccezione delle plusvalenze non realizzate su quote di OICR mobiliari aperti, ancorché non quotate. Al termine di ogni semestre solare si determina il compenso da corrispondere in via provvisoria per il semestre seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati, allo stesso titolo, nei 6 mesi precedenti. Per il primo semestre di operatività del Fondo, il compenso è pari all'1,5% su base annua dell'ammontare sottoscritto del Fondo, salvo conguaglio in relazione al valore complessivo delle attività del Fondo evidenziato dalla relazione semestrale o dal rendiconto periodico. Il compenso, come sopra definito, viene riconosciuto alla SGR mensilmente, nella misura di 1/6 dell'importo semestrale spettante, con valuta ultimo giorno lavorativo di ciascun mese, a decorrere dal mese in cui si è proceduto al richiamo degli impegni;</p> <p>2) una commissione straordinaria finale, che sarà calcolata, al momento della liquidazione del Fondo, come di seguito:</p> <p>i) si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito "Risultato Complessivo del Fondo"): a) dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato incrementato dell'eventuale accantonamento a fronte della commissione straordinaria finale come sotto indicato; b) dei proventi eventualmente distribuiti e dei rimborsi parziali delle Quote eventualmente effettuati; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5%, che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, dalla data di distribuzione di tali somme alla data di liquidazione del Fondo;</p> <p>ii) si calcola il "Valore Iniziale del Fondo", pari alla somma di tutti gli importi versati dai partecipanti capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5%, fra le date di richiamo degli impegni e la data di liquidazione del Fondo;</p> <p>iii) si calcola la differenza fra il Risultato Complessivo del Fondo ed il</p>

	<p>Valore Iniziale del Fondo, capitalizzato ai sensi del precedente punto "ii" (di seguito il "Rendimento Complessivo in Eccesso"). Alla SGR compete un ammontare uguale al 20% del Rendimento Complessivo in Eccesso. Il rendiconto e la relazione periodica del Fondo prevederanno un accantonamento volto a considerare l'eventuale componente di competenza di ciascun semestre della Commissione straordinaria finale dovuta alla SGR. Tale accantonamento sarà determinato dal Consiglio di Amministrazione della SGR tenendo conto dei risultati conseguiti dal Fondo nel semestre in corso e in quelli precedenti, dei proventi distribuiti o distribuibili, delle eventuali nuove emissioni e degli eventuali rimborsi effettuati. Tali criteri saranno indicati nella nota integrativa al rendiconto ed alla relazione sulla gestione del Fondo.</p>
--	--

Mediolanum Gestione Fondi SGR p.A. in data 17 febbraio 2005 con delibera del proprio Consiglio di Amministrazione, ha istituito il Fondo, destinato alla sottoscrizione in Italia da parte del pubblico indistinto attraverso offerta pubblica, nonché alla sottoscrizione da parte di investitori qualificati.

L'attività di collocamento avvenuta tramite i promotori finanziari di Banca Mediolanum S.p.A., (soggetto collocatore) è iniziata il 23 settembre 2005 e si è conclusa anticipatamente in data 23 gennaio 2006, avendo raggiunto una raccolta netta totale di Euro 214.138.065,00 comprensiva della sottoscrizione da parte della SGR di Euro 4.999.995,00, come previsto dal Regolamento.

Il patrimonio del Fondo è suddiviso in quote di Classe "A", ad accumulazione dei proventi ed in quote di Classe "B", a distribuzione dei proventi.

L'operatività del Fondo è iniziata in data 14 febbraio 2006.

Dal 1° ottobre 2012, le quote del fondo di Classe "A" e "B" di pieno godimento sono negoziate presso il MIV, Mercato degli *Investment Vehicles*.

In data 1 aprile 2016 è stato depositato presso la CONSOB un prospetto informativo per l'offerta al pubblico e ammissione alle negoziazioni di quote del Fondo ad accumulazione ed a distribuzione dei Proventi, nell'ambito della ventunesima riapertura semestrale delle sottoscrizioni di cui all'art. 29 del Regolamento del Fondo. L'offerta si chiuderà in data 30 giugno 2016 ed ha come ammontare complessivo un importo compreso tra un minimo di Euro 5.000.000,00 ed un massimo di Euro 20.000.000,00.

Gestione del Fondo dopo il collocamento

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

PRINCIPALI INDICATORI DEL FONDO

Principali indicatori del Fondo		31 dic 2015	31 dic 2014	31 dic 2013	31 dic 2012	31 dic 2011	31 dic 2010	31 dic 2009	31 dic 2008	31 dic 2007	31 dic 2006
Valore Complessivo Netto del Fondo – Quote di classe "A"	€	48.131.859	49.243.229	51.976.762	60.761.716	64.877.385	66.857.196	56.366.698	55.967.860	52.439.978	39.066.411
Valore Complessivo Netto del Fondo – Quote di classe "B"	€	266.857.117	273.713.938	282.009.476	282.951.536	295.030.835	295.752.398	233.226.476	220.888.471	216.894.183	182.922.474
Numero Quote di classe "A"	n	8.394.095	8.605.485	9.030.297	10.601.232	11.173.540	11.671.184	10.182.542	10.203.084	9.647.037	7.536.959
Numero Quote di classe "B"	n	66.586.044	66.286.568	65.705.164	63.598.231	62.779.353	61.258.910	48.015.679	44.079.559	42.130.687	35.290.654
Valore Unitario delle Quote di classe "A"	€	5,734	5,722	5,756	5,732	5,806	5,728	5,536	5,485	5,436	5,183
Valore Unitario delle Quote di classe "B"	€	4,008	4,129	4,292	4,449	4,701	4,828	4,857	5,011	5,148	5,183
Distribuzione proventi per Quota di classe "B"	€	0,1294	0,1384	0,1752	0,1942	0,1977	0,200	0,200	0,184	0,276	-
Prezzo quotazione di Borsa a fine Periodo – Quote di Classe "A"	€	2,81	3,076	3,502	3,15	-	-	-	-	-	-
Prezzo quotazione di Borsa a fine Periodo – Quote di classe "B"	€	2,054	2,344	3,188	3,596	-	-	-	-	-	-

Principali indicatori del Fondo		31 dic 2015	31 dic 2014	31 dic 2013	31 dic 2012	31 dic 2011	31 dic 2010	31 dic 2009	31 dic 2008	31 dic 2007	31 dic 2006
Prezzo quotazione di Borsa massimo – Quote di classe "A" ⁹	€	2,85	3,87	4,20	5,74	-	-	-	-	-	-
Prezzo quotazione di Borsa massimo – Quote di classe "B" ¹⁰	€	2,35	3,15	3,70	3,75	-	-	-	-	-	-
Prezzo di quotazione di Borsa minimo – Quote di classe "A" ¹¹	€	2,25	2,78	3,00	2,70	-	-	-	-	-	-
Prezzo di quotazione di Borsa minimo – Quote di classe "B" ¹²	€	1,936	2,20	3,00	2,90	-	-	-	-	-	-
Volume medio scambi giornaliero – Quote di classe "A"	n	576.675	301.235	497.965	1.582	-	-	-	-	-	-
Volume medio scambi giornaliero – Quote di classe "B"	n	1.109.499	1.197.858	1.956.702	6.578	-	-	-	-	-	-

Fonte: Valori derivanti dai rendiconti annuali del Fondo

⁹ Nel periodo di riferimento dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

¹⁰ Nel periodo di riferimento dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

¹¹ Nel periodo di riferimento dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

¹² Nel periodo di riferimento dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

Valore Complessivo Netto del Fondo e mercato di quotazione

Il Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2015 risultava essere pari a Euro 314.988.976,00 ripartito nelle 2 classi di Quote e più precisamente: Euro 48.131.859,00 classe "A" ed Euro 266.857.116,00 classe "B"; è suddiviso tra 8.283.782 Quote di classe "A" e 66.746.587 Quote di classe "B", sottoscritte ed integralmente versate. Il prezzo ufficiale di chiusura di borsa delle Quote di classe "A" e "B" alla Data di Riferimento è di Euro 2,722 ed Euro 2,060 rispettivamente.

Si evidenzia che in data 24 febbraio 2016 sono stati distribuiti alle Quote di classe "B" dividendi per un totale di Euro 4.501.216,57.

In data 1 aprile 2016 è stato depositato presso la CONSOB un prospetto informativo per l'offerta al pubblico e ammissione alle negoziazioni di quote del Fondo ad accumulazione ed a distribuzione dei Proventi, nell'ambito della ventunesima riapertura semestrale delle sottoscrizioni di cui all'art. 29 del Regolamento del Fondo. L'offerta si chiuderà in data 30 giugno 2016 ed ha come ammontare complessivo un importo compreso tra un minimo di Euro 5.000.000,00 ed un massimo di Euro 20.000.000,00.

Fatto salvo quanto sopra riportato, alla data del presente Documento di Offerta non sono state emesse categorie di quote differenti rispetto alle Quote di classe "A" e alle Quote di classe "B", né sussiste alcun impegno per l'emissione di nuove quote o di altri strumenti finanziari in relazione al Fondo.

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

Principali possessori delle Quote del Fondo

Alla data del presente Documento di Offerta, Walter Ottolenghi (Presidente del Consiglio di Amministrazione) e Vittorio Gaudio (Amministratore Delegato cooptato) detengono Quote del Fondo nella misura di seguito riportata.

Cognome e Nome	N. e Tipo Quote
Ottolenghi Walter	3.574 Quote di classe "B"
Gaudio Vittorio	4.500 Quote di classe "B"

Fonte: Prospetto informativo depositato presso la Consob il 1 aprile 2016

B.2.2.2 Sintetica descrizione del patrimonio del Fondo

Al 31 dicembre 2015, il patrimonio del Fondo – secondo quanto riportato nella relazione annuale del Fondo – era costituito da n. 22 immobili. Gli immobili sono siti in Italia.

Immobili del Fondo

I dati identificativi degli immobili detenuti dal Fondo alla data del 31 dicembre 2015 sono sintetizzati nella seguente tabella:

Destinazione d'uso	Denominazione asset	Comune	Indirizzo
Terziario	Sesto	Sesto S. Giovanni	Via Carducci 125
Terziario	Corsico	Corsico	Via Cabotto 1
Commerciale	Unes Val di Sole	Milano	Via Val di Sole
Commerciale	Unes Modena	Modena	Via Allegri 179
Terziario	Uffici	Milano	Via Tocqueville
Commerciale	Unes Nembro	Nembro	Via Roma 30
Commerciale	Unes Minerbi	Milano	Via Minerbi
Commerciale	Unes Trezzo	Trezzo sull'Adda	Via Mazzini 42
Commerciale	Unes Varesina	Milano	Via Varesina
Terziario	Cascia	Milano	Via Cascia
RSA	Residenza Sanitaria Assistita	Milano	Via Darwin, 17
Ricettivo	NH Hotel Mantegna	Padova	Via Tommaseo 61
Terziario	Ufficio	Cernusco Sul Naviglio	Via Gobetti 2C
RSA	Residenza Sanitaria Assistita	Canzo	Via Brusa 20
Terziario	Ufficio	Milano	Piazza Missori
Terziario	Ufficio	Milano	Via Montecuccoli
Commerciale	Commerciale Basiglio	Basiglio	Piazza Marco Polo
Terziario	Torino Via Lagrange	Torino	Via Lagrange
Terziario	Torino Via Doria	Torino	Via Doria
Commerciale	Galleria Commerciale	Trevi	S.S.Flamini, km147
Terziario	Uffici Pescara	Pescara	Via Corte di Ruvo
Commerciale	Eurosia - Galleria Commerciale	Parma	Provinciale Traversetolo

Fonte: Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2015

Alla data del 31 dicembre 2015 il Fondo detiene una sola partecipazione di controllo in una società non immobiliare non quotata denominata "Talete S.r.l." con sede in palazzo Meucci, via F. Sforza, Milano 3 - 20080 Basiglio. L'acquisto di tale partecipazione risale al 13 luglio 2009. L'attività prevalentemente esercitata dalla società partecipata è la locazione dei locali della galleria dell'immobile di Trevi e Parma (Eurosia), sia con contratti di locazione che con contratti di affitto di azienda. La società non detiene immobili.

Al 31 dicembre 2015 gli investimenti del Fondo in strumenti finanziari risultano i seguenti:

- In data 29 maggio 2007 sono state acquisite n. 10.000 quote del fondo Atlantic 1, istituito e gestito da First Atlantic Real Estate SGR p.A. per complessivi Euro 5.180.000,00;
- In data 14 giugno 2007 sono state acquisite, tramite Banca IMI, n. 40 quote del fondo immobiliare Vesta (ex Domus) per un controvalore complessivo di Euro 20.200.000,00. Il 27 giugno 2008 sono state cedute n. 9 quote del predetto fondo al fondo Securfondo per complessivi Euro 4.680.000,00;
- In data 26 giugno 2008 sono state acquisite, tramite Banca IMI, n. 140 quote del fondo Immobiliare FIP – Fondo Immobili Pubblici per complessivi Euro 20.090.000,00.

Variatione del valore del portafoglio

Come riportato dalla relazione annuale del Fondo, al 31 dicembre 2015, il valore del patrimonio immobiliare del Fondo ammontava ad Euro 282.650.000,00, in diminuzione rispetto al valore del patrimonio immobiliare del Fondo al 31 dicembre 2014, che ammontava ad Euro 289.222.000,00.

La gestione immobiliare

Attività di locazione

Per quanto riguarda l'attività di locazione del portafoglio immobiliare del Fondo, alla data del 31 dicembre 2015 risultano attive 21 posizioni su 22. L'unico attualmente sfitto risulta quello sito in Via Caboto 1, Corsico (MI).

Immobili occupati sulla base del rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2015

Per maggiori dettagli sugli immobili occupati al 31 dicembre 2015 si rimanda alla tabella che segue:

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie commerciale mq	Redditività dei beni locati				Costo storico	Ipotecche	Ulteriori informazioni
					Canone per m2/m3	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario			
1	Abruzzo Pescara via Conte di Ruvo 74	Uffici	1960	17.987	51,23	n. 11 contratti d'affitto + 2 indennità di occupazione	Dal 31/12/2016 al 31/01/2022	Imprese commerciali	26.075.000	-	-
2	Emilia Romagna Modena via Allegrì 179	Supermercato	1998	1.776	140,14	n. 1 contratto d'affitto	9/12/2019	Impresa commerciale	3.675.375	-	-
3	Emilia Romagna Parma Galleria Eurosia	Galleria commerciale	2011	7.016	257,28	n. 1 contratto d'affitto	25/7/2017	commerciale	28.038.578	-	-
4	Lombardia Provincia Bergamo Nembro Via Roma, 30	Supermercato	2000	1.681	89,90	n. 1 contratto d'affitto	9/12/2019	Imprese commerciali	3.614.875	-	-
5	Lombardia Provincia Como Canzo Via Brusa, 20	Residenza anziani	Anteriore al 1967	3.376	179,30	n. 1 contratto d'affitto	4/6/2018	Operatore sanitario	7.960.000	-	-
6	Lombardia Provincia Milano Basiglio Piazza Marco Polo	Commerciale	1981-82	3.605	162,64	n. 16 contratti d'affitto	Dal 29/2/2016 al 31/12/2018	Imprese commerciali	8.000.000	-	-
7	Lombardia Provincia Milano Cernusco sul Naviglio "Villa Fiorita"	Uffici	1992	6.980	114,59	n. 4 contratti d'affitto	Dal 30/6/2017 al 31/02/2023	Imprese commerciali	12.350.000	-	-
8	Lombardia Provincia Milano Corsico Via Caboto 1	Uffici	1980	12.892	-	sfitto	-	-	23.000.000	-	-
9	Lombardia Provincia Milano Crescenzago Via Cascia 5	Uffici	Anteriore al 1967	5.097	131,63	n. 1 contratto d'affitto	31/12/2020	Imprese commerciali	9.800.000	-	-
10	Lombardia Provincia Milano Sesto S. Giovanni Via Carducci 125	Uffici	1990	10.698	90,84	n. 16 contratti d'affitto	Dal 30/09/2016 al 31/03/2018	Imprese commerciali	19.000.000	-	-
11	Lombardia Provincia Milano Trezzo sull'Adda Via Mazzini 42	Supermercato	1999	1.575	127,92	n. 1 contratto d'affitto	9/12/2019	Imprese commerciali	3.206.500	-	-

12	Lombardia Milano Via Darwin 17	Residenza anziani	1996	4.401	180,64	n. 1 contratto d'affitto	30/6/2021	Operatore sanitario	12.250.000	-	-
13	Lombardia Milano Via Minerbi 1	Supermercato	Fine anni '70	942	163,56	n. 1 contratto d'affitto	9/12/2019	Imprese commerciali	2.178.000	-	-
14	Lombardia Milano Piazza Missori 2	Uffici	Anteriore al 1/9/1967	4.200	271,25	n. 3 contratti d'affitto	Dal 31/12/2017 al 31/12/2023	Imprese assicurative/ bancarie	26.650.000	-	-
15	Lombardia Milano Via Montecuccoli 20	Uffici	1983	23.470	106,48	n. 2 contratti d'affitto	Dal 31/12/2020 al 31/3/2021	Imprese commerciali	45.500.000	-	-
16	Lombardia Milano Via Tocqueville 13	Uffici	1968- 1972	12.369	191,20	n. 5 contratti d'affitto	da 30/11/2016 a 31/12/2020	Imprese commerciali antenne telefonica	35.000.000	-	-
17	Lombardia Milano Via Val di Sole 12/14	Supermercato	anni '70	678	139,84	n. 1 contratto d'affitto	9/12/2019	Imprese commerciali	1.512.500	-	-
18	Lombardia Milano Via Varesina 92	Supermercato	anni '70	574	103,24	n. 1 contratto d'affitto	9/12/2019	Imprese commerciali	937.750	-	-
19	Piemonte Torino Via Lagrange 35	Commerciale e uffici	Anteriore al 1967	2.993	188,13	n.22 contratti d'affitto	Dal 31/04/2016 al 30/09/2017	Imprese commerciali	8.500.000	-	-
20	Piemonte Torino Via Doria 7	Commerciale e uffici	Anteriore al 1967	2.185	146,65	n. 12 contratti d'affitto	Dal 31/12/2016 al 31/10/2017	Imprese commerciali	5.200.000	-	-
21	Umbria Trevi (PG) Via Flaminia	Galleria commerciale	1995	5.693	244,04	n. 1 contratto d'affitto	07/07/17	Commerciale	17.884.496	-	-
22	Veneto Padova Via N. Tommaseo	Hotel	2006	14.250	91,23	n. 1 contratto d'affitto	22/4/2019	Operatore alberghiero	29.600.000	-	-
TOTALE									329.933.074		

Fonte: Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2015

La seguente tabella riporta nel dettaglio la redditività del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2015:

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore dei beni immobili	Importo dei canoni			
		Locazione non finanziaria (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo totale (c) = (a) + (b)	%
Fino a 1 anno	5.420.022,36	546.332,90		546.332,90	3,10
Da oltre 1 a 3 anni	136.000.914,07	9.382.043,41		9.382.043,41	53,18
Da oltre 3 a 5 anni	107.300.487,57	7.713.162,59		7.713.162,59	43,72
Da oltre 5 a 7 anni					
Da oltre 7 a 9 anni					
Oltre 9 anni					
A) Totale beni immobili locati	248.721.424,00	17.641.538,90		17.641.538,90	100
B) Totale beni immobili non locati	33.928.576,00				

Fonte: Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2015

Dismissione dei cespiti in portafoglio

Nel corso dell'esercizio 2015 non risultano cespiti dismessi.

Gestione Finanziaria

Indebitamento

Alla data del 31 dicembre 2015 non risultano indebitamenti.

Risultato economico del Fondo

Il Fondo ha chiuso l'esercizio 2015 con un utile d'esercizio di Euro 621.137,00, come di seguito dettagliato.

Situazione Patrimoniale

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2015		Situazione al 31/12/2014	
	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo	Valore complessivo	In percentuale dell' attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati	17.358.775	5,466%	20.006.663	6,159%
A1. Partecipazioni di controllo	415.504	0,131%	415.504	0,128%
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.	16.943.271	5,335%	19.591.159	6,031%
Strumenti finanziari quotati	3.251.000	1,024%	3.185.000	0,981%
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di O.I.C.R.	3.251.000	1,024%	3.185.000	0,981%
Strumenti finanziari derivati				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	282.650.000	89,001%	289.222.000	89,037%
B1. Immobili dati in locazione	269.650.000	84,908%	271.122.000	83,465%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	13.000.000	4,093%	18.100.000	5,572%
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operaz. di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	13.491.626	4,248%	11.272.073	3,470%
F1. Liquidità disponibile	13.491.626	4,248%	11.272.073	3,470%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	826.900	0,261%	1.147.464	0,353%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	137.234	0,043%	218.705	0,067%
G3. Risparmio di imposta	35.101	0,011%		
G4. Altre	654.565	0,207%	928.759	0,286%
TOTALE ATTIVITA'	317.578.301	100,00%	324.833.200	100,00%

Fonte: Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2015

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/2015	Situazione al 31/12/2014
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1. Finanziamenti ipotecari		
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	-2.589.325	-1.876.033
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-26.160	-25.181
M2. Debiti di imposta	-5.546	-32.474
M3. Ratei e risconti passivi	-18.903	-31.993
M4. Cauzioni Ricevute	-535.100	-494.918
M5. Altre	-2.003.616	-1.291.467
TOTALE PASSIVITA'	-2.589.325	-1.876.033
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "A"	48.131.859	49.243.229
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO QUOTE CLASSE "B"	266.857.117	273.713.938
Numero delle quote in circolazione quote Classe "A"	8.394.095,00	8.605.485,00
Numero delle quote in circolazione quote Classe "B"	66.586.044,00	66.286.568,00
Valore unitario delle quote Classe "A"	5,734	5,722
Valore unitario delle quote Classe "B" di godimento regolare	4,008	4,129
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	0,1294	0,1384

L'importo indicato come "rimborsi o proventi distribuiti per quota" si riferisce alla somma degli importi unitari deliberati nel periodo in esame con riferimento alle quote di Classe "B".

Fonte: Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2015

Situazione Reddituale

	Relazione anno 2015	Relazione anno 2014	Relazione II SEMESTRE 2015
A. STRUMENTI FINANZIARI			
Strumenti finanziari non quotati			
A1. PARTECIPAZIONI			
A1.1 dividendi e altri proventi	69.921	124.794	
A1.2 utili/perdite da realizzi			
A1.3 plus/minusvalenze			
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI			
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	1.262.660	1.194.326	643.860
A2.2 utili/perdite da realizzi			
A2.3 plus/minusvalenze	-1.196.368	-3.473.035	-509.974
Strumenti finanziari quotati			
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI			
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	470.000	302.344	210.000
A3.2 utili/perdite da realizzi		-25.634	
A3.3 plus/minusvalenze	146.000	755.500	-419.000
Strumenti finanziari derivati			
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI			
A4.1 di copertura			
A4.2 non di copertura			
Risultato gestione strumenti finanziari	752.213	-1.121.705	-75.114
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI			
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	19.428.599	19.238.336	9.808.382
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI			
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-8.991.214	-9.015.285	-2.250.596
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-3.305.467	-3.230.517	-1.738.589
B5. AMMORTAMENTI			
B6. IMPOSTA MUNICIPALE UNICA	-2.177.901	-2.172.370	-1.093.586
Risultato gestione beni immobili	4.954.017	4.820.164	4.725.611
C. CREDITI			
C1. interessi attivi e proventi assimilati			
C2. incrementi/decrementi di valore			
Risultato gestione crediti			
D. DEPOSITI BANCARI			
D1. interessi attivi e proventi assimilati			
E. ALTRI BENI			
E1. Proventi			
E2. Utile/Perdita da realizzi			
E3. Plusvalenze/minusvalenze			
Risultato gestione investimenti	5.706.230	3.698.459	4.650.497

	Relazione anno 2015	Relazione anno 2014	Relazione II SEMESTRE 2015
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI			
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA			
F1.1 Risultati realizzati			
F1.2 Risultati non realizzati			
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA			
F2.1 Risultati realizzati			
F2.2 Risultati non realizzati			
F3. LIQUIDITA'			
F3.1 Risultati realizzati			
F3.2 Risultati non realizzati			
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE			
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE			
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI			
Risultato lordo della gestione caratteristica	5.706.230	3.698.459	4.650.497
H. ONERI FINANZIARI			
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI			
H1.1 su finanziamenti ipotecari			
H1.2 su altri finanziamenti			
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-2.603	-64.783	-1.337
Risultato netto della gestione caratteristica	5.703.627	3.663.676	4.649.160
I. ONERI DI GESTIONE			
I1. Provigione di gestione SGR			
Parte relativa alle quote di Classe "A"	-725.568	-751.573	-363.583
Parte relativa alle quote di Classe "B"	-4.032.170	-4.187.059	-2.015.809
I2. Commissioni depositario	-99.245	-103.125	-49.824
I3. Oneri per esperti indipendenti	-58.835	-37.900	-15.085
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-15.300	-15.271	-7.650
I5. Altri oneri di gestione	-31.540	-31.556	-16.643
L. ALTRI RICAVI ED ONERI			
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide		8.256	
L2. Altri ricavi	40.687	20.141	11.404
L3. Altri oneri	-160.519	-440.686	-53.573
Risultato della gestione prima delle imposte	621.137	-1.905.097	2.138.397
M. IMPOSTE			
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio			
M2. Risparmio di imposta			
M3. Altre imposte			
Utile/Perdita dell'esercizio	621.137	-1.905.097	2.138.397
Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "A"	95.830	-289.836	326.757
Utile/Perdita dell'esercizio - quote Classe "B"	525.307	-1.615.261	1.811.640

Fonte: Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2015

Alla luce del risultato d'esercizio 2015, risultante dal rendiconto di gestione del Fondo relativo al 31 dicembre 2015, e di quanto previsto dal Regolamento del Fondo, con riferimento all'esercizio 2015 sono stati distribuiti proventi di gestione.

Proventi distribuiti

La tabella che segue evidenzia l'importo dei proventi complessivamente distribuiti dalla data di avvio dell'operatività del Fondo (14 febbraio 2006) al 31 dicembre 2015.

Prospetto del valore delle variazioni del Fondo dall'avvio dell'operatività fino al 31 dicembre 2015

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
Importo iniziale del Fondo (quote emesse per prezzo di emissione)	€ 214.138.065	43,30%
Versamenti successivi	€ 279.137.059	56,59%
Totale versamenti effettuati	€ 494.532.822	100%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	€ 708.284	0,33%
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	€ 7.293.802	1,47%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	€ 70.523.130	14,26%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti		
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	€ 1.229.613	0,25%
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni		
F. Risultato complessivo della gestione cambi		
G. Risultato operativo delle altre operazioni di gestione	€ 1.940.505	0,39%
H. Oneri finanziari complessivi	€ - 487.531	- 0,10%
I. Oneri di gestione complessivi	€ - 47.641.365	- 9,63%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	€ 4.379.161	0,89%
M. Imposte complessive		
Rimborsi di Quote effettuati	€ - 127.388.015	- 25,76%
Proventi complessivi distribuiti	€ - 90.101.430	- 18,22%
Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte	€ 37.945.599	7,67%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31 DICEMBRE 2015	€ 314.988.976	63,69%
Totale importi da richiamare	-	-
Tasso interno di rendimento annuale alla data della relazione		1,31%

Fonte: Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2015

Analisi delle variazioni del Valore Complessivo Netto (NAV)

Al 31 dicembre 2015, il valore patrimoniale netto del Fondo per ciascuna Quota di classe "A" è sceso ad Euro 48.131.859,00 rispetto ad Euro 49.243.229,00 registrato al 31 dicembre 2014. Il valore patrimoniale netto del Fondo per ciascuna Quota di classe "B" è sceso ad Euro 266.857.117,00, rispetto ad Euro 273.713.938,00 registrato al 31 dicembre 2014.

Tasso interno di rendimento

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

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

Il tasso interno di rendimento, calcolato come sopra indicato con riferimento al 31 dicembre 2015, è pari al 1,31%.

Andamento del prezzo di mercato delle Quote

Il prezzo ufficiale di chiusura di borsa delle Quote del Fondo alla Data di Riferimento è pari ad Euro 2,722 per le Quote di classe "A" e Euro 2,060 per le Quote di classe "B", pari rispettivamente al 54,4% e al 41,2% del prezzo di collocamento¹³.

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

- il prezzo ufficiale di chiusura di borsa delle Quote di classe "A" del Fondo ha raggiunto il suo massimo (prima dell'annuncio dell'Offerta) a Euro 2,876 in data 25 maggio 2015¹⁴;
- il prezzo ufficiale di chiusura di borsa delle Quote di classe "B" del Fondo ha raggiunto il suo massimo (prima dell'annuncio dell'Offerta) a Euro 2,30 in data 23 novembre 2015¹⁵;
- i volumi medi del Fondo scambiati sul mercato sono stati pari a 4.445 Quote di classe "A" e 10.918 Quote di classe "B" giornaliere nel corso degli ultimi 12 mesi¹⁶.

Al 31 marzo 2016, il Fondo evidenziava uno sconto NAV (rispetto al prezzo ufficiale di borsa) pari al 50,8% per le Quote di classe "A" e al 49,2% per le Quote di classe "B" (calcolo basato su un numero ridotto del dividendo pari ad Euro 0,0676 per ogni Quota di classe "B" pagato dal Fondo in data 24 febbraio 2016)¹⁷.

GRAFICO – ANDAMENTO DELLE QUOTE DI CLASSE A NEGLI ULTIMI 12 MESI



Fonte: Bloomberg

¹³ Fonte Bloomberg.

¹⁴ Fonte Bloomberg.

¹⁵ Fonte Bloomberg.

¹⁶ Fonte Bloomberg.

¹⁷ Fonte Bloomberg.

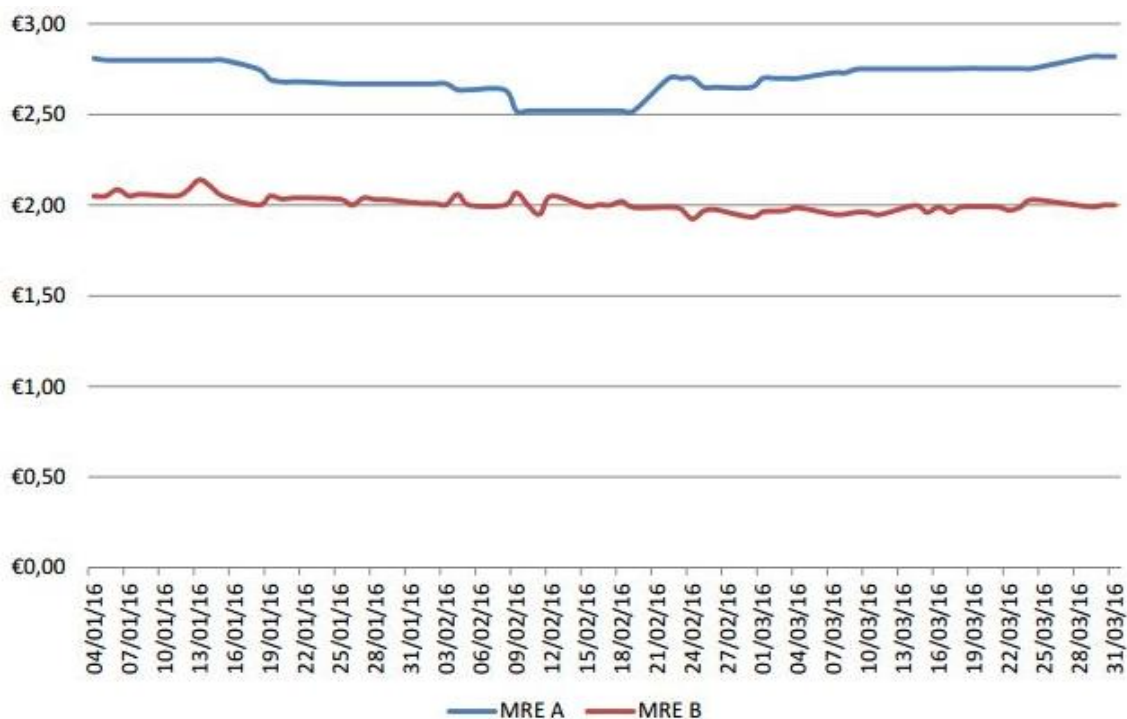
GRAFICO – ANDAMENTO DELLE QUOTE DI CLASSE B NEGLI ULTIMI 12 MESI



Fonte: Bloomberg

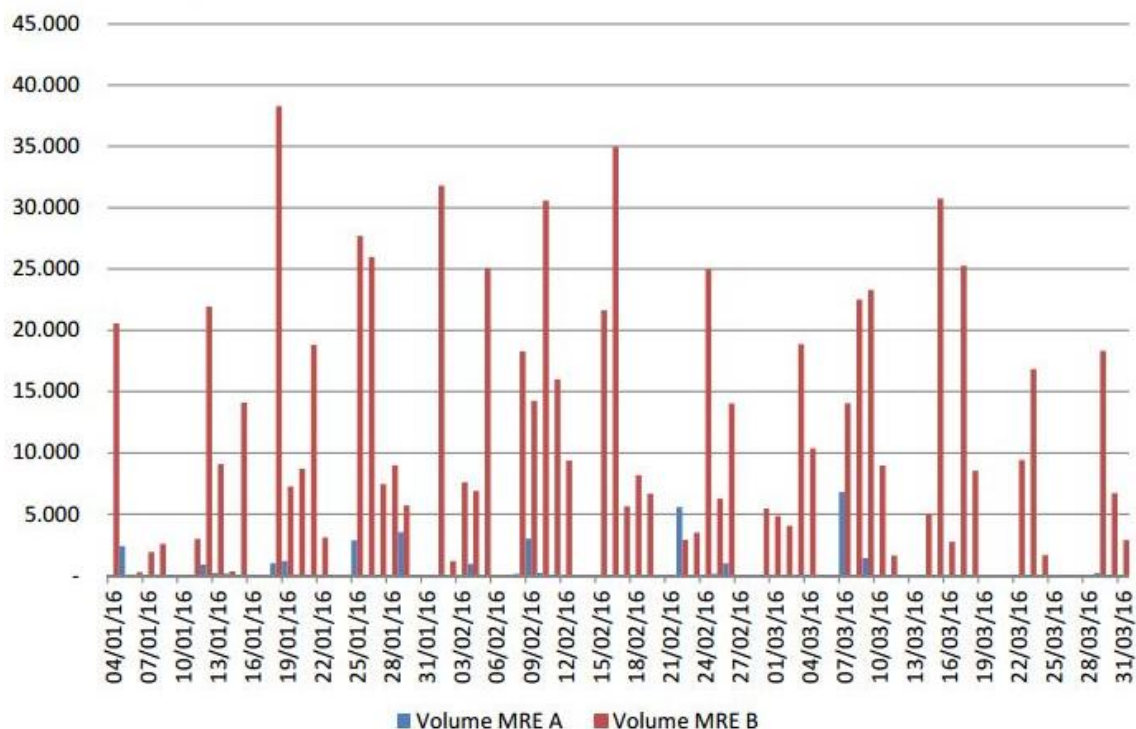
I grafici che seguono evidenziano l'andamento del prezzo di mercato delle Quote nel corso del primo trimestre del 2016, nonché il volume degli scambi medi giornalieri nello stesso periodo.

GRAFICO – ANDAMENTO DEL PREZZO DI MERCATO DELLE QUOTE NEL PRIMO TRIMESTRE DEL 2016



Fonte: rendiconto del Fondo al 31 marzo 2016

GRAFICO – ANDAMENTO DEI VOLUMI DI QUOTE SCAMBIATE NEL PRIMO TRIMESTRE DEL 2016



Fonte: Rendiconto del Fondo al 31 marzo 2016

Andamento Recente e Prospettive

In data 17 marzo 2016 il consiglio di amministrazione della SGR ha approvato il nuovo piano di *asset allocation* annuale. Nella determinazione dell'*asset allocation* e nell'elaborazione del *business plan* non sono stati ipotizzati nuovi investimenti immobiliari per il futuro, privilegiando l'attività gestionale e di valorizzazione del portafoglio immobiliare di proprietà.

Secondo quanto riportato nel rendiconto del Fondo al 31 marzo 2016, nel corso del primo trimestre 2016 non sono state perfezionate operazioni né di acquisizione né di cessione immobiliare.

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

B.3 INTERMEDIARI

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

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

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

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

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

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

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

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

B.4 GLOBAL INFORMATION AGENT

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

B.5 ALTRI SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE

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

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

C.1 TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA E RELATIVE QUANTITÀ

L'Offerta ha ad oggetto al massimo n. 8.267.052 Quote di classe "A" e n. 66.299.308 Quote di classe "B" ammesse alle negoziazioni sul MIV, pari alla totalità delle Quote emesse dal Fondo, al netto delle n. 16.730 Quote di classe "A" e delle n. 447.279 Quote di classe "B" detenute dall'Offerente alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta. Resta inteso che saranno escluse dall'Offerta le quote del Fondo eventualmente emesse nel contesto della ventunesima riapertura semestrale del Fondo.

Il numero di Quote oggetto dell'Offerta potrebbe variare in diminuzione in relazione ad acquisti realizzati da parte dell'Offerente tra la data di pubblicazione del presente Documento di Offerta e l'ultimo giorno del Periodo di Adesione.

C.2 STRUMENTI FINANZIARI NON CONVERTIBILI

Non applicabile.

C.3 AUTORIZZAZIONE

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

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

D.1 NUMERO DI QUOTE POSSEDUTE DALL'OFFERENTE

Alla data del presente Documento di Offerta l'Offerente possiede 464.009 Quote del Fondo.

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

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

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

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

E. CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE

E.1 INDICAZIONE DEL CORRISPETTIVO UNITARIO E SUA DETERMINAZIONE

Il Corrispettivo proposto dall'Offerente per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta è pari ad Euro 3,41 per le Quote di classe "A" ed Euro 2,58 per le Quote di classe "B".

Il Corrispettivo si intende al netto di bolli, spese, compensi e provvigioni che, nella misura in cui siano pertinenti all'Offerta, rimarranno a carico dell'Offerente. Le altre imposte, ivi inclusa l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze, ove dovute, resteranno a carico degli Aderenti.

L'Esborso Massimo, in caso di acquisto da parte dell'Offerente della totalità delle Quote del Fondo, sarà pari ad Euro 199.428.891,08.

Il Corrispettivo stabilito da parte dell'Offerente per ciascuna Quota del Fondo portata in adesione all'Offerta si considera al lordo dei proventi e dei rimborsi parziali *pro quota* eventualmente deliberati dal Consiglio di Amministrazione della SGR, ed effettivamente distribuiti, successivamente alla Data di Riferimento e prima della Data di Pagamento (i "**Proventi e/o Rimborsi Distribuiti**").

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

In presenza di tali Proventi e/o Rimborsi Distribuiti, il Corrispettivo sarà diminuito di un ammontare equivalente a quello corrisposto dalla SGR a titolo di Rimborsi e/o Proventi Distribuiti per ciascuna Quota del Fondo portata in adesione all'Offerta. Si precisa pertanto che l'Offerente non si è avvalso di pareri di esperti nella determinazione del Corrispettivo.

Il Corrispettivo è stato determinato dall'Offerente sulla base della propria valutazione utilizzando i parametri e le metodologie valutative ritenute adeguate ad esprimere il valore di ciascuna Quota del Fondo oggetto dell'Offerta.

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

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

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

E.1.1 Discounted Cash Flow

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

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

Tali flussi sono stati determinati sulla base della stima dei flussi reddituali al netto dei costi di struttura e gestione generati dal patrimonio del Fondo e assumendo la monetizzazione delle attività del Fondo (al netto delle passività e dei costi di dismissione) entro la data di scadenza del Fondo a valori ritenuti di mercato.

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

- a. compensi percepiti dalla SGR;
 - b. stima dei costi di gestione del Fondo ed incidenza del tasso d'inflazione;
 - c. scadenze dei contratti di locazione del portafoglio immobiliare;
 - d. tempistiche stimate per la vendita degli *assets* in portafoglio;
 - e. dimensione degli *assets* immobiliari e le relative caratteristiche qualitative;
 - f. capacità gestionale della SGR nel portare a termine la dismissione degli *assets* del Fondo;
 - g. liquidità del mercato in cui tali *assets* saranno ceduti;
 - h. difficoltà nel dismettere gli *assets* del portafoglio del Fondo nel momento in cui più fondi immobiliari giungessero a scadenza contemporaneamente;
 - i. costi degli *advisors* esterni utilizzati per le operazioni in corso e la liquidazione del Fondo;
 - j. stime sui futuri livelli di *occupancy* del portafoglio, sulla base dell'attuale contesto di mercato e della possibile evoluzione dei contratti di locazione;
 - k. previsioni di rinegoziazione di alcuni canoni descritte nel Rendiconto del Fondo;
 - l. stime su eventuali spese legate a migliorie sugli immobili del portafoglio;
 - m. assenza di controllo sulle possibili evoluzioni normative relative alla tassazione sugli immobili;
 - n. eventuali trattenute che la SGR potrebbe operare sui fondi raccolti in fase di liquidazione per coprire eventuali oneri di gestione successivi alla data di liquidazione.
2. i flussi determinati come indicato sopra, sono stati attualizzati ad un tasso di sconto che riflette, *inter alia*, i seguenti fattori:
- a. incertezza sull'evoluzione del contesto macroeconomico italiano e dei possibili impatti sul valore degli attivi del Fondo;
 - b. il rischio "immobiliare" ovvero che il valore di realizzo dei beni immobili del Fondo differisca dal valore ultimo stimato dall'esperto indipendente ovvero che i flussi reddituali abbiano o meno effettiva realizzazione;
 - c. l'incertezza sulla tempistica di distribuzione dei proventi, dei rimborsi parziali pro quota e dei proventi della liquidazione finale del Fondo, non avendo in tal caso l'Offerente alcun poter di influenzare tale tempistica;
 - d. scarsa liquidità delle Quote del Fondo sul mercato, corrispondendo il numero di Quote oggetto di Offerta a circa 1.864 giorni di negoziazione (per le Quote di classe "A") e circa 6.114 giorni di negoziazione (per le Quote di classe "B") in termini di volume medio giornaliero osservato negli ultimi 12 mesi (pari a 4.445 quote di classe "A" e 10.918 quote di classe "B");
 - e. assenza di controllo sull'esecuzione del *business plan* del Fondo da parte dei quotisti, rispetto ad un investimento immobiliare diretto, in considerazione dell'autonomia gestoria della SGR.

L'applicazione di tale metodologia ha condotto alla determinazione di un *range* di valori tra Euro 1,85 e Euro 3,56 per Quota di classe "A" e tra Euro 1,43 ed Euro 2,63 per Quota di classe "B".

E.1.2 Analisi del Valore Complessivo Netto del Fondo

Il Valore Complessivo Netto del Fondo – che, al 31 dicembre 2015, risultava pari ad Euro 48.131.859,00 per le Quote di classe "A" ed Euro 266.857.117,00 per le Quote di classe "B", equivalente ad un valore unitario di Euro 5,734 di ciascuna Quota classe "A" e di Euro 4,008 di ciascuna Quota classe "B" – esprime il valore fondamentale del Fondo inteso come differenza tra il valore di mercato delle attività e il valore delle passività.

Si evidenzia che in data 24 febbraio 2016 sono stati distribuiti alle Quote di classe "B" dividendi per un totale di Euro 4.501.216,57 (Euro 0,0676 pro Quota).

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

Pertanto, il Valore Complessivo del Fondo è conseguibile dal partecipante al Fondo ove il Fondo intraprenda una strategia di vendita per singolo immobile, avendo a disposizione un adeguato periodo di commercializzazione, volta allo sfruttamento delle migliori opportunità di cessione di ciascun immobile e, conseguentemente, difficilmente realizzabile in un breve lasso temporale. A tal riguardo, occorre inoltre considerare che un elevato numero di fondi immobiliari hanno scadenza in un arco temporale molto simile; la vendita degli *assets* nel medesimo arco temporale potrebbe quindi avere un impatto sul prezzo di vendita.

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

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

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

In particolare, si evidenzia che, ai prezzi di chiusura alla Data di Riferimento, lo sconto sul NAV delle Quote di Classe A era pari a 52,5%, 5,3% al di sopra della mediana dei fondi simili, pari a 47,2%. Al prezzo d'Offerta lo sconto è pari al 40,5%, 6,7% al di sotto della mediana dei fondi simili, valore che rappresenta un miglioramento di 12,0 punti percentuali.

Si evidenzia inoltre che, ai prezzi di chiusura alla Data di Riferimento, lo sconto sul NAV delle Quote di Classe B era pari a 47,7%, 0,5% al di sopra della mediana dei fondi simili, pari a 47,2%. Al prezzo d'Offerta lo sconto è pari al 34,5%, 12,7% al di sotto della mediana dei fondi simili, valore che rappresenta un miglioramento di 13,2 punti percentuali.

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

Fondo	SGR	Prezzo Mercato (€/quota) ¹	NAV (€/quota) ²	Premio (Sconto) sul NAV	Data richiamo impegni	Data di Scadenza Minima	Data di Scadenza Massima ³	Destinazione d'uso prevalente (% totale) ⁴
Fondo Alpha Immobiliare	IDeA FIMIT SGR	925,00	3.336,15	(72,3 %)	lug-02	giu-30	giu-33	Uffici (57%)
Immobiliare Dinamico	BNP Paribas REIM Italia	55,45	190,17	(70,8 %)	apr-05	dic-20	dic-23	Uffici (56%)
Obelisco	Investire Immobiliare Sgr	500,00	1.378,27	(63,7 %)	dic-05	dic-18	dic-18	Uffici (100%)
Socrate	Fabrica Immobiliare SGR	205,00	519,09	(60,5 %)	mar-07	dic-17	dic-20	Uffici (46%)
Amundi RE	Amundi RE Italia	830,00	2.058,47	(59,7 %)	mar-01	dic-16	dic-21	Uffici (63%)

Fondo	SGR	Prezzo Mercato (€/quota) ¹	NAV (€/quota) ²	Premio (Sconto) sul NAV	Data richiamo impegni	Data di Scadenza Minima	Data di Scadenza Massima ³	Destinazione d'uso prevalente (% totale) ⁴
Italia	SGR							
Amundi RE Europa	Amundi RE Italia SGR	980,00	2.183,03	(55,1 %)	ott-01	dic-19	dic-22	Uffici (93%)
Immobiliun 2001	Investire Immobiliare Sgr	1.750,00	3.738,86	(53,2 %)	giu-02	dic-17	dic-22	Uffici (75%)
Quote di Classe A	Mediolanum Gestione Fondi	2,72	5,73	(52,5 %)	feb-06	dic-21	dic-27	Uffici (58%)
Fondo Beta Immobiliare	IDeA FIMIT SGR	110,00	220,23	(50,1 %)	ott-05	dic-17	dic-17	Uffici (54%)
Fondo Delta Immobiliare	IDeA FIMIT SGR	46,28	91,70	(49,5 %)	dic-06	dic-17	dic-17	Alberghi (93%)
Atlantic 1	IDeA FIMIT SGR	239,00	471,65	(49,3 %)	mag-06	dic-19	dic-22	Uffici (88%)
Quote di Classe B	Mediolanum Gestione Fondi	2,06	3,94	(47,7 %)	feb-06	dic-21	dic-27	Uffici (58%)
Tecla Fondo Uffici	Tecla Prelios SGR	124,00	232,82	(46,7 %)	mar-04	dic-17	dic-17	Uffici (86%)
Securfondo	Investire Immobiliare Sgr	980,00	1.747,00	(43,9 %)	dic-99	dic-17	dic-19	Uffici (50%)
Polis	Polis Fondi SGR	915,00	1.609,31	(43,1 %)	giu-00	dic-18	dic-20	Uffici (73%)
Valore Immob. Globale	Castello SGR	1.237,00	2.126,05	(41,8 %)	feb-99	dic-19	dic-22	Uffici (92%)
Invest Real Security	Investire Immobiliare Sgr	850,00	1.378,28	(38,3 %)	set-03	dic-16	dic-16	Logistico (46%)
Unicredito Immob. Uno	Torre SGR	1.160,00	1.828,50	(36,6 %)	dic-09	dic-17	dic-20	Residenziale (58%)
Atlantic 2 – Berenice	IDeA FIMIT SGR	100,00	157,15	(36,4 %)	lug-05	dic-18	dic-21	Uffici (77%)
Bnl Portfolio Immobile	BNP Paribas REIM Italia	542,50	794,44	(31,7 %)	mag-00	dic-16	dic-16	Uffici (79%)
Estense Grande Distrib	BNP Paribas REIM Italia	664,00	859,77	(22,8 %)	giu-03	dic-16	dic-16	Commerciale (100%)
Europa Imm.n.1	Vegagest Immobiliare SGR	1.160,00	1.346,66	(13,9 %)	dic-04	dic-17	dic-17	Uffici (49%)
Investietico – Aedes	AEDES BPM RE SGR	1.671,00	1.894,17	(11,8 %)	mar-02	dic-18	dic-18	Uffici (49%)
Risparmio Immobiliare Uno Energia Classe A	PensPlan Invest SGR SpA	6.855,00	3.511,49	95,2 %	dic-06	dic-18	dic-21	Uffici (93%)
Mediana				(47,2 %)				
Massimo				95,2 %				
Minimo				(72,3 %)				
Mediolanum Quote di classe "A" al Prezzo d'Offerta		3,41	5,734	(40,5%)	feb-06	dic-21	dic-27	Uffici (58%)
Mediolanum Quote di classe "B" al Prezzo d'Offerta		2,58	3,940	(34,5%)	feb-06	dic-21	dic-27	Uffici (58%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Come riportato dal fondo

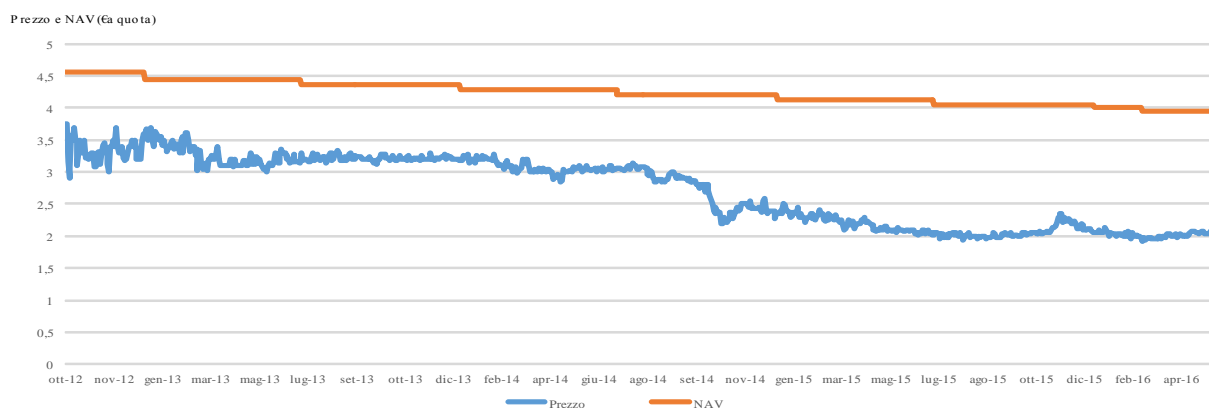
2. Numero di quote scambiate quotidianamente in media nel corso dei 12 mesi precedenti la Data di Riferimento in percentuale del numero di quote emesse dal fondo.

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

GRAFICO – EVOLUZIONE STORICA DELLO SCONTO DEL PREZZO RISPETTO AL NAV PER LE QUOTE DI CLASSE A

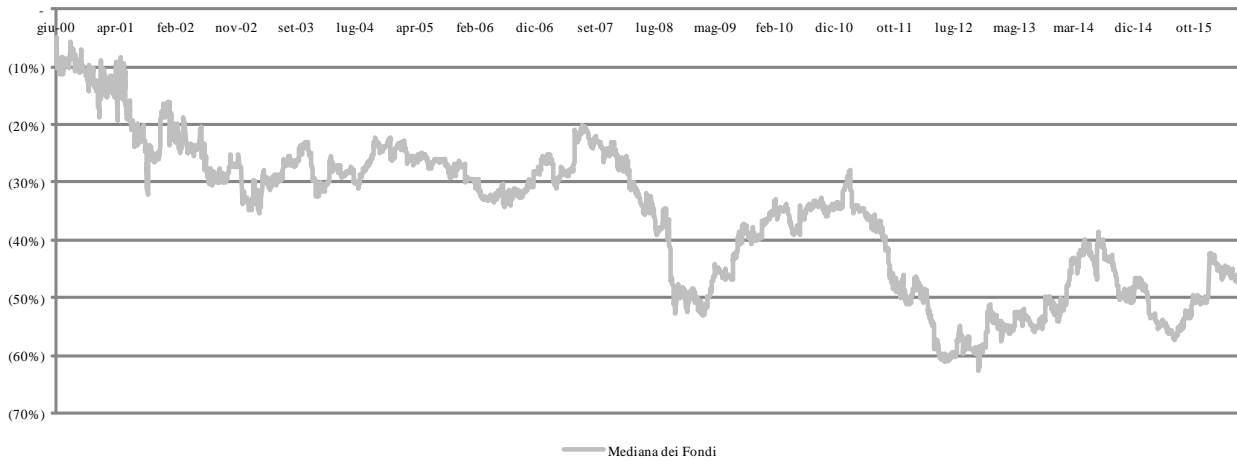


GRAFICO – EVOLUZIONE STORICA DELLO SCONTO DEL PREZZO RISPETTO AL NAV PER LE QUOTE DI CLASSE B



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

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



Fonte: Bloomberg, Rendiconti dei Fondi

Si segnala, a conferma di quanto sopra, altresì che nel corso degli esercizi 2012, 2013, 2014 e 2015, le emissioni semestrali di nuove quote offerte in sottoscrizione al NAV hanno registrato un numero di quote collocate pari a zero.

Emissione Quote	Periodo d'offerta	Data di richiamo degli impegni	Classe di Quote	Valore Quota di riferimento per le sottoscrizioni	Quote sottoscritte		Valore Quota di riferimento per i rimborsi	Quote rimborsate		Controvalore Quote sottoscritte al netto dei rimborsi effettuati
					N.	Controvalore		N.	Controvalore	
1 ^a	23/09/05 - 23/01/06	14/02/06	A	€ 5,000	7.536.959	€ 37.684.795,00	€ 5,000	-	-	€ 214.138.065,00
			B	€ 5,000	35.290.654	€ 176.453.270,00	€ 5,000	-	-	
2 ^a	01/10/06 - 31/12/06	14/02/07	A	€ 5,183	1.556.754	€ 8.068.655,98	€ 5,183	63.569	€ 329.478,13	€ 34.990.436,27
			B	€ 5,007*	5.625.109	€ 28.164.920,76	€ 5,007*	182.477	€ 913.662,34	
3 ^a	01/04/07 - 30/06/07	28/08/07	A	€ 5,269	842.490	€ 4.439.079,81	€ 5,269	225.597	€ 1.188.670,59	€ 10.223.440,21
			B	€ 4,990*	2.208.109	€ 11.018.463,91	€ 4,990*	810.708	€ 4.045.432,92	
4 ^a	01/10/07 - 31/12/07	20/02/08	A	€ 5,436	686.426	€ 3.731.411,74	€ 5,436	309.425	€ 1.682.034,30	€ 7.839.191,14
			B	€ 5,048*	2.076.546	€ 10.482.404,21	€ 5,048*	929.594	€ 4.692.590,51	
5 ^a	01/04/08 - 30/06/08	28/08/08	A	€ 5,553	609.549	€ 3.384.825,60	€ 5,553	430.503	€ 2.390.583,16	€ 5.062.382,61
			B	€ 5,073*	2.450.847	€ 12.433.146,84	€ 5,073*	1.648.927	€ 8.365.006,67	
6 ^a	01/10/08 - 31/12/08	23/02/09	A	€ 5,485	405.145	€ 2.222.220,33	€ 5,485	551.411	€ 3.024.489,33	€ 776.529,10
			B	€ 4,911*	3.137.169	€ 15.406.636,96	€ 4,911*	2.815.687	€ 13.827.838,86	
7 ^a	01/04/09 - 30/06/09	27/08/09	A	€ 5,493	804.457	€ 4.418.882,30	€ 5,493	678.733	€ 3.728.280,37	€ 18.105.927,82
			B	€ 4,818*	5.402.716	€ 26.030.285,69	€ 4,818*	1.788.078	€ 8.614.959,80	
8 ^a	01/10/09 - 31/12/09	24/02/10	A	€ 5,572**	1.568.800	€ 8.741.353,60	€ 5,536	425.990	€ 2.358.280,64	€ 50.699.061,37
			B	€ 4,757*	10.663.614	€ 50.726.811,79	€ 4,757*	1.347.661	€ 6.410.823,38	
9 ^a	01/04/10 - 18/06/10	27/08/10	A	€ 5,650**	755.896	€ 4.270.812,40	€ 5,615	410.064	€ 2.302.509,36	€ 20.528.618,87
			B	€ 4,726*	5.135.857	€ 24.272.060,18	€ 4,726*	1.208.579	€ 5.711.744,35	
10 ^a	01/10/10 - 31/12/10	25/02/11	A	€ 5,765**	499.275	€ 2.878.320,38	€ 5,728	568.662	€ 3.257.295,94	€ 5.863.748,97
			B	€ 4,729*	3.228.858	€ 15.269.269,48	€ 4,729*	1.908.764	€ 9.026.544,96	
11 ^a	01/04/11 - 30/06/11	30/08/11	A	€ 5,878**	348.669	€ 2.049.476,38	€ 5,839	774.967	€ 4.525.032,31	€ 1.538.361,57
			B	€ 4,724*	2.255.932	€ 10.657.022,77	€ 4,724*	2.057.542	€ 9.719.828,41	
12 ^a	01/10/11 - 31/12/11	24/02/12	A	€ 5,845**	231.717	€ 1.354.385,87	€ 5,806	804.025	€ 4.668.169,15	€ 457.968,79
			B	€ 4,606*	3.625.007	€ 16.696.782,24	€ 4,606*	2.806.129	€ 12.925.030,17	
13 ^a	01/04/12 - 30/06/12	-	A	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	€ 0,00
			B	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	
14 ^a	01/10/12 - 31/12/12	-	A	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	€ 0,00
			B	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	
15 ^a	01/04/13 - 30/06/13	-	A	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	€ 0,00
			B	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	
16 ^a	01/10/13 - 31/12/13	-	A	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	€ 0,00
			B	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	
17 ^a	01/04/14 - 30/06/14	-	A	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	€ 0,00
			B	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	
18 ^a	01/10/14 - 31/12/14	-	A	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	€ 0,00
			B	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	
19 ^a	01/04/15 - 30/06/15	-	A	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	€ 0,00
			B	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	
20 ^a	01/10/15 - 31/12/15	-	A	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	€ 0,00
			B	-	0	€ 0,00	-	0	€ 0,00	
€ 367.144.824,29										

Fonte: Prospetto maggio 2016

E.1.3 Analisi dei prezzi di mercato

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

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

Quote di classe "A"

Periodo di Riferimento	Media ponderata dei prezzi ufficiali (€)	Premio incorporato nel Corrispettivo
12 mesi	2,514	35,6 %
6 mesi	2,713	25,7 %
3 mesi	2,751	24,0 %
1 mese	2,787	22,3 %
18 maggio 2016*	2,722	25,3 %

(*) prezzo ufficiale di chiusura di borsa.

Quote di classe "B"

Periodo di Riferimento	Media ponderata dei prezzi ufficiali (€)	Premio incorporato nel Corrispettivo
12 mesi	2,055	25,6%
6 mesi	2,068	24,7%
3 mesi	2,006	28,6%
1 mese	2,046	26,1%
18 maggio 2016*	2,060	25,2%

(*) prezzo ufficiale di chiusura di borsa.

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

I ridotti volumi di scambio che caratterizzano il Fondo (4.445 Quote di classe "A" e 10.918 Quote di classe "B" scambiate quotidianamente nel corso dei 12 mesi precedenti alla Data di Riferimento (Fonte: Bloomberg) che costituiscono rispettivamente ed approssimativamente lo 0,05% e 0,02% del numero totale delle Quote di classe "A" e di classe "B" emesse) e, più in generale, tutti i fondi immobiliari italiani quotati, possono rendere particolarmente complesse il disinvestimento da parte di Titolari di Quote nel breve periodo. L'Offerta rappresenta un'opportunità per gli attuali investitori del Fondo di disinvestire i loro investimenti con (i) un premio sul prezzo di mercato delle singole quote, (ii) prima della data di scadenza del Fondo, seppur ad un valore inferiore al NAV.

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

In aggiunta, si segnala che, come mostrato dai grafici riportati di seguito, il prezzo delle Quote nei dodici mesi precedenti la Data di Riferimento è stato sempre significativamente inferiore rispetto al Corrispettivo offerto per ciascuna Quota portata in adesione:

GRAFICO – ANDAMENTO DELLE QUOTE DI CLASSE A NEGLI ULTIMI 12 MESI



Fonte: Bloomberg

GRAFICO – ANDAMENTO DELLE QUOTE DI CLASSE B NEGLI ULTIMI 12 MESI



Fonte: Bloomberg

E.1.4 Analisi dei corrispettivi offerti in operazioni simili

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

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

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

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

Periodo		Quote di classe B			Quote di classe A		
		Media ponderata €	Premio Incorporato %	Volumi scambiati numero quote	Media ponderata €	Premio Incorporato %	Volumi scambiati numero quote
01mag16	18mag16	2,055	25,5 %	98.752	2,775	22,9 %	26.627
01apr16	30apr16	2,023	27,5 %	252.329	2,754	23,8 %	48.241
01mar16	31mar16	1,981	30,2 %	236.771	2,742	24,3 %	8.446
01feb16	29feb16	1,994	29,4 %	295.271	2,620	30,1 %	10.991
01gen16	31gen16	2,051	25,8 %	225.822	2,724	25,2 %	12.323
01dic15	31dic15	2,174	18,7 %	305.408	2,746	24,2 %	78.094
01nov15	30nov15	2,180	18,3 %	245.468	2,568	32,8 %	57.691
01ott15	31ott15	2,029	27,1 %	141.391	2,627	29,8 %	45.369
01set15	30set15	2,005	28,7 %	160.533	2,468	38,2 %	78.943
01ago15	31ago15	1,978	30,5 %	117.863	2,329	46,4 %	49.243
01lug15	31lug15	2,021	27,7 %	138.836	2,341	45,6 %	267.335
01giu15	30giu15	2,052	25,7 %	319.300	2,607	30,8 %	51.234
19mag15	31mag15	2,096	23,1 %	74.895	2,798	21,9 %	12.278

Fonte: Bloomberg

E.3 PRINCIPALI INDICATORI DEL FONDO (PER QUOTA)

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

Principali indicatori del Fondo		31 dic 2015	31 dic 2014	31 dic 2013	31 dic 2012
Valore Complessivo Netto del Fondo – Quote di Classe "A"	€	48.131.859	49.243.229	51.976.762	60.761.716
Valore Complessivo Netto del Fondo – Quote di Classe "B"	€	266.857.117	273.713.938	282.009.476	282.951.536
N. Quote di classe "A"	n.	8.394.095	8.605.485	9.030.297	10.601.232
N. Quote di classe "B"	n.	66.586.044	66.286.568	65.705.164	63.598.231
Valore Unitario delle Quote di classe "A"	€	5,734	5,722	5,756	5,732
Valore Unitario delle Quote di classe "B"	€	4,008	4,129	4,292	4,449
Distribuzione proventi per Quota di classe "B"	€	0,1294	0,1384	0,1752	0,1942

Fonte: Relazioni annuali di gestione del Fondo

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

(i) la liquidazione del Fondo al NAV al 31 dicembre 2015, come riportato nel rendiconto del Fondo;

(ii) una vendita della totalità delle Quote del Fondo ai valori di chiusura di borsa alla Data di Riferimento;

(iii) l'adesione all'Offerta, assumendo che la Data di Pagamento corrisponda al 27 luglio 2016:

TABELLA – PRINCIPALI INDICATORI REDDITUALI E PATRIMONIALI DEL FONDO

Prospetto del valore delle variazioni del Fondo dall'avvio dell'operatività fino al 31 dicembre 2015

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
Importo iniziale del Fondo (quote emesse per prezzo di emissione)	€ 214.138.065	43,30%
Versamenti successivi	€ 279.137.059	56,59%
Totale versamenti effettuati	€ 494.532.822	100%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	€ 708.284	0,33%
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	€ 7.293.802	1,47%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	€ 70.523.130	14,26%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	-	-
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	€ 1.229.613	0,25%
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	-	-
F. Risultato complessivo della gestione cambi	-	-
G. Risultato operativo delle altre operazioni di gestione	€ 1.940.505	0,39%
H. Oneri finanziari complessivi	€ - 487.531	- 0,10%
I. Oneri di gestione complessivi	€ - 47.641.365	- 9,63%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	€ 4.379.161	0,89%
M. Imposte complessive	-	-
Rimborsi di Quote effettuati	€ - 127.388.015	- 25,76%
Proventi complessivi distribuiti	€ - 90.101.430	- 18,22%
Valore totale prodotto dalla gestione al lordo delle imposte	€ 37.945.599	7,67%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31 DICEMBRE 2015	€ 314.988.976	63,69%
Totale importi da richiamare	-	-
TASSO ANNUALE DI RENDIMENTO		1,31%

Fonte: Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2015

		NAV 31 dicembre 2015	Prezzo Corrente Data di Riferimento	Prezzo Offerta Data di Pagamento
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO	%	1,31% ⁽¹⁾	-4,87% ⁽²⁾	-2,81% ⁽³⁾

Fonte: Bloomberg, Rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2015.

Note: (1) Tasso interno di rendimento ottenuto dal Fondo dal giorno di richiamo degli impegni al 31 dicembre 2015.

(2) Rendimento ipotetico che si sarebbe realizzato in caso di liquidazione delle Quote al prezzo di Borsa alla Data di Riferimento.

(3) Calcolato ipotizzando il pagamento del Corrispettivo alla Data di Pagamento.

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

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

Si ricorda che, in data 1 aprile 2016, è stato depositato presso la CONSOB un prospetto informativo relativo alla ventunesima riapertura semestrale per l'emissione di nuove Quote del Fondo. L'offerta si chiuderà in data 30 giugno 2016 ed ha come ammontare complessivo un importo compreso tra un minimo di Euro 5.000.000,00 ed un massimo di Euro 20.000.000,00.

Si precisa che, nell'ambito di tale ventunesima riapertura semestrale del Fondo, il valore delle Quote dello stesso sarà oggetto di determinazione nella relazione semestrale del Fondo al 30 giugno 2016.

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

Prima della Data di Riferimento l'Offerente non possedeva alcuna Quota del Fondo. Nel periodo intercorrente tra la Data di Riferimento e la data di pubblicazione del presente Documento d'Offerta, l'Offerente ha acquistato sul mercato n. 16.730 Quote di classe "A" e n. 447.279 Quote di classe "B" pari a circa il 0,618% del totale delle Quote emesse dal Fondo. La tabella seguente fornisce i dettagli di tali acquisti.

Quote di classe "A"

Data di acquisto	Prezzo per Quota (€)	N. Quote acquistate
19 maggio 2016	3,237	2.228
20 maggio 2016	3,3287	4.473
24 maggio 2016	3,41	7
25 maggio 2016	3,4001	726
26 maggio 2016	3,3923	1.206
27 maggio 2016	3,4098	346
31 maggio 2016	3,33	246
1 giugno 2016	3,3882	1.956
2 giugno 2016	3,33	2.000
3 giugno 2016	3,4095	1.241
7 giugno 2016	3,41	507
9 giugno 2016	3,4002	416
15 giugno 2016	3,41	516
17 giugno 2016	3,408	862
Totale	-	16.730

Quote di classe "B"

Data di acquisto	Prezzo per Quota (€)	N. Quote acquistate
19 maggio 2016	2,4063	47.652
20 maggio 2016	2,4342	41.924
23 maggio 2016	2,4692	9.013
24 maggio 2016	2,4423	39.209
25 maggio 2016	2,4879	18.474
26 maggio 2016	2,4891	11.632
27 maggio 2016	2,5052	32.092
30 maggio 2016	2,5098	1.468
31 maggio 2016	2,5135	38.421
1 giugno 2016	2,5549	33.566
3 giugno 2016	2,5507	2.462
6 giugno 2016	2,5669	33.059
7 giugno 2016	2,5765	20.875
8 giugno 2016	2,5793	18.058
9 giugno 2016	2,5794	8.378
10 giugno 2016	2,5795	22.831

13 giugno 2016	2,5675	4.519
14 giugno 2016	2,572	98
15 giugno 2016	2,5596	30.562
16 giugno 2016	2,5535	6.011
17 giugno 2016	2,5613	26.975
Totale	-	447.279

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

F.1 MODALITÀ E TERMINI PER L'ADESIONE ALL'OFFERTA E PER IL DEPOSITO DELLE QUOTE CONFORMEMENTE A QUANTO PREVISTO NELLA SCHEDA DI ADESIONE

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

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

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

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

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

Qualora l'Intermediario Depositario non sia uno degli Intermediari Incaricati, la consegna della Scheda di Adesione ed il deposito delle relative Quote presso l'Intermediario Incaricato potranno anche essere effettuati dall'Aderente tramite l'Intermediario Depositario, a condizione che la consegna ed il deposito siano effettuati in tempo utile per consentire all'Intermediario Depositario di provvedere alle formalità di adesione per conto dell'Aderente entro e non oltre la fine del Periodo di Adesione. Resta ad esclusivo carico dei Titolari di Quote che intendono aderire all'Offerta il rischio che gli Intermediari Depositari non consegnino la Scheda di Adesione o non depositino le Quote all'Intermediario Incaricato entro il termine ultimo del Periodo di Adesione.

Le adesioni dei soggetti minori di età ovvero persone affidate a tutori o curatori, sottoscritte, ai sensi delle applicabili disposizioni di legge, da chi esercita la potestà, la tutela o la curatela, se non corredate dall'autorizzazione del Giudice Tutelare o del Tribunale (secondo quanto previsto dalla legge), saranno accolte con riserva e conteggiate ai fini della determinazione della percentuale di adesione all'Offerta solo laddove l'autorizzazione sia ricevuta dall'Intermediario Incaricato entro la fine del Periodo di Adesione.

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

Mediante sottoscrizione della Scheda di Adesione, ogni Titolare di Quote dovrà conferire all'Intermediario Incaricato e all'eventuale Intermediario Depositario mandato per eseguire tutte le formalità necessarie e propedeutiche al trasferimento delle Quote all'Offerente, il cui costo sarà a carico dell'Offerente stesso.

Stante il regime di dematerializzazione dei titoli, ai fini del presente Paragrafo per "deposito" dovranno anche intendersi idonee istruzioni, date da ciascun Aderente all'Offerta agli Intermediari Depositari presso i quali le Quote di titolarità dello stesso sono depositate, a trasferire in deposito tali Quote presso l'Intermediario Incaricato, ai fini dell'Offerta.

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

Non applicabile.

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

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

F.4 COMUNICAZIONI PERIODICHE E RISULTATI DELL'OFFERTA

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

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

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

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

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

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

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

L'Offerta non è stata e non sarà promossa né diffusa negli Stati Uniti d'America, né in Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro Paese nel quale tale diffusione non sia consentita in

assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità (gli "**Altri Paesi**"), né utilizzando strumenti di comunicazione o commercio internazionale (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed internet) degli Stati Uniti d'America ovvero di Canada, Giappone, Australia o degli Altri Paesi, né qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Stati Uniti d'America ovvero di Canada, Giappone, Australia o degli Altri Paesi, né in alcun altro modo. Copia del presente Documento di Offerta, o di porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non sono e non dovranno essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, negli Stati Uniti d'America o ad alcuna *U.S. Person*, come definiti dal *U.S. Securities Act* del 1933, come successivamente modificato. Copia del presente Documento di Offerta, o di porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non sono e non dovranno, inoltre, essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, in Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi. Non saranno accettate eventuali adesioni all'Offerta conseguenti ad attività di sollecitazione poste in essere in violazione delle limitazioni di cui sopra.

Dal presente Documento di Offerta, così come da qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non può desumersi alcuna offerta di strumenti finanziari negli Stati Uniti d'America né in Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi. Nessuno strumento può essere offerto o compravenduto negli Stati Uniti d'America, né in Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle applicabili disposizioni della legge locale di detti Stati o degli Altri Paesi ovvero di deroga rispetto alle medesime disposizioni.

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

F.6 DATA DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

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

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

F.7 MODALITÀ DI PAGAMENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

G.1 MODALITÀ DI FINANZIAMENTO E GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO

L'Offerente farà fronte all'Esborso Massimo mediante il ricorso a mezzi propri. Le risorse necessarie sono state messe a disposizione dell'Offerente da parte di EALP nella misura del 33% e di EILP nella misura del 67%.

In data 16 giugno 2016, l'Offerente ha conferito mandato irrevocabile alla Banca Depositaria, di vincolare la somma di Euro 199.428.891,08, pari all'Esborso Massimo, depositata presso il Conto Vincolato. La somma presente sul Conto Vincolato è irrevocabilmente vincolata nell'interesse degli Aderenti sino alla Data di Pagamento (inclusa), ovvero alla data in cui l'avveramento di una o più Condizioni Sospensive è divenuta impossibile e l'Offerente ha dichiarato di non voler rinunciare alla relativa Condizione Sospensiva. La somma sopra indicata è pertanto da intendersi immediatamente liquida ed esigibile.

A tal proposito, si segnala che la Banca Depositaria ha rilasciato in data 20 giugno 2016 una dichiarazione confermando l'avvenuta costituzione della garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligazione di pagamento dell'Esborso Massimo sopra indicata ai sensi dell'art. 37-bis del Regolamento Emittenti.

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

G.2.1 Motivazioni dell'Offerta

L'Offerta costituisce uno strumento di attuazione delle strategie d'investimento dell'Offerente volte, *inter alia*, all'investimento in attività finanziarie con sottostante beni immobili.

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

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

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

G.2.2 Programmi futuri dell'Offerente

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

L'Offerente auspica di poter collaborare con la SGR al fine di raggiungere gli obiettivi del fondo nel migliore interesse di tutti i quotisti. Alla data del presente Documento di Offerta, l'Offerente non ha comunque preso alcuna decisione con riferimento a qualsivoglia iniziativa che abbia ad oggetto il

Fondo e/o la SGR, conscio dell'impatto che la sostituzione della SGR potrebbe avere sul Fondo in termini di volatilità, incertezza, perdita di *know-how*, e interruzione dell'operatività. Resta inteso in ogni caso che l'Offerente si riserverà in futuro di prendere qualsivoglia decisione circa la sostituzione della SGR e/o la modifica del Regolamento del Fondo.

G.3 VOLONTÀ DELL'OFFERENTE DI RICOSTITUIRE IL FLOTTANTE

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

Si precisa peraltro che, nel caso in cui, ad esito dell'Offerta, l'Offerente venisse a detenere un numero di Quote del Fondo tale per cui il flottante venisse talmente ridotto da compromettere il regolare andamento delle negoziazioni, Borsa Italiana potrebbe disporre la revoca delle Quote del Fondo dalle negoziazioni in caso di mancato ripristino del flottante da parte dell'Offerente, ai sensi dell'art. 2.5.1 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana.

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

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

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

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

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

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

I. I COMPENSI DEGLI INTERMEDIARI

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

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

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

J.1 DOCUMENTI RELATIVI ALL'OFFERENTE

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

J.2 DOCUMENTI RELATIVI AL FONDO

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

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

- (i) www.sodali-transactions.com/mediolanum-real-estate-fondo-di-investimento-alternativo-immobiliare-di-tipo-chiuso/ita
- (ii) www.mediolanumgestionefondi.it/fondi-immobiliari/mediolanum-real-estate
- (iii) www.opablado.it
- (iv) www.opamediolanumrealestate.it

DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITA'

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

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

Blado Investments S.C.A.



Jeffrey Yurkovic