

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque il giorno ventisette del mese di dicembre

27/12/2005

in Roma, nel mio studio.

Avanti a me dr. MAURIZIO MISURALE, Notaio in Roma, con studio in Via in Lucina n.17, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia

E' PRESENTE:

"FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - Societa' di Gestione del Risparmio - Societa' per Azioni" - in forma abbreviata "FIMIT SGR" con sede in Roma (RM), Via Giorgione n.59, CODICE FISCALE 05553101006, coincidente con il numero di iscrizione al Registro delle imprese presso la CCIAA di Roma, capitale sociale Euro 5.574.538,00, R.E.A. n. 898431, in appresso per brevità anche "FIMIT SGR" o "Società di Gestione", quale società di gestione dei Fondi:

- "ALPHA IMMOBILIARE FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", in appresso anche "ALPHA IMMOBILIARE";

- "BETA IMMOBILIARE FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", in appresso anche "BETA IMMOBILIARE"; a questo atto rappresentata dai signori:

- arch. Fabio SARTI, nato ad Ascoli Piceno il 20 dicembre 1967, domiciliato per l'incarico ove sopra, giusta procura speciale da me notaio autenticata in data 20 dicembre 2005, rep. n. 171151, che in originale si allega al presente atto sub "A", (per ALPHA IMMOBILIARE");

- ing. Alessandra SUSANNA, nata a Tivoli il 25 luglio 1974, domiciliata per l'incarico ove sopra, giusta procura speciale da me notaio autenticata in data 20 dicembre 2005, rep. n. 171150, che in originale si allega al presente atto sub "B", (per BETA IMMOBILIARE").

Dette procure sono state entrambe conferite dall'Amministrazione Delegata, ing. Massimo CAPUTI nato a Chieti l' 11 dicembre 1952, domiciliato per la carica presso la sede sociale, giusta i poteri ad esso conferiti dal Consiglio di Amministrazione della società con delibera in data 25 ottobre 2005, che in estratto si allega al presente atto sub "C" e in conformità del parere del Comitato Investimenti emesso con delibera del Comitato stesso per il Fondo Alfa in data 10 novembre 2005 e per il Fondo Beta in data 25 ottobre 2005 che in estratti autentici si allegano sub D e E.

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - "ALPHA IMMOBILIARE FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", gestito da "FIMIT SGR" vende a "BETA IMMOBILIARE FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE



DI TIPO CHIUSO", pure gestito da "FIMIT SGR", che accetta ed acquista il seguente complesso immobiliare in Comune di Roma, e precisamente:

- fabbricato da cielo a sottosuolo, con accesso da Via Rasella n. 41, composto da primo e secondo piano interrato, piano terreno e cinque piani superiori, il tutto confinante con via Rasella, via dei Giardini, via del Boccaccio, salvo altri.

Detto complesso immobiliare risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, in ditta al Fondo venditore, al foglio 479, part.lla 274:

- sub. 501, via Rasella n. 41, p. S2, z.c. 1, cat. C/2, cl. 1, mq. 39 R.C. Euro 328,31;
- sub. 502, via Rasella n. 41, p. S1, z.c. 1, cat. C/2, cl. 3, mq. 135, r.c. Euro 1.540,85;
- sub. 503, via Rasella n. 41, p. T, z.c. 1, cat. C/1, cl. 8, mq. 101, r.c. Euro 9.337,02;
- sub. 504, via Rasella n. 41, p. 1, z.c. 1, cat. A/10, cl. 6, vani 9,5 R.C. Euro 10.671,29;
- sub. 505, via Rasella n. 41, p. 2, z.c. 1, cat. A/10, cl. 6, vani 9,5 R.C. Euro 10.671,29;
- sub. 506, via Rasella n. 41, p. 3, z.c. 1, cat. A/10, cl. 6, vani 9 R.C. Euro 10.671,29;
- sub. 507, via Rasella n. 41, p. 4, z.c. 1, cat. A/10, cl. 6, vani 9,5 R.C. Euro 10.671,29;
- sub. 509, via Rasella n. 41, p. 5, z.c. 1, cat. C/2, cl. 3, mq. 5, r.c. Euro 57,07;
- sub. 510, via Rasella n. 41, p. 5, z.c. 1, cat. A/10, cl. 6, vani 3,5 R.C. Euro 3.931,53.

ARTICOLO 2 - Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica, la parte venditrice, come sopra rappresentata dichiara:

- che il complesso immobiliare in oggetto è stato edificato giusta licenza edilizia n. 2785 in data 26 novembre 1958 e successiva variante n. 33 dell'8 febbraio 1960, entrambe rilasciate dal Comune di Roma;

La FIMIT S.G.R. avvalendosi della facoltà concessale dai commi V e VI dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996 n.ro 662, ha presentato al Comune di Roma in data 5 febbraio 2002, prot. 15361, domanda di concessione edilizia in sanatoria per cambio di destinazione d'uso di un locale lavatoio in ufficio ed opere varie non valutabili in termini di superficie, per la quale è stata corrisposta l'intera oblazione dovuta giusta versamenti in conto corrente postale:

- per L. 7.112.880 (lire settemilionicentododicimilacentotanta) [pari ad Euro 3.673,50 (tremilaseicentosestantatre virgola cinquanta)], in data 4 febbraio 2002 sul c/c n. 255000 intestato a Ente Poste Italiane già Amministrazione P.T. oblazione abusivismo edilizio, presso l'Ufficio Postale

di Roma 15, con bollettino n. 203;

- per L. 2.000.000 (lire duemilioni) [pari ad Euro 1.032,91 (millelire duecento e novantadue virgola novantuno)], in data 4 febbraio 2002 sul c/c n. 255000 intestato a Ente Poste Italiane già Amministrazione P.T. oblazione abusivismo edilizio, presso l'Ufficio Postale di Roma 15, con bollettino n. 204;

- per L. 2.000.000 (lire duemilioni) [pari ad Euro 1.032,91 (millelire duecento e novantadue virgola novantuno)], in data 4 febbraio 2002 sul c/c n. 255000 intestato a Ente Poste Italiane già Amministrazione P.T. oblazione abusivismo edilizio, presso l'Ufficio Postale di Roma 15, con bollettino n. 205.

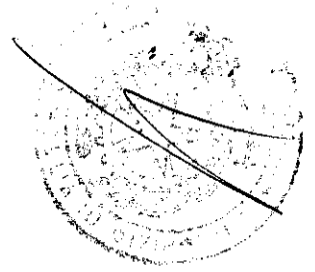
Con riferimento alla citata domanda di concessione edilizia in sanatoria, prot. 15361/2002, la parte acquirente dichiara espressamente di volersi assumere l'onere di ottenere la concessione stessa e di conseguenza di voler far fronte a qualsiasi ulteriore richiesta, da parte delle Autorità competenti, relativamente al relativo procedimento, sollevando la parte venditrice da qualsiasi onere e responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 3 - Il complesso immobiliare oggetto del presente atto viene rispettivamente trasferito ed acquistato, a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, adiacenze, pertinenze e dipendenze, nello stato di fatto in cui quanto venduto si trova, così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere, nonché con tutti i vantaggi ed oneri nascenti e derivanti dagli atti e titoli di provenienza con particolare riguardo al titolo di acquisto della parte venditrice a rogito del notaio dr. Massimo De Santis di Roma in data 9 ottobre 2001 rep.n. 8721, di cui appresso.

ARTICOLO 4 - Garantisce la parte venditrice la buona proprietà e disponibilità di quanto venduto ad essa pervenuto dall'I.N.P.D.A.P. ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA con sede in Roma, giusta atto a rogito del notaio dr. Massimo De Santis di Roma in data 9 ottobre 2001 rep.n. 8721, reg.to presso l' Agenzia delle Entrate di Roma 3 il 18 ottobre 2001 al n. 8102-1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 il 24 ottobre 2001 al n. 59197 di formalità.

Garantisce altresì la parte venditrice il tutto franco e libero da pesi, vincoli, servitù, trascrizioni pregiudizievole, ipoteche, privilegi anche fiscali, litispendenze anche se non trascritte volendo in caso contrario rispondere per l'evizione a norma di legge.

Garantisce la Parte venditrice che quanto compravenduto non è gravato da oneri e debiti verso utenze di qualsiasi tipo, imposte arretrate insolute relative a tributi e contributi erariali, provinciali o comunali od altri inerenti l'immobile o comunque aventi privilegio sullo stesso. Dichiaro infine la parte venditrice di obbligarsi ad assumere



a proprio carico tutti quegli eventuali oneri fiscali maturati fino alla data odierna, anche se accertati posteriormente ad oggi.

ARTICOLO 5 - Il prezzo della presente vendita è stato tra le parti convenuto di comune accordo in complessivi Euro 2.739.000,00 (duemilionisettescentotrentanovemila virgola Zero), oltre IVA, che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente, cui rilascia ampia e finale quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 6 - Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi e da oggi stesso vantaggi ed oneri andranno rispettivamente a profitto ed a carico della parte acquirente, che viene contestualmente immessa nel possesso del complesso immobiliare compravenduto, libero da oneri di qualsiasi natura aventi titolo anteriore alla data odierna.

ARTICOLO 7 - Le parti, consapevoli delle sanzioni penali richiamate all'art. 76 del Testo Unico, approvato con D.P.R. del 28/12/2000 n.445, ed ai sensi di quanto disposto degli artt. 46 e 47 del citato T.U. dichiarano che nella presente compravendita non ricorrono le cause di incompatibilità di cui al D.M. 24/5/99 n. 228, titolo III capo II art. 12 comma 3.

ARTICOLO 9 - Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente.

Il presente atto è soggetto alle imposte fisse di registro, trascrizione e voltura trattandosi di trasferimento soggetto ad IVA. Tale imposta, calcolata in complessivi Euro 547.800,00 (cinquecentoquarantasettemilaottocento virgola Zero), viene dalla Parte acquirente versata alla sottoscrizione del presente atto alla Parte venditrice che ne rilascia quietanza.

Le parti mi esonerano dalla lettura di quanto allegato per averne presa visione prima d'ora.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto parte con mezzo meccanico da persona di mia fiducia e parte a mano da me Notaio, ma da me letto ai comparenti i quali a mia domanda lo dichiarano in tutto conforme alla loro volontà.

Occupa otto pagine fin qui di due fogli.

F.to Fabio SARTI n.g.

F.to Alessandra SUSANNA n.g.

F.to Maurizio MISURALE, Notaio

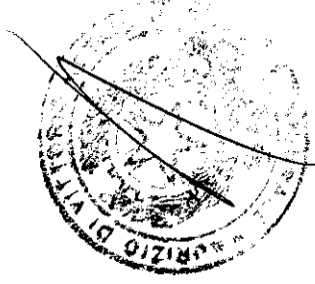
A 5506p

PROCURA SPECIALE

Il sottoscritto Ing. Massimo CAPUTI, nato a Chieti il giorno 11 dicembre 1952, Amministratore Delegato della "FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - Società di Gestione del Risparmio - Società per Azioni", in forma abbreviata "FIMIT SGR", Società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di "Capitalia S.p.A.", con sede in Roma, Via Giorgione n. 59, capitale sociale euro 5.574.538,00 interamente versato, numero di iscrizione nel Registro Imprese di Roma e di codice fiscale 05553101006, al presente atto autorizzato in virtù dei poteri a lui conferiti con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 25 ottobre 2005, con il presente atto nomina e costituisce suoi procuratori speciali:

- l'Arch. Fabio Sarti, nato a Ascoli Piceno il 20 dicembre 1967, Fund Manager del Fondo Alpha Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso - gestito da FIMIT SGR e domiciliato ai fini del presente atto in Roma, ove sopra;
- il Dott. Alan Restuccia, nato in Eritrea il 11 giugno 1974, Assistant Fund Manager del Fondo Alpha Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso - gestito da FIMIT SGR e domiciliato ai fini del presente atto in Roma, ove sopra;

affinché in suo nome e vece e nell'interesse del Fondo Alpha Immobiliare, anche disgiuntamente tra loro, vendano al "Fondo Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", gestito da FIMIT SGR, per il prezzo complessivo di euro 2.738.961,96 (duemilionesettecentotrentottomilanovecentosessantuno/96) oltre IVA, la piena proprietà dell'intero immobile sito in Roma, avente accesso al civico



41 di Via Rasella. Detto immobile risulta censito nel Catasto Fabbricati del

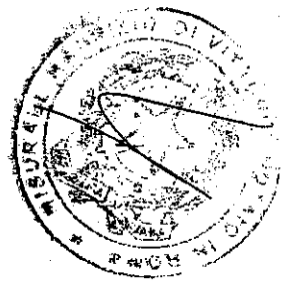
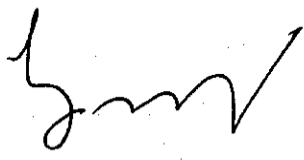
Comune di Roma al Foglio 479 particella 274 con i seguenti subalterni:

- sub. 501 categoria C/2 , consistenza mq. 39, r.c. euro 328,31;
- sub. 502 categoria C/2 , consistenza mq. 135, r.c. euro 1.540,85;
- sub. 503 categoria C/1 , consistenza mq. 101, r.c. euro 9.377,02;
- sub. 504 categoria A/10, consistenza vani n. 9,5, r.c. euro 10.671,29;
- sub. 505 categoria A/10, consistenza vani n. 9,5, r.c. euro 10.671,29;
- sub. 506 categoria A/10 , consistenza vani n. 9,5, r.c. euro 10.671,29;
- sub. 507 categoria A/10, consistenza vani n. 9,5, r.c. euro 10.671,29;
- sub. 509 categoria C/2, consistenza mq. 5, r.c. euro 57,07;
- sub. 510 categoria A/10, consistenza vani n. 3,5, r.c. euro 3.931,53.

FIMIT SGR è la società di gestione del Fondo "ALPHA IMMOBILIARE FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO" che intende vendere l'immobile in oggetto.

All'uopo conferisce al nominato procuratore ogni più ampia e necessaria facoltà per l'oggetto di cui trattasi, compresa quella di intervenire al pubblico atto, firmarlo, concordare eventuali dilazioni di pagamento al venditore con o senza garanzie reali, prestare le garanzie di legge, concordare con la parte venditrice tutte quelle condizioni, patti e clausole che riterranno opportune, emettere dichiarazioni ai sensi della vigente normativa in materia edilizia e fare quanto altro sarà utile e necessario per l'esatto adempimento della presente procura, in modo che mai da alcuno gli possa venire eccepita indeterminatezza o difetto di poteri.

Tutto con promessa di rato e valido e fin da ora ratificato di tutti gli atti che il Procuratore compia o dia legalmente esecuzione nell'esercizio dei



poteri a lui conferiti in forza della presente scrittura privata.

Roma, 20

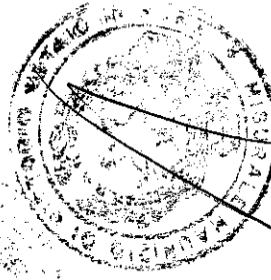
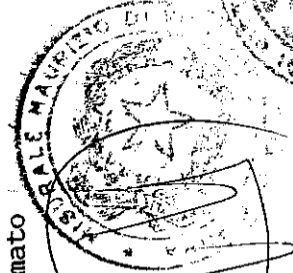
dicembre 2005

M. Misurale

REPERTORIO N. 171151

AUTENTICA DI FIRMA

Io sottoscritto dr. MAURIZIO MISURALE, Notaio in Roma con studio in Via in Lucina n.17, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, senza l'assistenza dei testimoni per avervi la parte espressamente, e con il mio consenso dichiarato di rinunciarvi, certifico che l'ing. Massimo CAPUTI nato a Chieti l'11 dicembre 1952, e domiciliato per la carica in Roma, ove appunto, nella sua qualità di Amministratore Delegato della FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - Società di Gestione del Risparmio - Società per Azioni - in forma abbreviata "FIMIT SGR - facente parte del Gruppo Bancario CAPITALIA, con sede in Roma, Via del Giorgione n. 59. capitale sociale Euro 5.574.538,00= codice fiscale 05553101006, coincidente con il n.ro di iscrizione al Registro delle Imprese, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certo ha firmato la scrittura che precede alla mia presenza.
Roma, addì venti dicembre duemilacinque (20/12/2005)



ALL. B. P. N. 55069

PROCURA SPECIALE

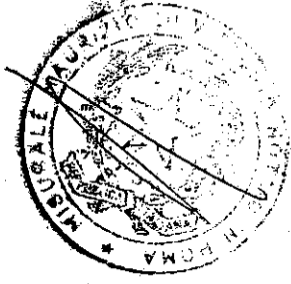
Il sottoscritto Ing. Massimo CAPUTI, nato a Chieti il giorno 11 dicembre 1952, Amministratore Delegato della "FONDI IMMOBILIARI ITALIANI

- Società di Gestione del Risparmio - Società per Azioni", in forma abbreviata "FIMIT SGR", Società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di "Capitalia S.p.A.", con sede in Roma, Via Giorgione n. 59, capitale sociale euro 5.574.538,00 interamente versato, numero di iscrizione nel Registro Imprese di Roma e di codice fiscale 05553101006, al presente atto autorizzato in virtù dei poteri a lui conferiti con delibera del Consiglio di Amministrazione assunta in data 25 ottobre 2005, con il presente atto nomina e costituisce suoi procuratori speciali:

- il Dott. Marco Sangiorgio, nato a Roma il 17 settembre 1963, Direttore Generale della FIMIT SGR, e domiciliato ai fini del presente atto in Roma, ove sopra;

- l'Ing. Alessandra Susanna, nata a Tivoli il 25 luglio 1974, Assistant Fund Manager del Fondo Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso - gestito da FIMIT SGR, e domiciliata ai fini del presente atto in Roma, ove sopra;

affinché in suo nome e vece e nell'interesse del Fondo Beta Immobiliare, anche disgiuntamente tra loro, acquisiscano dal "Fondo Alpha Immobiliare - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso", gestito da FIMIT SGR, per il prezzo complessivo di euro 2.738.961,96 (duemilionesettecento-trentottomilanovecento-sessantuno/96) oltre IVA, la piena proprietà dell'intero immobile sito in Roma, avente accesso al civico 41 di Via Rasella.



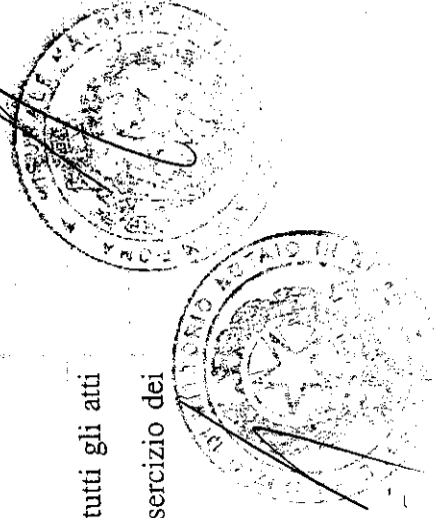
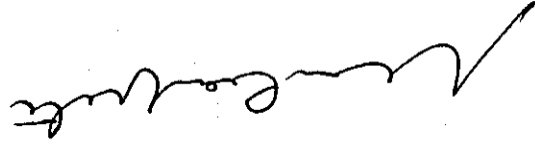
Detto immobile risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma
al Foglio 479 particella 274 con i seguenti subaltrni:

- sub. 501 categoria C/2 , consistenza mq. 39, r.c. euro 328,31;
- sub. 502 categoria C/2 , consistenza mq. 135, r.c. euro 1.540,85;
- sub. 503 categoria C/1 , consistenza mq. 101, r.c. euro 9.377,02;
- sub. 504 categoria A/10, consistenza vani n. 9,5, r.c. euro 10.671,29;
- sub. 505 categoria A/10, consistenza vani n. 9,5, r.c. euro 10.671,29;
- sub. 506 categoria A/10 , consistenza vani n. 9,5, r.c. euro 10.671,29;
- sub. 507 categoria A/10, consistenza vani n. 9,5, r.c. euro 10.671,29;
- sub. 509 categoria C/2, consistenza mq. 5, r.c. euro 57,07;
- sub. 510 categoria A/10, consistenza vani n. 3,5, r.c. euro 3.931,53.

FIMIT SGR è la società di gestione del Fondo 'BETA IMMOBILIARE
FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO
CHIUSO" che intende acquistare l'immobile in oggetto.

All'uopo conferisce al nominato procuratore ogni più ampia e necessaria
facoltà per l'oggetto di cui trattasi, compresa quella di intervenire al
pubblico atto, firmarlo, concordare eventuali dilazioni di pagamento al
venditore con o senza garanzie reali, prestare le garanzie di legge,
concordare con la parte venditrice tutte quelle condizioni, patti e clausole
che riterranno opportune, emettere dichiarazioni ai sensi della vigente
normativa in materia edilizia e fare quanto altro sarà utile e necessario per
l'esatto adempimento della presente procura, in modo che mai da alcuno le
possa venire eccepita indeterminatazza o difetto di poteri.

Il tutto con promessa di rato e valido e fin da ora ratificato di tutti gli atti
che il Procuratore compia o dia legalmente esecuzione nell'esercizio dei



poteri a lei conferiti in forza della presente scrittura privata.

Roma, 20. dicembre 2005

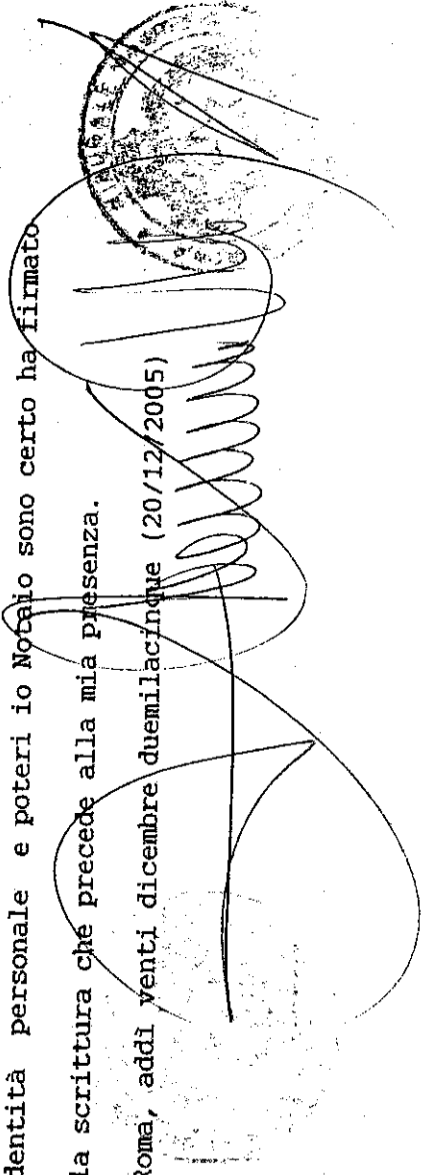
M. Caputi

REPERTORIO N. 171150

AUTENTICA DI FIRMA

Io sottoscritto dr. MAURIZIO MISURALE, Notaio in Roma con studio in Via in Lucina n.17, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, senza l'assistenza dei testimoni per avervi la parte espressamente, e con il mio consenso dichiarato di rinunciarvi, certifico che l'ing. Massimo CAPUTI nato a Chieti l'11 dicembre 1952, e domiciliato per la carica in Roma, ove appresso, nella sua qualità di Amministratore Delegato della FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - Società di Gestione del Risparmio - Società per Azioni - in forma abbreviata "FIMI SGR - facente parte del Gruppo Bancario CAPITALIA, con sede in Roma, Via del Giorgione n. 59. capitale sociale Euro 5.574.538,00= codice fiscale 05553101006, coincidente con il n.ro di iscrizione al Registro delle Imprese, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certo ha firmato la scrittura che precede alla mia presenza.

Roma, addì venti dicembre duemilacinque (20/12/2005)



55069

8/6

L'anno duemilacinque, il giorno 25 del mese di ottobre, alle ore 12:00, in Roma presso MCC S.p.A., Via Piemonte 51, si è riunito, regolarmente convocato, il Consiglio di Amministrazione della Fondi Immobiliari Italiani SGR S.p.A. per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

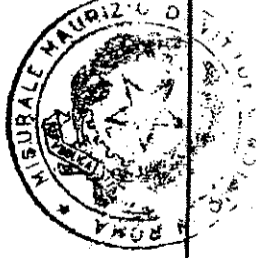
1. Comunicazioni del Presidente
2. Deliberazioni ai sensi dell'art. 2386 cod. civ.
3. Relazione trimestrale della Fimit SGR al 30 settembre 2005
4. Relazione dell'Amministratore Delegato e deliberazioni conseguenti
5. Proposte di investimento e disinvestimento immobiliare
6. Istituzione Fondo Omicron Immobiliare

A norma di Statuto, assume la presidenza della riunione il Presidente Franco Carraro, il quale constatata che, oltre a se medesimo, sono presenti i Consiglieri, Avv. Raffaele Cappiello, Ing. Massimo Caputi, Dott. Stefano Centi Colella, On. Gaetano Colucci, Dott.ssa Amalia Ghisani, Dott.ssa Angela Francesca Giannone, Avv. Alberto Giordano, Avv. Luca Rodolfo Paolini, Prof. Diego Perrone. Per il Collegio Sindacale sono presenti il Presidente del Collegio Sindacale, Dott. Angelo Attagnile, ed il Sindaco Effettivo, Dott. Pier Giorgio Cempella. Ha giustificato l'assenza il Sindaco Effettivo, Dott. Paolo Palombelli. È invitato ad assistere il Direttore Generale, Dott. Marco Sangiorgio. Segretario della riunione è l'Avv. Roberto Schiavelli. Il Presidente, verificato il numero dei partecipanti, dichiara l'odierna riunione validamente costituita ed inizia la trattazione dei punti all'Ordine del Giorno.

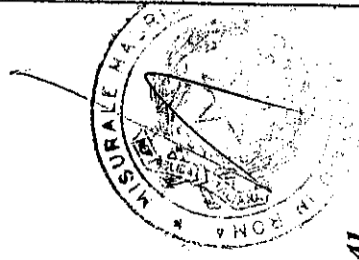
1. Comunicazioni del Presidente

OMISSIS





OMISSIS



Fondo Alpha/Fondo Beta - Disinvestimento/Investimento - Via Rasella n. 41

Il Consigliere Caputi ricorda che il Fondo Alpha aveva acquistato l'immobile in Via Rasella n. 41 ad un'asta pubblica nel 2002. L'immobile è contiguo ad un edificio che, successivamente, sarebbe stato apportato al Fondo Beta. L'investimento del Fondo Alpha è stato effettuato, dunque, in un'ottica di *tracing* con l'obiettivo di dismettere l'immobile al Fondo Beta, il quale, a sua volta, è fortemente interessato all'acquisto, al fine di sfruttare la contiguità dei due edifici per un'operazione complessiva di riqualificazione e sviluppo.

L'immobile è sfitto, fatta eccezione per un'unità ad uso residenziale sita al piano quinto, per una superficie netta di mq 51 e necessità di rilevanti interventi.

Il Consigliere Caputi fa presente l'opportunità che il trasferimento dell'immobile avvenga ad un prezzo non inferiore alla valutazione che l'Esperto Indipendente del Fondo Alpha gli ha attribuito in occasione della semestrale al 30 giugno 2005 (euro 2.738.961,96). Per il Fondo Alpha tale prezzo genererebbe una plusvalenza di circa 750.000 euro.

Al riguardo, evidenzia che l'operazione risponde agli interessi dei partecipanti di entrambi i Fondi; gli *information memorandum* distribuiti rappresentano sia il risultato dell'investimento per il Fondo Alpha (IRR 14,6% in tre anni), sia le prospettive strategiche e reddituali per il Fondo Beta (obiettivo di IRR pari al 12,4% in circa 4 anni, per lo sviluppo di entrambi gli edifici).

Il Consigliere Caputi fa presente che, poiché si propone la compravendita tra fondi gestiti dalla Fimit SGR (operazione con parti correlate), le procedure aziendali

prevedono l'acquisizione del parere dei Comitati Investimenti del Fondo Alpha e del Fondo Beta, del rapporto di congruità degli Esperti Indipendenti dei Fondi, nonché del parere degli Amministratori Indipendenti.

A tale ultimo riguardo, il Presidente invita gli Amministratori Indipendenti, Prof. Diego Perrone e Avv. Raffaele Capiello, ad esprimere il proprio parere sull'operazione.

I Consiglieri Perrone e Capiello, ricevuta la conferma dal Consigliere Caputi che dopo la relazione al 30 giugno 2005 non si sono verificati fatti di rilievo idonei a modificare il valore dell'immobile, esprimono parere favorevole all'operazione.

Al termine, il Consiglio di Amministrazione approva l'operazione di vendita dell'immobile sito in Roma, Via Rasella, 41, di proprietà del Fondo Alpha Immobiliare al Fondo Beta Immobiliare, al prezzo di euro 2.739.000, dando ampio mandato all'Amministratore Delegato di porre in essere, anche a mezzo di procuratori, tutti gli atti necessari fino alla stipula del contratto di compravendita.

OMISSIS

OMISSIS



887

OMISSIS

Null'altro essendovi da deliberare e nessun altro avendo chiesto la parola, il Presidente dichiara chiusa la riunione alle ore 13:30.

Del che il presente verbale, letto e sottoscritto.

IL SEGRETARIO

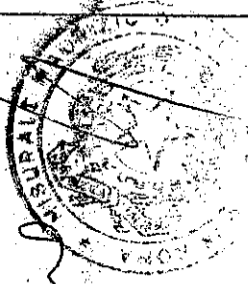
Roberto Schiavelli

Roberto Schiavelli

IL PRESIDENTE

Franco Sarraro

Franco Sarraro



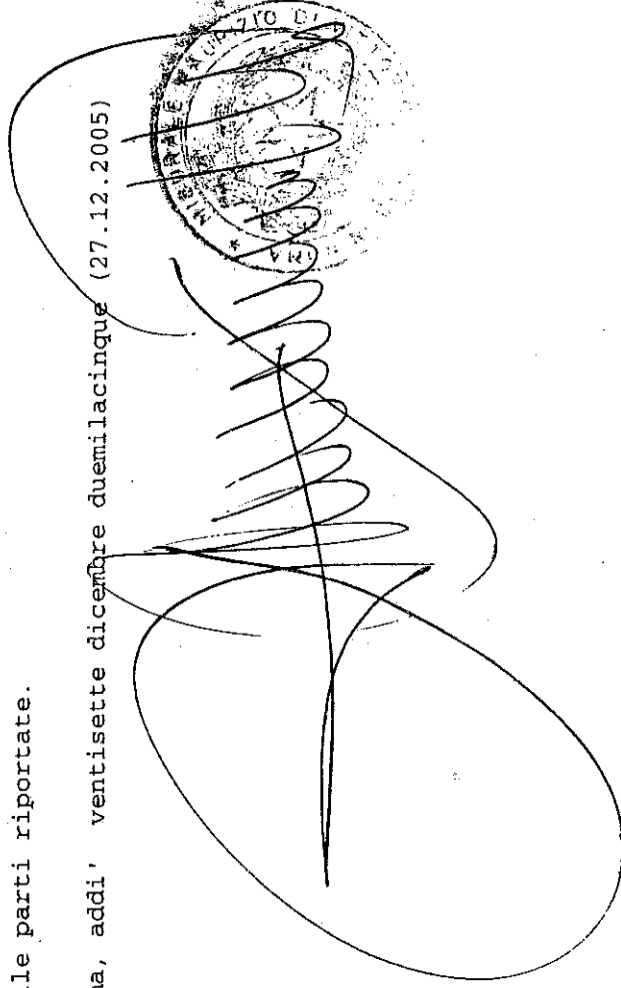
REPERTORIO N. 171309

ESTRATTO AUTENTICO

Io sottoscritto dr. MAURIZIO MISURALE, Notaio in Roma con ufficio in Via in Lucina n. 17 iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certificato che dal libro Verbali del Consiglio di Amministrazione della "FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - Società di Gestione del Risparmio - Società per Azioni" - in forma abbreviata "FIMIT SGR" con sede in Roma (RM), Via Giorgione n.59, CODICE FISCALE 05553101006, coincidente con il numero di iscrizione al Registro delle imprese presso la CCIAA di Roma, capitale sociale Euro 5.574.538,00, R.E.A. n. 898431, libro debitamente bollato, vidimato e regolarmente tenuto a norma di legge e precisamente dalla pagine n.ri 846-857-858-867 ho estratto quanto sopra.

Le parti omesse non alterano ne' modificano il contenuto delle parti riportate.

Roma, addì ventisette dicembre duemilacinque (27.12.2005)

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular notary stamp. The stamp contains the text "MAURIZIO MISURALE" and "NOTAIO IN ROMA" around the perimeter, with a star in the center. The signature is written in a cursive, somewhat illegible style.

L'anno duemilacinque, il giorno 10 del mese di novembre, alle ore 17.30, in Roma presso la Fondi Immobiliari Italiani SGR S.p.A., Via Giorgione 59, si è riunito, regolarmente convocato, il Comitato Investimenti del Fondo Alpha Immobiliare della Fondi Immobiliari Italiani SGR con il seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Proposta di disinvestimento - Roma, Via Rasella;
2. Proposta di disinvestimento - Segrate (MI), Via Cassanese (Palazzo Caravaggio Palazzo Tintoretto);
3. Proposta di investimento - Nuova Fiera di Roma;
4. Varie ed eventuali.

A norma di Regolamento, assume la presidenza della riunione il Presidente del Comitato Investimenti, Avv. Giovanni Galoppi, il quale constatata che, oltre a se medesimo, sono presenti l'Amministratore Delegato della Società, Ing. Massimo Caputi, ed i Membri del Comitato Investimenti, Dott. Amedeo Massimini, Avv. Giuseppe Russo Corvace e Arch. Carlo Maria Sadich. È invitato ad assistere il Fund Manager del Fondo, Arch. Fabio Sarti. Segretario della riunione è l'Avv. Roberto Schiavelli. Il Presidente, verificato il numero dei partecipanti, dichiara l'odierna riunione validamente costituita ed invita l'Amministratore Delegato ad iniziare la trattazione dei punti all'Ordine del Giorno.

1. Proposta di disinvestimento - Roma, Via Rasella

L'Ing. Caputi, sulla base dell'*Information Memorandum* messo a disposizione dei Membri del Comitato e conservato agli atti della Società, illustra ai presenti la proposta di alienazione dell'immobile sito in Roma, Via Rasella n. 41, a favore del Fondo Beta Immobiliare.

L'Amministratore Delegato fa presente che l'immobile, di modeste dimensioni (ca. 1.000 mq), allo stato è completamente sfritto, fatta eccezione per un'unità ad uso residenziale oggetto di procedura di sfratto, risulta frazionato dal punto di vista delle unità locative e necessita di rilevanti interventi. L'Ing. Caputi rileva che l'immobile è edificato in aderenza, ed è del tutto affine per tipologia e finiture, all'immobile sito al civico 37, di proprietà del Fondo Beta Immobiliare. L'acquisizione da parte del Fondo Beta sarebbe, quindi, funzionale ad una complessiva operazione di riqualificazione



che, sfruttando la contiguità dei due edifici, consentirebbe di sviluppare e valorizzare al meglio il complesso degli edifici stessi, anche in termini di una sua eventuale destinazione d'uso unitaria. Con riguardo al Fondo Alpha, l'operazione è in linea con le strategie di gestione del Fondo, orientate alla dismissione di immobili sfitti e di modeste dimensioni. L'Ing. Caputi specifica che l'operazione risponde agli interessi dei partecipanti ad entrambi i Fondi: difatti, per il Fondo Alpha detto prezzo di vendita genererebbe una plusvalenza di circa 750.000 euro ed il risultato dell'investimento corrisponde ad un IRR del 14,6% in tre anni; per il Fondo Beta, invece, le prospettive strategiche e reddituali evidenziano un obiettivo di IRR pari al 12,4% in circa 4 anni, per lo sviluppo di entrambi gli edifici.

L'Amministratore Delegato fa altresì presente che, trattandosi di una compravendita tra fondi gestiti dalla Società (operazione con parti correlate), le procedure aziendali prevedono l'acquisizione del parere dei Comitati Investimenti del Fondo Alpha e del Fondo Beta, del rapporto di congruità degli Esperti Indipendenti dei Fondi, nonché del parere degli Amministratori Indipendenti.

Al riguardo, l'Ing. Caputi informa i presenti che lo scorso 25 ottobre il Consiglio di Amministrazione della Società, previo rilascio del parere favorevole da parte degli Amministratori Indipendenti, ha deliberato il trasferimento dell'immobile ad un prezzo pari ad euro 2.739.000 (sostanzialmente corrispondente alla valutazione compiuta dall'Esperto Indipendente del Fondo Alpha in occasione della semestrale al 30 giugno 2005).

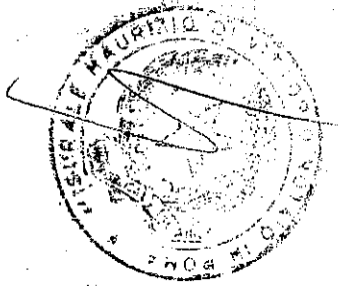
Al termine, il Comitato Investimenti, preso atto della delibera del Consiglio di Amministrazione della Fimit e concordando con quanto esposto dall'Amministratore Delegato, esprime parere positivo in merito alla proposta di alienazione.

OMISSIS

Roberto Blumetti

OMISSIS

OMISSIS



4. **Varie ed eventuali**

Null'altro essendovi da discutere e nessun altro avendo chiesto la parola, il Presidente dichiara chiusa la riunione alle ore 18:30. Del che il presente verbale, letto, siglato in ogni pagina e sottoscritto.

IL SEGRETARIO

Roberto Schiavelli
Roberto Schiavelli

IL PRESIDENTE

Giovanni Galoppi

Giovanni Galoppi

REPERTORIO N. 171310

ESTRATTO AUTENTICO

Io sottoscritto dr. MAURIZIO MISURALE, Notaio in Roma con ufficio in Via in Lucina n. 17 iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico che dal libro Comitato Investimenti dell'

"ALPHA IMMOBILIARE FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE

DI TIPO CHIUSO", gestito dalla "FONDI IMMOBILIARI ITALIANI

- Societa' di Gestione del Risparmio - Societa' per Azioni"

- in forma abbreviata "FIMIT SGR" con sede in Roma (RM), Via

Giorgione n.59, CODICE FISCALE 05553101006, coincidente con

il numero di iscrizione al Registro delle imprese presso la

CCIAA di Roma, capitale sociale Euro 5.574.538,00, R.E.A. n.

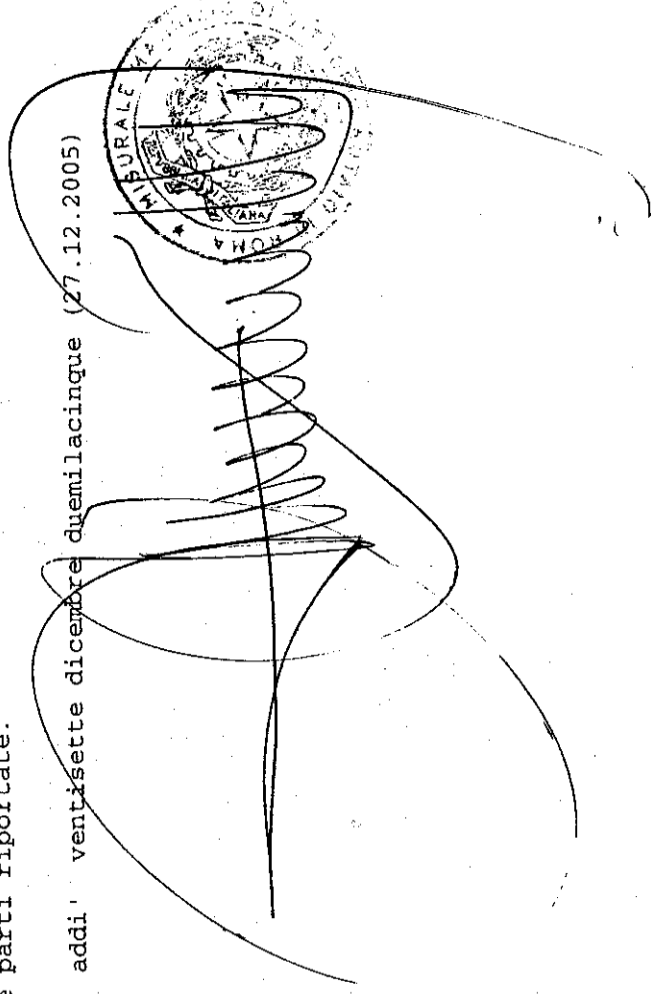
898431, libro regolarmente tenuto a norma di legge e

precisamente dalla pagine n.ri 32-33-37 ho estratto quanto

sopra.

Le parti omesse non alterano ne' modificano il contenuto delle parti riportate.

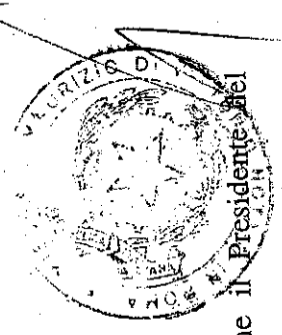
Roma, addi' ventisette dicembre duemilacinque (27.12.2005)

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular notary seal. The seal contains the text "NOTAIO" at the top, "MISURALE" in the center, and "ROMA" at the bottom. The signature is a complex, flowing scribble that completely obscures the central part of the seal.

5069

8

L'anno duemilacinque, il giorno 25 del mese di ottobre, alle ore 15:30, in Roma presso la Fondi Immobiliari Italiani SGR S.p.A., Via Giorgione 59, si è riunito, regolarmente convocato, il Comitato Investimenti del Fondo Beta Immobiliare della Fondi Immobiliari Italiani SGR con il seguente



ORDINE DEL GIORNO

- 1. Proposta di investimento - Roma, Via Cavour / Via Lanza;
- 2. Proposta di investimento - Roma, Via Rasella
- 3. Varie ed eventuali.

A norma di Regolamento, assume la presidenza della riunione il Presidente del Comitato Investimenti, Ing. Mario Beomonte, il quale constata che, oltre a se medesimo, sono presenti l'Amministratore Delegato della Società, Ing. Massimo Caputi, ed i Membri del Comitato Investimenti, Dott. Massimo Antichi e Dott. Massimiliano Cerrito. È presente in teleconferenza: il Membro del Comitato Investimenti, Rag. Luigi Virgilio. Sono invitati ad assistere il Direttore Generale, Dott. Marco Sangiorgio, ed il Responsabile Progetti Speciali, Arch. Riccardo Albinati. Segretario della riunione è l'Avv. Roberto Schiavelli. Il Presidente, verificato il numero dei partecipanti, dichiara l'odierna riunione validamente costituita ed invita l'Amministratore Delegato ad illustrare le proposte di investimento all'Ordine del Giorno.

- 1. Proposta di investimento - Roma, Via Cavour / Via Lanza

OMISSIS

OMISSIS

Roberto Schiavelli

OMISSIS

OMISSIS

2. Proposta di investimento - Roma, Via Rasella

Con riguardo alla seconda proposta di investimento all'Ordine del Giorno, l'Ing. Caputi ricorda ai presenti che l'immobile sito in Roma, Via Rasella n. 41 era stato acquistato dal Fondo Alpha Immobiliare, gestito dalla Società, in occasione di un'asta pubblica tenutasi nel 2002 e che l'immobile è contiguo ad un edificio che, successivamente, sarebbe stato apportato al Fondo Beta. L'investimento del Fondo Alpha è stato effettuato, dunque, in un'ottica di *trading* con l'obiettivo di dismettere l'immobile al Fondo Beta, il quale, a sua volta, è fortemente interessato all'acquisto, al fine di sfruttare la contiguità dei due edifici per un'operazione complessiva di riqualificazione, sviluppo e valorizzazione del complesso degli edifici stessi.

Come risulta dall'*Information Memorandum* messo a disposizione dei presenti e conservato agli atti della Società, l'immobile è sfritto, fatta eccezione per un'unità ad uso residenziale sita al piano quinto, per una superficie netta di mq 51 e necessita di rilevanti interventi.

L'Amministratore Delegato fa presente che, trattandosi di una compravendita tra fondi gestiti dalla Società (operazione con parti correlate), le procedure aziendali prevedono l'acquisizione del parere dei Comitati Investimenti del Fondo Alpha e del Fondo Beta, del rapporto di congruità degli Esperti Indipendenti dei Fondi, nonché del parere degli Amministratori Indipendenti.



Roberto Salvarelli

Al riguardo, l'Ing. Caputi informa i presenti che nella riunione consiliare odierna il Consiglio di Amministrazione della Società, previo rilascio del parere favorevole da parte degli Amministratori Indipendenti, ha deliberato il trasferimento dell'immobile ad un prezzo pari ad euro 2.739.000 (sostanzialmente corrispondente alla valutazione compiuta dall'Esperto Indipendente del Fondo Alpha in occasione della semestrale al 30 giugno 2005).

L'Ing. Caputi specifica altresì che l'operazione risponde agli interessi dei partecipanti ad entrambi i Fondi. Difatti, per il Fondo Alpha detto prezzo di vendita genererebbe una plusvalenza di circa 750.000 euro ed il risultato dell'investimento corrisponde ad un IRR del 14,6% in tre anni; per il Fondo Beta, invece, le prospettive strategiche e reddituali evidenziano un obiettivo di IRR pari al 12,4% in circa 4 anni, per lo sviluppo di entrambi gli edifici.

Al termine, concordando con quanto esposto dall'Amministratore Delegato al Comitato Investimenti esprime parere favorevole in merito all'operazione.

3. Varie ed eventuali

Null'altro essendovi da discutere e nessun altro avendo chiesto la parola, il Presidente dichiara chiusa la riunione alle ore 16:30. Del che il presente verbale, letto, siglato in ogni pagina e sottoscritto.

IL SEGRETARIO

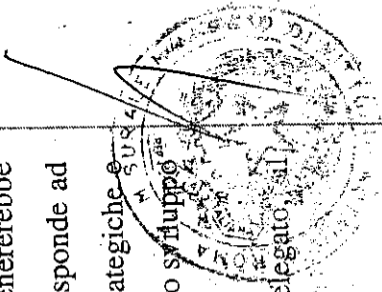
Roberto Schiavelli

Roberto Schiavelli

IL PRESIDENTE

Mario Belmonte

Mario Belmonte



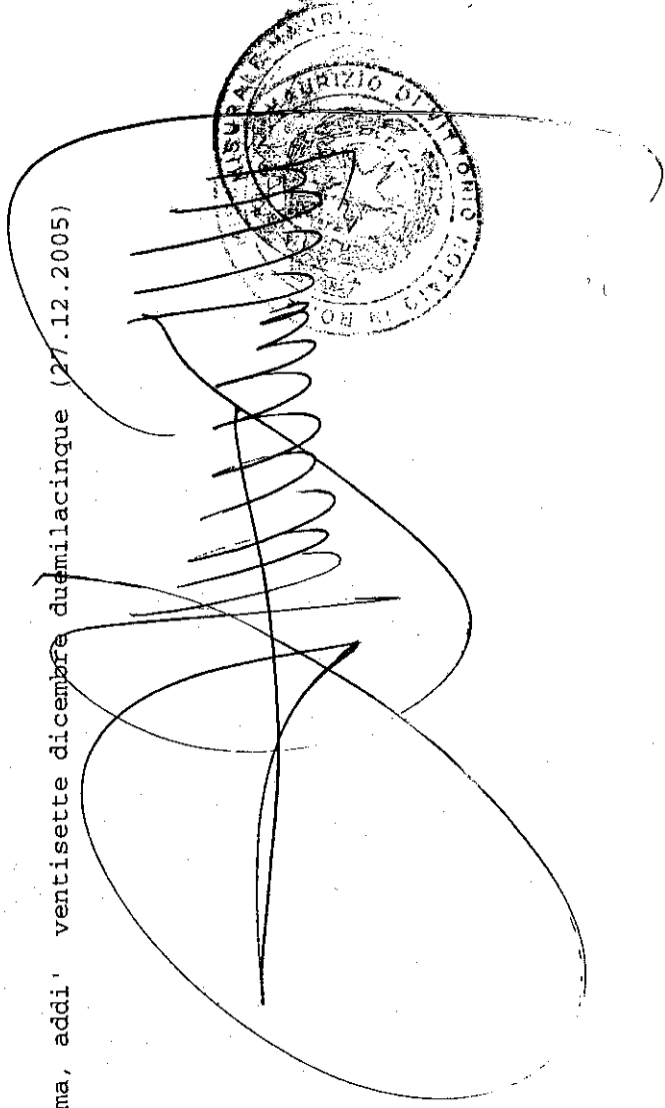
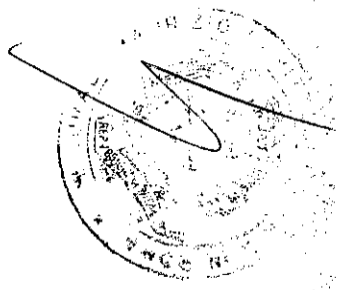
REPERTORIO N. 171311

ESTRATTO AUTENTICO

Io sottoscritto dr. MAURIZIO MISURALE, Notaio in Roma con ufficio in Via in Lucina n. 17 iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico che dal libro Comitato Investimenti della "BETA IMMOBILIARE FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO" gestito dalla "FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - Societa' di Gestione del Risparmio - Societa' per Azioni" - in forma abbreviata "FIMIT SGR" con sede in Roma (RM), Via Giorgione n.59, CODICE FISCALE 05553101006, coincidente con il numero di iscrizione al Registro delle imprese presso la CCIAA di Roma, capitale sociale Euro 5.574.538,00, R.E.A. n. 898431, libro regolarmente tenuto a norma di legge e precisamente dalla pagine n.ri 7-9-10 ho estratto quanto sopra.

Le parti omesse non alterano ne' modificano il contenuto delle parti riportate.

Roma, addi' ventisette dicembre duemilacinque (27.12.2005)



Reg.to presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA 1

il **20 GEN 2006** al n. **1228** Serie **AT**

Esatti Euro **804,00**

La presente copia e' conforme al suo originale e si rilascia
a richiesta della parte interessata

Roma, addì **6 FEB. 2006**

