



DOCUMENTO INFORMATIVO

relativo all'operazione di acquisizione di una partecipazione pari al 70% del capitale sociale della società

FIRST ATLANTIC REAL ESTATE HOLDING S.p.A.

ai sensi dell'art. 71 e dell'Allegato 3B del regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato (il "Regolamento Emittenti")

Il presente documento informativo è stato depositato presso la sede sociale e la sede di Borsa Italiana S.p.A. in data 23 dicembre 2008

DATI PRO-FORMA IN SINTESI AL 30 GIUGNO 2008

<i>(importi in milioni di Euro)</i>	Gruppo DeA Capital	Consolidato Pro-forma
Dati economici		
Risultato prima delle imposte	4,2	9,1
Risultato del periodo dalle attività in continuità'	(0,8)	2,1
Utile (perdita) del periodo	(0,8)	2,1
Dati patrimoniali		
Totale attività non correnti	526,4	621,9
Totale attività correnti	266,8	245,2
Attività relative a JV	58,6	58,6
Totale attivo consolidato	851,8	925,7
Patrimonio netto del Gruppo	848,1	855,5
Patrimonio netto di terzi	0,0	0,0
Totale patrimonio netto	848,1	855,5
Totale passività non correnti	0,1	59,7
Totale passività correnti	2,1	9,0
Passività relative a JV	1,5	1,5
Totale passivo consolidato	851,8	925,7

Indicatori pro-forma per azione DeA Capital al 30 giugno 2008

INDICATORI PER AZIONE	Gruppo DeA Capital	Consolidato Pro-forma
Numero medio di azioni in circolazione durante il primo semestre 2008	306.522.017	306.522.017
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE per azione, in euro	0,014	0,030
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO per azione, in euro	(0,002)	0,007
CASH FLOW per azione, in euro	(0,520)	(0,626)

INDICE

DATI PRO-FORMA IN SINTESI AL 30 GIUGNO 2008	2
INDICE	3
PREMESSA	5
1. AVVERTENZE	7
2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE	12
2.1 DESCRIZIONE SINTETICA DELLE MODALITÀ E DEI TERMINI DELL'OPERAZIONE	12
2.1.1 Descrizione della società oggetto dell'Operazione	14
2.1.2 Corrispettivo	16
2.1.3 Fonte di finanziamento	18
2.1.4 Effetti dell'Operazione sui patti parasociali aventi ad oggetto le azioni di DeA Capital.....	18
2.2 MOTIVAZIONI E FINALITÀ DELL'OPERAZIONE	20
2.2.1 Motivazioni dell'operazione rispetto agli obiettivi gestionali di DeA Capital.....	21
2.2.2 Programmi dell'Emittente.....	22
2.3 RAPPORTI CON FARE HOLDING, LE SOCIETÀ DA ESSA CONTROLLATE E CON IL DOTT. BUARON ...	23
2.3.1 Rapporti significativi tra DeA Capital e FARE Holding, le società da essa controllate e il Dott. Buaron	23
2.3.2 Evidenza di ogni rapporto nonché accordo significativo tra DeA Capital, le società da essa controllate, i dirigenti e i componenti dell'organo di amministrazione di DeA Capital e il Dott. Buaron ..	23
2.4 DOCUMENTI A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO.....	23
2.4.1 Indicazione dei luoghi in cui può essere consultata la documentazione a disposizione del pubblico .	24
3. EFFETTI SIGNIFICATIVI DELL'OPERAZIONE	25
3.1 EFFETTI SIGNIFICATIVI DELL'OPERAZIONE SUI FATTORI CHIAVE DELL'ATTIVITÀ SVOLTA DA DEA CAPITAL E SUL BUSINESS SVOLTO DA DEA CAPITAL.....	25
3.2 IMPLICAZIONI SIGNIFICATIVE SULLE LINEE STRATEGICHE AFFERENTI I RAPPORTI COMMERCIALI, FINANZIARI E DI PRESTAZIONI ACCENTRATE DI SERVIZI TRA LE IMPRESE DEL GRUPPO DEA CAPITAL.....	25
4. DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI RELATIVI ALLE ATTIVITÀ ACQUISITE	26
4.1 DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI RELATIVI ALLE PARTECIPAZIONI ACQUISITE	26
4.1.1 Tavola comparativa degli stati patrimoniali, dei conti economici e dei rendiconti finanziari relativi agli ultimi due esercizi chiusi da First Atlantic Real Estate Holding SpA	26
4.1.2 Tavola comparativa degli stati patrimoniali, dei conti economici e dei rendiconti finanziari relativi agli ultimi due esercizi chiusi da First Atlantici Real Estate SGR SpA	32
4.1.3 Tavola comparativa degli stati patrimoniali e dei conti economici relativi agli ultimi due esercizi chiusi da First Atlantici Real Estate SpA	39
5. DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI CONSOLIDATI PRO-FORMA DEL GRUPPO DEA CAPITAL	46
5.1 STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO PRO-FORMA E CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO PRO-FORMA AL 30 GIUGNO.....	46
5.2 NOTE ESPLICATIVE	48
5.3 INDICATORI PRO-FORMA PER AZIONE.....	58
5.4 RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE SUI DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI CONSOLIDATI PRO-FORMA	59
6. PROSPETTIVE DELL'EMITTENTE E DEL GRUPPO AD ESSO FACENTE PARTE	60
6.1 INDICAZIONI GENERALI SULL'ANDAMENTO DEGLI AFFARI DELL'EMITTENTE DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO CUI SI RIFERISCE L'ULTIMO BILANCIO PUBBLICATO.....	60
6.2 PREVISIONE DEI RISULTATI DELL'ESERCIZIO IN CORSO	60
DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI	61

ALLEGATI..... 62

PREMESSA

Il presente documento informativo (il "**Documento Informativo**") è stato redatto ai sensi dell'art. 71 del Regolamento adottato dalla Consob con delibera del 14 maggio 1999 n. 11971 (il "**Regolamento Emittenti**") e in conformità dell'Allegato 3B a tale regolamento. Esso contiene le informazioni concernenti l'operazione di acquisizione (diretta) da parte di DeA Capital S.p.A. ("**DeA Capital**" o l'"**Emittente**") di una partecipazione costituita da n. 420.000 azioni di First Atlantic Real Estate Holding S.p.A. ("**FARE Holding**"), pari al 70% del capitale sociale della società, e (indiretta) delle seguenti società: (i) First Atlantic Real Estate SGR S.p.A. ("**FARE SGR**"), (ii) First Atlantic Real Estate S.p.A. ("**FARE S.p.A.**"), (iii) First Atlantic Real Estate DE GmbH ("**FARE DE**") (partecipate al 100% da FARE Holding), (iv) First Atlantic Intermediazioni S.r.l. ("**FAI**") (società partecipata al 100% da FARE S.p.A.) e (v) Alpenia Asset Management GmbH (partecipata al 51% da FARE DE) (il "**Gruppo FARE**") (l'"**Operazione**"). Con l'acquisizione di FARE Holding e indirettamente di FARE S.p.A., DeA Capital ha altresì acquisito le seguenti partecipazioni non di controllo: n. 275.000 azioni pari al 5% del capitale di Aedes BPM SGR S.p.A. e n. 3 azioni pari allo 0,25% del capitale di BIG S.r.l..

Conformemente a quanto disposto dall'art. 71 del Regolamento Emittenti, il presente Documento Informativo è messo a disposizione del pubblico in data odierna.

Per quanto riguarda le informazioni contabili riportate nel Documento Informativo, si segnala che i dati consolidati pro-forma ivi inseriti intendono rappresentare la situazione patrimoniale, economica e finanziaria consolidata pro-forma del gruppo facente capo a DeA Capital (il "**Gruppo DeA Capital**") al 30 giugno 2008, come se l'acquisto diretto del 70% del capitale sociale di FARE Holding e indiretto di FARE S.p.A., FARE SGR, FARE DE, FAI e Alpenia Asset Management GmbH fosse avvenuto alla data del 30 giugno 2008 sotto l'aspetto patrimoniale e alla data del 1° gennaio 2008 sotto l'aspetto economico.

A tale fine, le rettifiche pro-forma sono state determinate, come richiesto dai principi di redazione Consob, assumendo che l'operazione oggetto del Documento Informativo fosse avvenuta, ai fini del conto economico, all'inizio del periodo oggetto di presentazione e, ai fini patrimoniali, alla data di riferimento dello stato patrimoniale.

Occorre tuttavia segnalare che qualora l'operazione fosse realmente avvenuta alla data ipotizzata, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati rappresentati in questo Documento Informativo. Per ulteriori informazioni al riguardo, si rinvia al capitolo 5.

Il presente Documento Informativo non contiene le informazioni contabili di periodo

riferite al resoconto intermedio di gestione di DeA Capital al 30 settembre 2008, come approvate dal Consiglio di Amministrazione di DeA Capital in data 11 novembre 2008; tale resoconto intermedio di gestione è stato messo a disposizione del pubblico presso la sede sociale e Borsa Italiana S.p.A, nonché sul sito web di DeA Capital, www.deacapital.it, nei tempi e nelle modalità previste dalla legge.

1. AVVERTENZE

Si illustrano di seguito i Fattori di Rischio derivanti dall'operazione oggetto del presente Documento Informativo.

1.1 RISCHI IN GRADO DI CONDIZIONARE L'ATTIVITÀ DELL'EMITTENTE

L'OPERAZIONE DI ACQUISIZIONE DEL 70% DEL CAPITALE DI FARE HOLDING E DELLE SOCIETÀ DA QUEST'ULTIMA PARTECIPATE (DIRETTAMENTE O INDIRETTAMENTE), È RICONDUCEBILE ALL'ATTIVITÀ SVOLTA DA DEA CAPITAL COME DESCRITTA NEL SUCCESSIVO PARAGRAFO 2.2.

TALE OPERAZIONE NON PRESENTA PARTICOLARI PROFILI DI RISCHIO PER L'ATTIVITÀ DELL'EMITTENTE, O PER LO MENO NON PRESENTA PROFILI DI RISCHIO DIFFERENTI DA QUELLI CONNESSI A CIASCUN INVESTIMENTO IN AZIONI E CHE CARATTERIZZANO IN LINEA GENERALE L'ATTIVITÀ DI DEA CAPITAL, QUALI, A TITOLO MERAMENTE ESEMPLIFICATIVO, RISCHI CONNESSI AL PROCESSO DI INTEGRAZIONE DELLE SOCIETÀ ACQUISITE ALL'INTERNO DEL GRUPPO DEA CAPITAL, RISCHI CONNESSI ALL'AMPLIAMENTO DELLA TIPOLOGIA DELL'OGGETTO DELL'ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO, RISCHI CONNESSI AL RITORNO SUGLI INVESTIMENTI E RISCHI CONNESSI ALLA STRATEGIA DI DISINVESTIMENTO.

1.2 RISCHI CONNESSI ALL'OPERAZIONE

L'OPERAZIONE OGGETTO DEL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATIVO PRESENTA I RISCHI TIPICI DELL'INVESTIMENTO IN PARTECIPAZIONI RILEVANTI NEL CAPITALE DI SOCIETÀ NON QUOTATE E IN PARTICOLARE, IN CONSIDERAZIONE DELLA MINORE LIQUIDABILITÀ DELL'INVESTIMENTO, CHE LE PARTECIPAZIONI ACQUISITE SUBISCANO DIMINUZIONI DI VALORE PER EFFETTO DI:

(A) INSORGENZA NELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE, ECONOMICA E FINANZIARIA DI FARE HOLDING DI SOPRAVVIVENENZE PASSIVE E/O INSUSSISTENZE DI ATTIVO NON CONOSCIUTE E/O NON PREVEDIBILI AL MOMENTO DEL PERFEZIONAMENTO DELL'OPERAZIONE;

(B) ANDAMENTO NEGATIVO DEL MERCATO IN CUI LE SOCIETÀ ACQUISITE OPERANO;

(C) ALTRI FATTORI NON PREVEDIBILI AL MOMENTO DEL PERFEZIONAMENTO DELL'OPERAZIONE.

1.2.1 RISCHI CONNESSI AL SETTORE IN CUI LE SOCIETÀ ACQUISITE OPERANO

LE SOCIETÀ DEL GRUPPO FARE ACQUISITE DA DEA CAPITAL SONO ATTIVE NELL'ASSET

MANAGEMENT IMMOBILIARE E NELLA PRESTAZIONE DI SERVIZI NEL SETTORE IMMOBILIARE.

IL MERCATO IMMOBILIARE, NATURALMENTE INFLUENZATO DA FATTORI CONTINGENTI E PROSPETTICI, QUALI L'ANDAMENTO DELL'ECONOMIA REALE E L'ANDAMENTO DEI TASSI DI INTERESSE SUI MERCATI FINANZIARI, HA REGISTRATO NELL'ULTIMO ANNO UN *TREND* NEGATIVO, ANCHE A CAUSA DELLA CRISI DEI MUTUI *SUBPRIME* AMERICANI, DELL'INCREMENTO DEI TASSI DI INTERESSE SUI MUTUI E, IN GENERALE, DELL'ATTUALE CRISI FINANZIARIA A LIVELLO INTERNAZIONALE. IN PARTICOLARE, SI È EVIDENZIATO UN RALLENTAMENTO DELLE COMPRAVENDITE E DELLE LOCAZIONI DEGLI IMMOBILI E UN ANDAMENTO MEDIO DEI PREZZI IN CALO.

QUALORA L'ANDAMENTO NEGATIVO DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO DOVESSE PROSEGUIRE ANCHE IN FUTURO, SI POTREBBERO AVERE DEGLI EFFETTI NEGATIVI SULLA REDDITIVITÀ E SUL VALORE DEGLI IMMOBILI GESTITI DAL GRUPPO FARE.

CON SPECIFICO RIFERIMENTO AL SETTORE DELLA GESTIONE DEI FONDI IMMOBILIARI, L'EVENTUALE AUMENTO DELLA CONCORRENZA TRA GLI OPERATORI DEL SETTORE POTREBBE DETERMINARE LA RIDUZIONE DELL'AMMONTARE DELLE COMMISSIONI CORRISPOSTE A FARE SGR RISPETTO ALLA GESTIONE DEI FONDI DI FUTURA ISTITUZIONE, CON CONSEGUENTI EFFETTI NEGATIVI SULLE PROPRIE RISULTANZE GESTIONALI.

1.2.2 RISCHI CONNESSI ALLA REVOCA DEI MANDATI DEI FONDI IN ESSERE

UN RISCHIO È COSTITUITO DALL'IPOTESI CHE UNO O PIÙ FONDI GESTITI DA FARE SGR DECIDANO DI REVOCARE A QUEST'ULTIMA IL MANDATO DI GESTIONE DEL PROPRIO PATRIMONIO.

QUALORA TALE IPOTESI DOVESSE EFFETTIVAMENTE VERIFICARSI, ANCHE IN CONSIDERAZIONE DELLA CONCENTRAZIONE DELL'ATTIVITÀ GESTORIA DI FARE SGR SU UN NUMERO LIMITATO DI FONDI, CIÒ POTREBBE AVERE DEGLI EFFETTI NEGATIVI SULL'ATTIVITÀ E SUI RISULTATI DI FARE SGR.

1.2.3 RISCHI CONNESSI ALLA DIPENDENZA DA FIGURE CHIAVE

UN PUNTO DI FORZA DELL'OPERAZIONE È RAPPRESENTATO DALLA COLLABORAZIONE PROFESSIONALE PREVISTA CON IL DOTT. BUARON (CHE IN DATA 12 DICEMBRE 2008 È STATO NOMINATO AMMINISTRATORE DELEGATO DI FARE HOLDING E CONFERMATO AMMINISTRATORE DELEGATO DI FARE SGR) E, IN MISURA MINORE, CON ALCUNE FIGURE CHIAVE DI FARE SGR, FARE S.P.A. E FAI.

QUALORA IL DOTT. BUARON E, IN MISURA MINORE, UNA O PIÙ DELLE SUDDETTE FIGURE CHIAVE INTERROMPESSERO LA PROPRIA COLLABORAZIONE CON L'EMITTENTE E NON

POTESSERO ESSERE SOSTITUITI TEMPESTIVAMENTE CON FIGURE IDONEE AD ASSICURARE IL MEDESIMO APPORTO PROFESSIONALE, POTREBBERO AVERSI EFFETTI NEGATIVI SUI RISULTATI E SULL'ATTIVITÀ DEL GRUPPO DE A CAPITAL.

1.2.4 RISCHI CONNESSI ALLE MUTATE CONDIZIONI DEL SETTORE CREDITIZIO

UN POTENZIALE FATTORE DI RISCHIO È RAPPRESENTATO DAL PEGGIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL SETTORE CREDITIZIO. CIÒ POTREBBE AVERE UN IMPATTO NEGATIVO SULLA REDDITIVITÀ DEI FONDI GESTITA DA FARE SGR.

INOLTRE, SI EVIDENZIA UNA MINORE PROPENSIONE DA PARTE DI OPERATORI BANCARI A CONCEDERE LINEE DI CREDITO. CIÒ POTREBBE RENDERE PIÙ DIFFICILE PER IL GRUPPO FARE L'ISTITUZIONE DI NUOVI FONDI IN CONSIDERAZIONE DELLA DIFFICOLTÀ DI QUESTI ULTIMI A RICORRERE ALL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NECESSARIO AD EFFETTUARE NUOVI INVESTIMENTI.

1.2.5 RISCHI CONNESSI AL MANAGEMENT DEL GRUPPO FARE

NELL'INTEGRAZIONE DEL GRUPPO FARE NEL GRUPPO DE A CAPITAL, L'EMITTENTE INTENDE GARANTIRE LA CONTINUITÀ NELLA GESTIONE DI TALE SOCIETÀ E DEI FONDI DA ESSA GESTITI.

IL *TOP MANAGEMENT* DEL GRUPPO FARE POTREBBE IN FUTURO INCONTRARE DELLE DIFFICOLTÀ NON PREVEDIBILI AL MOMENTO DEL PERFEZIONAMENTO DELL'OPERAZIONE, OVVERO POTREBBERO VERIFICARSI DEGLI IMPREVISTI A CAUSA DEI QUALI IL *TOP MANAGEMENT* DEL GRUPPO FARE POTREBBE INCONTRARE DELLE DIFFICOLTÀ NEL GESTIRE LE IMPRESE E I FONDI AD ESSO AFFIDATI CON SUCCESSO E PROFITTO PER L'EMITTENTE.

1.2.6 RISCHI CONNESSI AL QUADRO NORMATIVO CUI FARE SGR È SOGGETTA

IN CONSIDERAZIONE DEL FATTO CHE FARE SGR È SOGGETTA A NUMEROSE DISPOSIZIONI NORMATIVE VIGENTI E APPLICABILI IN MATERIA, EVENTUALI MODIFICHE O EVOLUZIONI DEL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO, SOPRATTUTTO IN MATERIA FISCALE, POTREBBERO COMPORTARE EFFETTI NEGATIVI SUI RISULTATI ECONOMICI.

INOLTRE, NON VI È CERTEZZA CHE FARE SGR SIA IN GRADO DI RECEPIRE E/O DI ADEGUARSI TEMPESTIVAMENTE A EVENTUALI DISPOSIZIONI MODIFICATIVE DELL'ATTUALE REGIME NORMATIVO E/O REGOLAMENTARE VIGENTE, CON CONSEGUENTI EFFETTI NEGATIVI SULLE PROPRIE RISULTANZE GESTIONALI.

1.2.7 RISCHIO CONNESSO AI DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI ED INFORMAZIONI RELATIVE ALLE SOCIETÀ ACQUISITE DEL GRUPPO FARE CONTENUTE NEL DOCUMENTO INFORMATIVO

L'OPERAZIONE SI È PERFEZIONATA IN DATA 12 DICEMBRE 2008, E IL CONTROLLO DELLA GESTIONE DELLE SOCIETÀ ACQUISITE È STATO TRASFERITO IN CAPO A DEA CAPITAL A PARTIRE DA TALE DATA.

L'EMITTENTE, PERTANTO, NON ASSUME ALCUNA RESPONSABILITÀ DIRETTA E/O INDIRETTA (E AL RIGUARDO SONO STATE PREDISPOSTE OPPORTUNE TUTELE SUL PIANO CONTRATTUALE) IN RELAZIONE ALLA VERIDICITÀ, ESAUSTIVITÀ O COMPLETEZZA DEI BILANCI DELLE SOCIETÀ DEL GRUPPO FARE AL 31 DICEMBRE 2006 E AL 31 DICEMBRE 2007 E DI OGNI E QUALSIASI INFORMAZIONE INERENTE TALI BILANCI E LE SITUAZIONI CONTABILI AL 30 GIUGNO 2008 UTILIZZATA AI FINI DELLA REDAZIONE DEI DATI ECONOMICI E PATRIMONIALI PRO-FORMA CONTENUTI NEL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATIVO (SI VEDA IL SUCCESSIVO CAPITOLO 5).

SI PRECISA CHE NON VI SONO PERIZIE INDIPENDENTI A SUPPORTO DEL CORRISPETTIVO DELL'OPERAZIONE.

LE INFORMAZIONI SUL GRUPPO FARE CONTENUTE NEL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATIVO SONO PRINCIPALMENTE DESUNTE DAI DATI E DALLE INFORMAZIONI ALLE QUALI L'EMITTENTE HA AVUTO ACCESSO NEL CORSO DELLE TRATTATIVE PER LA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA, COSÌ COME INTEGRATE (PER QUANTO POSSIBILE) NEL PERIODO INTERCORRENTE TRA LA CONCLUSIONE DELL'OPERAZIONE E LA DATA DI DEPOSITO DEL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATIVO. DEA CAPITAL, PUR RITENENDO LE PREDETTE INFORMAZIONI SUFFICIENTI PER ADDIVENIRE AL PERFEZIONAMENTO DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA NON PUÒ ASSICURARE CHE LE STESSE SIANO IDONEE O SUFFICIENTI AD ILLUSTRARE IN MANIERA ESAUSTIVA IL GRUPPO FARE AL PUBBLICO E AGLI INVESTITORI.

1.2.8 RISCHI CONNESSI ALLA PREDISPOSIZIONE DEI DATI PRO-FORMA

LA SITUAZIONE PATRIMONIALE ED IL CONTO ECONOMICO PRO-FORMA CONTENUTI NEL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATIVO SONO STATI PREDISPOSTI AL FINE DI RAPPRESENTARE, IN CONFORMITÀ AL PRINCIPIO CONSOB DEM/1052803 DEL 5 LUGLIO 2001 APPLICABILE IN MATERIA, GLI EFFETTI DELL'OPERAZIONE DI ACQUISIZIONE OGGETTO DEL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATIVO SULL'ANDAMENTO ECONOMICO, PATRIMONIALE E FINANZIARIO DELL'EMITTENTE, COME SE ESSA FOSSE STATA REALIZZATA, PER L'EFFETTO ECONOMICO, ALLA DATA DI RIFERIMENTO DEL 1° GENNAIO 2008 E, PER L'ASPETTO PATRIMONIALE, ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2008.

TUTTAVIA, QUALORA L'OPERAZIONE FOSSE REALMENTE AVVENUTA ALLE DATE IPOTIZZATE NON NECESSARIAMENTE SI SAREBBERO OTTENUTI I MEDESIMI RISULTATI RAPPRESENTATI NEI DATI PRO-FORMA.

INOLTRE, IN CONSIDERAZIONE DELLE DIVERSE FINALITÀ DEI DATI PRO-FORMA RISPETTO A QUELLE DEI BILANCI STORICI E DELLE DIVERSE MODALITÀ DI CALCOLO DEGLI EFFETTI

CON RIFERIMENTO AI DATI PRO-FORMA, QUESTI ULTIMI VANNO LETTI ED INTERPRETATI
SENZA RICERCARE COLLEGAMENTI CONTABILI FRA GLI STESSI.

2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

2.1 Descrizione sintetica delle modalità e dei termini dell'operazione

In data 25 luglio 2008 il Dott. Daniel Buaron e DeA Capital, società controllata da De Agostini S.p.A. e quotata sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., avevano sottoscritto un contratto di compravendita (“**Contratto di Compravendita**”) in forza del quale il Dott. Daniel Buaron si era impegnato a cedere a DeA Capital n. 420.000 azioni di FARE Holding, pari al 70% del capitale sociale della società.

L'Operazione è consistita nell'acquisizione da parte di DeA Capital del 70% di FARE Holding e delle seguenti società da quest'ultima partecipate direttamente o indirettamente:

- FARE SGR, società che gestisce dei fondi comuni di investimento;
- FARE S.p.A., società che svolge attività di *advisory*, *property management*, *project management* ed *agency* (queste ultime svolte per il tramite della controllata FAI);
- FARE DE, società di diritto tedesco che svolge attività di gestione o di compravendita di immobili per sé o in nome e per conto di terzi;
- FAI, società partecipata al 100% da FARE S.p.A.; e
- Alpenia Asset Management GmbH, partecipata al 51% da FARE DE.

Con l'acquisizione di FARE Holding e indirettamente di FARE S.p.A., DeA Capital ha inoltre acquisito le seguenti partecipazioni non di controllo: n. 275.000 azioni pari al 5% del capitale di Aedes BPM SGR S.p.A. e n. 3 azioni pari allo 0,25% del capitale di BIG S.r.l..

Si segnala che anteriormente al perfezionamento dell'Operazione, il Gruppo FARE ha ceduto ad una società controllata dal Dott. Buaron e a terzi le partecipazioni *non core* detenute nelle seguenti società che risultano, pertanto, escluse dal perimetro dell'Operazione: Deb Investimenti S.p.A., Oberon S.r.l., Debeffin International Servicios de Consultadoria Lda, Tarvisio S.r.l. (per il 20% del capitale sociale), Erste Asset GmbH, WH13 VAPRA S.r.l., WH111/IE COMM. 1 S.r.l., WH111/IE COMM. 2 S.r.l., WH111/IE COMM. 10 S.r.l., Jannozzi S.r.l..

In data 27 novembre 2008, la Banca d'Italia ha rilasciato, ai sensi dell'art. 15 del

D.Lgs. 58/1998 e del Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005, Titolo IV, Capitolo I, con la delibera n. 748, il nulla osta all'acquisizione (indiretta) da parte di DeA Capital di FARE SGR.

L'Operazione è stata perfezionata in data 12 dicembre 2008 con il trasferimento della partecipazione pari al 70% di FARE Holding dal Dott. Buaron a DeA Capital e il pagamento da parte di quest'ultima del corrispettivo (*closing*).

Si segnala inoltre che il Contratto di Compravendita prevede un'opzione di acquisto esercitabile da DeA Capital avente ad oggetto la restante partecipazione pari al 30% del capitale sociale di FARE Holding (la "**Partecipazione Residua**"). A tal fine, il Dott. Buaron si è impegnato a non trasferire tale partecipazione fino alla prima tra le seguenti date: (i) il quinto anniversario della data del *closing*; (ii) la data di acquisto della Partecipazione Residua da parte di DeA Capital, in seguito all'esercizio dell'opzione di acquisto in via anticipata; (iii) la data di trasferimento a un terzo acquirente da parte di DeA Capital della totalità della partecipazione da essa detenuta in FARE Holding (o comunque di una partecipazione pari ad almeno il 51% del capitale sociale di FARE Holding).

Sono esclusi dal campo di applicazione del divieto di trasferimento della Partecipazione Residua i trasferimenti effettuati a beneficio di società interamente controllate dal Dott. Buaron e che abbiano previamente aderito al Contratto di Compravendita, fermo restando che in tale ipotesi: (a) il Dott. Buaron rimarrà, solidalmente obbligato per l'adempimento di ogni obbligo da parte della società cessionaria; e che (b) qualora il capitale della cessionaria cessasse di essere interamente di proprietà del Dott. Buaron, quest'ultimo avrà l'obbligo di riacquistare, o di fare in modo che un'altra società da lui interamente controllata riacquisti le azioni costituenti la Partecipazione Residua.

L'opzione di acquisto potrà essere esercitata nei 60 giorni successivi alla scadenza del 5° anniversario dalla data del *closing*. Il prezzo di esercizio dell'opzione di acquisto è fissato in un importo pari al *fair market value* della Partecipazione Residua al momento dell'esercizio dell'opzione, che, in difetto di accordo tra le parti, sarà determinato da un arbitratore scelto nel rispetto delle modalità indicate nel Contratto di Compravendita.

DeA Capital ha inoltre la facoltà di esercitare l'opzione di acquisto anche in via anticipata ad un prezzo pari al maggiore tra: (i) il *fair market value* della Partecipazione Residua al momento dell'esercizio anticipato dell'opzione di acquisto e (ii) l'importo di Euro 30.640.792,00, eventualmente rettificato secondo i meccanismi di aggiustamento previsti dal Contratto di Compravendita.

Sulla medesima Partecipazione Residua, DeA Capital ha, a sua volta, riconosciuto al Dott. Buaron un'opzione di vendita, che potrà essere esercitata nei 60 giorni

successivi all'infruttuosa scadenza del periodo entro cui DeA Capital può esercitare la propria opzione d'acquisto.

Il prezzo di esercizio dell'opzione di vendita è pari al *fair market value* della Partecipazione Residua al momento dell'esercizio dell'opzione di vendita.

Per tutta la durata, come sopra individuata, dell'impegno del Dott. Buaron a non trasferire la Partecipazione Residua a terzi, DeA Capital si obbliga a fare sì che il Dott. Buaron sia nominato quale amministratore delegato di tutte le società del Gruppo FARE nonché delle ulteriori società delle quali FARE Holding dovesse acquisire il controllo, diretto o indiretto, sino alla data di acquisto da parte di DeA Capital della Partecipazione Residua (le "**Cariche Convenute**"). Il Dott. Buaron potrà designare, di volta in volta, subordinatamente al consenso da parte di DeA Capital, un soggetto di proprio gradimento da nominare in una o più delle Cariche Convenute al proprio posto.

Il Contratto di Compravendita inoltre prevede obblighi di non concorrenza a carico del Dott. Buaron.

Infine, le parti hanno disciplinato il trasferimento (che avrà luogo entro il 31 marzo 2009) della residua partecipazione "*non core*" detenuta dal Gruppo FARE in Tarvisio S.r.l. (pari al 40% del capitale di tale società) il cui corrispettivo verrà attribuito al Dott. Buaron, nonché le conseguenze nel caso in cui dovesse interrompersi la collaborazione professionale tra il *management team* e il Gruppo FARE.

2.1.1 Descrizione della società oggetto dell'Operazione

L'Operazione ha ad oggetto le seguenti società:

FARE HOLDING

FARE Holding, con sede legale in Milano, Galleria Sala dei Longobardi n. 2, capitale sociale pari a Euro 600.000, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 02314480969, è la società controllante delle altre società del Gruppo FARE e svolge dal 16 marzo 2007 attività di direzione e coordinamento nei confronti delle società controllate ai sensi dell'art. 2497 c.c.;

FARE SGR

FARE SGR, con sede legale in Milano, Galleria Sala dei Longobardi n. 2, capitale sociale di Euro 5.000.000, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 04807030962, è una società di gestione del risparmio autorizzata dalla Banca d'Italia con provvedimento del 16 settembre 2005, iscritta al n. 202 dell'Albo delle società di gestione del risparmio di Banca d'Italia.

FARE SGR svolge attività di valorizzazione e vendita degli *asset* in portafoglio, indirizzo e coordinamento dell'attività di *property management*, *project management* ed *agency* (anche tramite proprie società collegate), gestione di ulteriori investimenti e gestione finanziaria.

FARE SGR è attualmente attiva nella gestione dei seguenti fondi comuni di investimento:

- ATLANTIC 1 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso (“**Atlantic 1**”). Si tratta di un fondo comune di investimento immobiliare ad apporto privato, quotato sul Mercato Telematico Fondi (MTF) organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.. Le quote emesse sono n. 521.520, per un valore nominale di Euro 500 ciascuna. La partecipazione al fondo è consentita sia al pubblico indistinto sia ad investitori professionali. Il fondo è operativo dal 1° giugno 2006 e la sua durata prevista è di 7 anni. Alla data del 30 giugno 2008, il valore del totale delle attività del fondo era pari a Euro 813.200.000 ⁽¹⁾;
- ATLANTIC 2 – Berenice Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso (“**Berenice**”). Si tratta di un fondo comune di investimento immobiliare ad apporto privato di tipo chiuso, quotato sul MTF. Le quote emesse sono n. 600.003, per un valore nominale di Euro 500 ciascuna. La partecipazione al fondo è consentita sia al pubblico indistinto sia ad investitori professionali. Il fondo è operativo dal 15 luglio 2005 e dal 1° luglio 2008 è divenuta efficace la sostituzione di FARE SGR a Pirelli RE SGR quale gestore del fondo; la durata prevista è di 7 anni. Alla data del 30 giugno 2008, il valore del totale delle attività del fondo era pari a Euro 870.200.000 ⁽²⁾;
- IPPOCRATE - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso (“**Ippocrate**”). Si tratta di un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato ad Investitori Qualificati (come definiti all’art. 1, comma 1, lettera h), del Decreto Ministeriale 228/1999);
- ATLANTIC 6 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso (“**Atlantic 6**”). Si tratta di un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato ad Investitori Qualificati (come definiti all’art. 1, comma 1, lettera h), del Decreto Ministeriale 228/1999);
- ATLANTIC 8 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di tipo Chiuso (“**Atlantic 8**”) è un fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso riservato ad Investitori Qualificati (come definiti all’art. 1, comma 1, lettera h), del Decreto Ministeriale 228/1999);

⁽¹⁾ Fonte: rapporto semestrale di Assogestioni, giugno 2008.

⁽²⁾ Fonte: rapporto semestrale di Assogestioni, giugno 2008.

FARE SPA

FARE S.p.A., con sede legale in Milano, Galleria Sala dei Longobardi n. 2, capitale sociale di Euro 500.000, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 02774920967, è una società specializzata nell'erogazione di servizi di *advisory*, *property management*, *project management* ed *agency*, questi ultimi svolti attraverso FAI, per i fondi gestiti dal gruppo e per clienti terzi.

FARE S.p.A. è titolare:

- (i) di una partecipazione pari al 100% del capitale di FAI, con sede legale in Milano, Galleria Sala dei Longobardi n. 2, capitale sociale di Euro 105.000, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 05242100963;
- (ii) di n. 275.000 azioni, pari al 5% del capitale di Aedes BPM SGR S.p.A., con sede legale in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 21, capitale sociale di Euro 5.500.000, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 12926160156;
- (iii) di n. 3 azioni, pari allo 0,25% di BIG S.r.l., con sede legale in Roma, salita San Nicola da Tolentino n. 1/b, capitale sociale deliberato di Euro 2.687.000, capitale sociale versato di Euro 2.592.500, iscritta al Registro delle Imprese di Roma al n. 06146231003;

FARE DE

FARE DE è una società di diritto tedesco, con sede legale in Monaco di Baviera D-8033 Prannerstrasse 1/IV IDNR DE254614949, capitale sociale di Euro 25.000, dedita alla gestione di investimenti immobiliari sul mercato tedesco.

FARE DE è titolare di una partecipazione pari al 51% del capitale di Alpenia Asset Management GmbH, con sede legale in Monaco di Baviera, D-8033 Prannerstrasse 1, capitale sociale di Euro 25.000, iscritta nella sezione ordinaria del registro delle imprese della pretura di Monaco al numero 173447.

2.1.2 Corrispettivo

Il corrispettivo per l'acquisto del 70% del capitale di FARE Holding consiste in:

- (a) una somma pari a Euro 33.420.181 ("**Prezzo Base in Contanti**"), che è stata corrisposta il 12 dicembre 2008, al momento del *closing*;
- (b) n. 11.505.390 azioni DeA Capital da corrispondere in due *tranches*. In

particolare:

- (i) la prima *tranche*, pari al 50% del numero complessivo delle azioni di DeA Capital (“**Prima Tranche di Azioni DeA Capital**”) è stata trasferita alla data del *closing* (si veda il paragrafo 2.1.4. del presente Documento Informativo per i vincoli di *lock-up* su tali azioni);
 - (ii) la seconda *tranche*, pari al 50% del numero complessivo delle azioni di DeA Capital (“**Seconda Tranche di Azioni DeA Capital**”) sarà trasferita alla scadenza del 24° mese dalla data del *closing* (si veda il paragrafo 2.1.4. del presente Documento Informativo per i vincoli di *lock-up* su tali azioni);
- (c) una somma dilazionata in cinque anni, pari a Euro 17.250.000 (“**Prezzo Dilazonato**”).

Il Contratto di Compravendita prevede il pagamento di un complemento prezzo (“**Prezzo Condizionato**”) – pagabile per un terzo in azioni DeA Capital (si veda il paragrafo 2.1.4. per i vincoli di *lock-up* su tali azioni) –, subordinato al raggiungimento entro il 2009 di determinate soglie di *equity commitment* relativi a fondi di prossima costituzione, la cui quantificazione, secondo quanto previsto dal Contratto di Compravendita, non può essere superiore a Euro 11 milioni e che, alla data del presente Documento Informativo, è stimata (dall’Emittente) essere pari a Euro 6 milioni. In relazione all’obbligo di pagare il Prezzo Condizionato, DeA Capital ha proceduto ad effettuare un deposito fiduciario (fruttifero per DeA Capital) per un importo di Euro 6 milioni.

È inoltre previsto un meccanismo di aggiustamento del prezzo in relazione al valore della differenza tra il patrimonio netto consolidato del Gruppo FARE aggiornato al 31 ottobre 2008 e il patrimonio netto consolidato del Gruppo FARE alla data del 31 dicembre 2007 (“**Differenza di Patrimonio Netto**”), stimato in circa 2,0 milioni di Euro.

DeA Capital ha inoltre previsto di corrispondere al venditore un *earn-out* pari al 50% della sua quota di eventuali *performance fee* maturate sui fondi già esistenti e su altri fondi comuni di investimento in fase di istituzione o programmati.

Per maggiori informazioni sul corrispettivo si rinvia al paragrafo 5.2.

Ai fini della determinazione del corrispettivo sono state utilizzate due principali metodologie.

In primo luogo, ci si è basati sulla metodologia c.d. del *Dividend Discount Model* o “*DDM*”, in base alla quale i dividendi distribuibili attesi dal Gruppo FARE, desunti dal piano industriale dello stesso, sono stati attualizzati in base ad un costo stimato dell'*equity* (*Ke*).

In secondo luogo, è stata utilizzata la metodologia c.d. dei multipli di mercato, effettuando un'analisi dei multipli appartenenti a un campione di aziende europee quotate confrontabili per tipologia di attività. In particolare i principali moltiplicatori utilizzati per la stima del valore del Gruppo FARE sono stati quelli maggiormente utilizzati per valutare società operanti nel settore dell’*“asset management”* e dei servizi immobiliari, quali: il rapporto tra il valore dell'*equity* e le masse gestite (*Prezzo/Asset Under Management*) e i rapporti tra il valore dell'azienda/dell'*equity* e le principali grandezze economiche significative (*Enterprise Value/EBITDA* e *Prezzo/Utili*).

Non vi sono perizie indipendenti a supporto del prezzo dell'Operazione.

2.1.3 Fonte di finanziamento

L'Operazione è finanziata mediante ricorso alle risorse finanziarie del Gruppo DeA Capital (incluso l'eventuale utilizzo di linee di credito in essere).

2.1.4 Effetti dell'Operazione sui patti parasociali aventi ad oggetto le azioni di DeA Capital

Patto parasociale relativo alla Prima Tranche di Azioni DeA Capital

In relazione alla Prima Tranche di Azioni DeA Capital, in data 12 dicembre 2008 De Agostini S.p.A., DeA Capital e il Dott. Buaron hanno sottoscritto un patto parasociale in forza del quale il Dott. Buaron si è impegnato a non porre in essere alcun trasferimento delle azioni costituenti la Prima Tranche di Azioni DeA Capital (salvo trasferirle ad una società controllata al 100% dallo stesso Dott. Buaron, che abbia previamente aderito al patto parasociale, fermo restando che in tale ipotesi: (i) il Dott. Buaron rimarrà, solidalmente obbligato per l'adempimento di ogni obbligo da parte della società cessionaria; e che (ii) qualora il capitale della cessionaria cessasse di essere interamente di proprietà del Dott. Buaron, quest'ultimo avrà l'obbligo di riacquistare, o di fare in modo che un'altra società da lui interamente controllata riacquisti, le azioni costituenti la Prima Tranche di Azioni DeA Capital) per il periodo compreso tra la data di stipulazione di tale patto parasociale e il termine di durata dello stesso (come di seguito individuato).

De Agostini si è impegnata da parte sua a nominare il Dott. Buaron quale amministratore di DeA Capital nella prima assemblea successiva alla data di sottoscrizione del patto parasociale stesso nonché a confermare, al momento della

scadenza del consiglio di amministrazione di DeA Capital prevista con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2009, il Dott. Buaron nella carica di amministratore di DeA Capital, per il triennio successivo.

Con riguardo al termine di durata del presente patto parasociale, esso è efficace fino alla prima, in ordine cronologico, delle seguenti date:

- la data corrispondente al 3° anniversario della data della sua stipulazione;
- la data di acquisto, da parte di DeA Capital, della Partecipazione Residua, in seguito all'esercizio in via anticipata dell'opzione di acquisto concessa a DeA Capital dal Dott. Buaron;
- la data di trasferimento da parte di DeA Capital di una partecipazione superiore al 51% di FARE Holding ad un terzo acquirente;
- la data in cui abbia luogo la revoca del Dott. Buaron da una o più delle Cariche Convenute previste nel Contratto di Compravendita in assenza di una Giusta Causa di Revoca Qualificata (che ricorre allorché vi sia una violazione con dolo o colpa grave da parte del Dott. Buaron dei propri doveri in relazione alle Cariche Convenute, che determini o che possa determinare danni in capo al Gruppo FARE o ai fondi comuni di investimento gestiti dal Gruppo FARE o a DeA Capital).

Il patto parasociale è stato pubblicato per estratto in data 17 dicembre 2008 sul quotidiano "La Stampa".

Lock-up relativo alla Seconda Tranche di Azioni DeA Capital

Il Contratto di Compravendita prevede che il trasferimento della Seconda Tranche di Azioni DeA Capital, previsto alla scadenza del 24° mese dalla data del *closing*, sia subordinato alla conclusione da parte di DeA Capital e del Dott. Buaron di un contratto di *lock-up* con il quale quest'ultimo si obbliga a non porre in essere alcun trasferimento, a qualsiasi titolo, delle azioni costituenti la Seconda Tranche di Azioni DeA Capital fino al termine di durata del contratto di *lock-up*, la cui efficacia è prevista fino alla prima, in ordine cronologico, delle seguenti date:

- la data corrispondente al 3° anniversario della data della sua stipulazione;
- la data di acquisto, da parte di DeA Capital, della Partecipazione Residua, in seguito all'esercizio in via anticipata dell'opzione di acquisto concessa a DeA Capital dal Dott. Buaron;
- la data di trasferimento da parte di DeA Capital di una partecipazione superiore

al 51% di FARE Holding ad un terzo acquirente;

- la data in cui abbia luogo la revoca del Dott. Buaron da una o più delle Cariche Convenute previste nel Contratto di Compravendita in assenza di una Giusta Causa di Revoca Qualificata (che ricorre allorché vi sia una violazione con dolo o colpa grave da parte del Dott. Buaron dei propri doveri in relazione alle Cariche Convenute, che determini o che possa determinare danni in capo al Gruppo FARE o ai fondi comuni di investimento gestiti dal Gruppo FARE o a DeA Capital).

Lock-up relativo alla parte del complemento prezzo pagabile in azioni DeA Capital

Il Contratto di Compravendita prevede che il trasferimento al Dott. Buaron delle azioni DeA Capital rappresentanti una parte del complemento prezzo la cui corresponsione è subordinata al raggiungimento entro il 2009 di determinate soglie di *equity commitment* (si veda il paragrafo 2.1.2 del presente Documento Informativo), sia subordinato alla stipulazione di un contratto di *lock-up* tra DeA Capital e il Dott. Buaron che, *mutatis mutandis*, preveda su tali azioni vincoli analoghi a quelli previsti dagli accordi relativi alla Prima *Tranche* di Azioni DeA Capital e alla Seconda *Tranche* di Azioni DeA Capital.

2.2 Motivazioni e finalità dell'Operazione

L'Operazione ha ad oggetto l'acquisizione da parte di DeA Capital delle società del Gruppo FARE attive nell'*asset management* immobiliare e nella prestazione di servizi nel settore immobiliare, ed è volta a consentire a DeA Capital l'ingresso in questi settori.

DeA Capital si focalizza sulle seguenti aree di attività:

- **PRIVATE EQUITY INVESTMENT**

- **Investimenti diretti in partecipazioni**, nel settore dei servizi in Europa, con orizzonte di medio-lungo termine (3-6 anni), partecipazione alla *governance* e strategie di *exit* chiaramente definite; e

- **Investimenti indiretti tramite fondi**, rappresentati da quote di fondi di *private equity*, fondi di fondi di *private equity*, fondi di *venture capital* e altre *asset class* (ad esempio *mezzanine*, *distressed*).

- **ALTERNATIVE ASSET MANAGEMENT**

- **Gestione di portafogli di attività / fondi di investimento in *alternative asset***, con particolare riferimento a *private equity* e *real estate*.

In considerazione delle aree di attività su cui l'Emittente si concentra, l'integrazione del Gruppo FARE in DeA Capital potrà generare positive sinergie in termini di apporto di *know how* nel settore dell'*alternative asset management* e potrà incrementare la crescita operativa e dimensionale di FARE SGR.

L'acquisizione del Gruppo FARE da parte di DeA Capital ha a fondamento le seguenti motivazioni strategiche:

- integrazione e completamento del programma di sviluppo dell'attività di *alternative asset management*, già avviato con successo con IDeA Alternative Investments S.p.A. ("IDeA") – una *joint venture* creata da DeA Capital (44,4%), Investori Associati SGR (44,4%), Wise SGR (6,4%) e altri investitori (4,8%) – attraverso la quale DeA Capital è attiva nella gestione di fondi di *private equity* ed altri *alternative assets*) con l'obiettivo di creare una piattaforma di investimenti alternativi completa e di primaria importanza nel panorama italiano ed europeo;
- avvio di una nuova fase di espansione del Gruppo FARE attraverso il lancio di fondi, unendo le comprovate e riconosciute capacità di *asset/fund management* del Gruppo FARE al supporto che DeA Capital potrà apportare al suo sviluppo;
- acquisizione di un operatore ed un *management team* attraverso il quale gestire le future iniziative di DeA Capital nel settore immobiliare.

Dal punto di vista del Gruppo FARE, l'Operazione permette di:

- consolidare la propria attività attraverso la collaborazione con uno dei principali gruppi italiani;
- supportare efficacemente, da un punto di vista finanziario e operativo le attività attuali e future del Gruppo FARE;
- porre le basi per un'ulteriore fase di crescita sia sul mercato domestico, sia quello internazionale, attraverso il lancio di nuove iniziative;
- agevolare la ricerca di potenziali investitori istituzionali al fine di incrementare le opportunità di raccolta di risorse finanziarie per i fondi gestiti attuali e futuri (non è escluso, inoltre, l'investimento diretto di DeA Capital nei fondi gestiti da FARE SGR al fine di incrementare ulteriormente la diversificazione del portafoglio investimenti).

2.2.1 Motivazioni dell'operazione rispetto agli obiettivi gestionali di DeA Capital

DeA Capital prevede di sviluppare in futuro il proprio portafoglio attraverso la gestione di fondi di *private equity*, fondi *mezzanine*, fondi *hedge* e altri prodotti nell'ambito dell'*alternative investment*, con l'obiettivo di diventare *leader* nel settore degli *alternative investment*.

In tale prospettiva, l'acquisizione del Gruppo FARE rappresenta per DeA Capital un investimento in un settore strategico.

Il Gruppo FARE è infatti tra i primi *asset manager* in Italia con attività gestite, che alla data di sottoscrizione del Contratto di Compravendita avevano un valore di circa 2,9 miliardi di Euro (attraverso i fondi gestiti da FARE SGR).

In tale contesto, FARE SGR dovrebbe fungere da piattaforma attiva nei fondi immobiliari da affiancare a IDeA, consentendo l'ingresso di DeA Capital in un ulteriore settore degli investimenti alternativi, quello dei fondi immobiliari, che presenta tuttora interessanti prospettive di crescita.

2.2.2 Programmi dell'Emittente

Il *management* di DeA Capital ritiene che l'acquisizione del Gruppo FARE potrà generare sinergie tali da consentire di mantenere alto il livello di qualità del prodotto in termini di efficacia dei processi, di livello di servizio alla clientela e di gestione dei patrimoni dei fondi.

In particolare, nell'ottica del proprio ingresso nel settore dei fondi immobiliari, l'Emittente ha elaborato un progetto di sviluppo per il Gruppo FARE basato sulle seguenti linee guida:

- a) mantenimento della sua attuale struttura nonché dell'assetto organizzativo-procedurale in essere;
- b) continuità delle risorse addette alla gestione del Gruppo FARE e dei fondi gestiti da FARE SGR (ivi incluso il *top management*, in particolare l'amministratore delegato) al fine di garantire stabilità nella gestione della società e dei fondi;
- c) ulteriore diversificazione dei prodotti offerti e crescita delle masse gestite, anche attraverso il lancio di nuovi fondi, anche internazionali, riservati ad investitori qualificati;
- d) il generale miglioramento delle *performance* del Gruppo FARE.

Con specifico riferimento, ai progetti di crescita elaborati per FARE SGR, l'obiettivo perseguito da DeA Capital è quello di far diventare FARE SGR l'operatore di riferimento sul mercato domestico della gestione dei fondi immobiliari, consolidando

l'attuale posizionamento, nel rispetto dei principi di efficacia ed efficienza operativa che hanno contraddistinto l'attività della società fino ad oggi, quali, ad esempio, la rapidità nella realizzazione di soluzioni personalizzate in grado di incontrare le esigenze di investitori qualificati sofisticati, la capacità di selezione, valorizzazione e dismissione dei patrimoni immobiliari nonché lo sviluppo di relazioni di *partnership* con i clienti.

Il raggiungimento degli obiettivi di consolidamento e di miglioramento delle *performance* operative ed economico-finanziarie dovrebbe consentire a DeA Capital di beneficiare di flussi reddituali più stabili e ricorrenti rispetto a quelli derivanti dall'attività di *private equity investment*, caratterizzata da un orizzonte temporale di medio-lungo termine.

2.3 Rapporti con FARE Holding, le società da essa controllate e con il Dott. Buaron

2.3.1 Rapporti significativi tra DeA Capital e FARE Holding, le società da essa controllate e il Dott. Buaron

Ai fini del presente paragrafo, si segnala l'impegno assunto dal Dott. Buaron ad assicurare la continuità del *management team* del Gruppo FARE, mantenendo in essere il rapporto tra il Gruppo FARE e i componenti di tale *management team*, ovvero individuando sostituti aventi equivalente competenza e professionalità dei componenti del *management team* eventualmente cessati.

Al di fuori dell'impegno sopra descritto e degli impegni assunti dal Dott. Buaron e da DeA Capital come descritti nei paragrafi 2.1 e 2.1.4, non sussistono altri rapporti o accordi significativi tra DeA Capital e il Gruppo FARE o il Dott. Buaron.

2.3.2 Evidenza di ogni rapporto nonché accordo significativo tra DeA Capital, le società da essa controllate, i dirigenti e i componenti dell'organo di amministrazione di DeA Capital e il Dott. Buaron

Si segnala che il Dott. Benassi, consigliere di DeA Capital, ricopriva la carica di amministratore del Consiglio di Amministrazione di FARE SGR ed è stato nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione della stessa alla data del *closing*.

2.4 Documenti a disposizione del pubblico

Il presente documento informativo, unitamente all'estratto del patto parasociale relativo alla Prima Tranche di Azioni DeA Capital, costituisce la documentazione a disposizione del pubblico in relazione all'acquisizione da parte di DeA Capital del Gruppo FARE.

2.4.1 Indicazione dei luoghi in cui può essere consultata la documentazione a disposizione del pubblico

Il presente documento informativo è a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Emittente in Milano, via Borgonuovo n. 24, e presso la sede di Borsa Italiana S.p.A. in Piazza degli Affari n. 6, Milano, e si trova pubblicato sul sito internet dell'Emittente all'indirizzo www.deacapital.it.

3. EFFETTI SIGNIFICATIVI DELL'OPERAZIONE

3.1 Effetti significativi dell'operazione sui fattori chiave dell'attività svolta da DeA Capital e sul *business* svolto da DeA Capital

L'acquisizione del Gruppo FARE non avrà effetti significativi sui fattori chiave dell'attività svolta da DeA Capital e sul suo *business*, ancorché consentirà a DeA Capital di beneficiare del *know how* sviluppato da tali società nel settore dei fondi immobiliari e di ampliare l'oggetto della propria attività di investimento, che viene pertanto estesa a tale settore.

3.2 Implicazioni significative sulle linee strategiche afferenti i rapporti commerciali, finanziari e di prestazioni accentrate di servizi tra le imprese del Gruppo DeA Capital

L'Operazione non avrà implicazioni significative sui rapporti commerciali, finanziari e di prestazioni di servizi tra le imprese del Gruppo DeA Capital.

4. DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI RELATIVI ALLE ATTIVITÀ ACQUISITE

4.1 Dati economici, patrimoniali e finanziari relativi alle partecipazioni acquisite

4.1.1 Tavola comparativa degli stati patrimoniali, dei conti economici e dei rendiconti finanziari relativi agli ultimi due esercizi chiusi da First Atlantic Real Estate Holding SpA

Di seguito sono esposte le informazioni economico-patrimoniali degli ultimi due esercizi di First Atlantic Real Estate Holding SpA, chiusi al 31 dicembre 2007 e al 31 dicembre 2006, predisposti sulla base dei principi contabili italiani.

La società non ha redatto una situazione economico patrimoniale infra-annuale al 30 giugno 2008.

I bilanci di FARE Holding sono stati sottoposti a revisione da parte del Collegio Sindacale.

First Atlantic Real Estate Holding SpA
(importi in euro)

	2007	2006
STATO PATRIMONIALE		
PASSIVO		
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale sociale	600.000	600.000
IV) Riserva legale	120.000	120.000
VII) Altre riserve		
Riserva di arrotondamento	1	1
VIII) Utili (perd.) a nuovo	10.553.230	8.830.016
IX) Risultato dell'esercizio	3.664.316	1.723.214
Totale patrimonio netto	14.937.547	11.273.231
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	88.454	47.017
D) DEBITI		
1) Obbligazioni	650.000	650.000
5) Verso altri finanziatori	33.541	87.478
6) Acconti	300.000	-
7) Debiti verso fornitori	165.298	76.176
9) Verso controllate	217.193	65.755
12) Debiti tributari	1.942.918	1.786.239
13) Debiti vs/Ist. di previdenza	92.812	49.314
14) Altri debiti	46.999	11.283
Totale debiti	3.448.761	2.726.245
E) RATEI E RISCONTI		
- Ratei	-	1.875
Totale ratei e risconti	-	1.875
TOTALE PASSIVO	3.537.215	2.775.137
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVO	18.474.762	14.048.368

First Atlantic Real Estate Holding SpA
(importi in euro)

	2007	2006
CONTO ECONOMICO		
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e prestazioni	786.134	419.600
5) Altri ricavi e proventi	31.609	19.568
Totale valore della produzione (A)	817.743	439.168
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(8.440)	(170)
7) Per servizi	(544.743)	(300.047)
8) Per godimento di beni di terzi	(243.675)	(178.384)
9) Per il personale		
a) salari, stipendi e contributi	(595.286)	(258.479)
b) contributi	(189.528)	(88.617)
c) trattamento di fine rapporto	(41.648)	(20.701)
e) altri costi	(23.695)	(7.926)
Totale costi del personale	(850.157)	(375.723)
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	(73.084)	(65.275)
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	(16.909)	(29.808)
Totale ammortamenti e svalutazioni	(89.993)	(95.083)
14) Oneri diversi di gestione	(103.414)	(36.655)
Totale costi della produzione (B)	(1.840.422)	(986.062)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A)-(B)	(1.022.679)	(546.894)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
15) Proventi da partecipazioni		
a) da controllate	4.360.224	2.221.906
16) Altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	26.467	11.023
b) da titoli iscritti nell'attivo circolante	35.585	3.224
c) proventi finanziari diversi	7.578	24.092
17) Interessi e altri oneri finanziari	(26.911)	(29.824)
Tot. proventi / (oneri) finanziari	4.402.943	2.230.421
D) RETT. DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi		
- altri proventi straordinari	1	20.918
21) Oneri		
- altri oneri straordinari	(9.526)	(151.741)
Totale partite straordinarie	(9.525)	(130.823)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	3.370.739	1.552.704
22) Imposte correnti	291.830	165.577
22) Imposte differite e anticipate	1.747	4.933
23) RISULTATO DELL'ESERCIZIO	3.664.316	1.723.214

First Atlantic Real Estate Holding SpA
(importi in euro)

RENDICONTO FINANZIARIO	2007	2006
Disponibilità liquide ed equivalenti a inizio esercizio	234.852	350.190
Risultato netto ante imposte e gestione straordinaria	3.380.265	1.683.526
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	73.084	65.275
Ammortamento immobilizzazioni materiali	16.909	29.808
Accantonamento Trattamento fine rapporto	41.437	39.148
Oneri (proventi) finanziari	(4.402.943)	(2.230.421)
Reddito operativo ante variazione capitale circolante	(891.248)	(412.664)
Decremento (incremento) crediti verso clienti	2.700	9.852
Decremento (incremento) crediti verso controllate	(90.919)	(1.887.399)
Decremento (incremento) crediti verso erario	11.060	787.864
Decremento (incremento) altre attività	(1.070.693)	3.087.406
Incremento (decremento) debiti verso fornitori	89.122	25.286
Incremento (decremento) debiti verso controllate	151.438	(695.968)
Incremento (decremento) debiti tributari	156.678	1.772.123
Incremento (decremento) altre passività	377.339	(77.513)
Flusso di cassa generato post di capitale circolante	(1.264.523)	2.608.987
Proventi (oneri) finanziari	42.719	8.515
Imposte sul reddito	291.830	165.577
Flusso di cassa operativo ante componenti straordinarie	(929.974)	2.783.079
Proventi (oneri) straordinari	(9.526)	(130.822)
Flusso di cassa operativo	(939.500)	2.652.257
Cessione (acquisto) di immobilizzazione materiali	(91.329)	(67.004)
Cessione (acquisto) di immobilizzazione immateriali	(66.405)	(195.199)
Cessione (acquisto) di immobilizzazione finanziarie	(2.704.006)	(4.006.779)
Proventi da partecipazioni	4.360.224	2.221.906
Flusso di cassa da attività di investimento	1.498.484	(2.047.076)
Accensione (rimborso) finanziamento soci	-	(596.690)
Accensione (rimborso) finanziamenti altri finanziatori	(53.938)	(123.829)
Flusso di cassa da attività di finanziamento	(53.938)	(720.519)
Variazione attività liquide e equivalenti	505.046	(115.338)
Disponibilità liquide ed equivalenti a fine esercizio	739.898	234.852

NOTE DI COMMENTO

A. CRITERI DI VALUTAZIONE

Si riportano di seguito, sinteticamente, i principali criteri di valutazione.

Immobilizzazioni immateriali e materiali

Le immobilizzazioni immateriali e le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei costi accessori. Il costo delle immobilizzazioni viene sistematicamente ammortizzato in funzione della loro vita utile.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al costo e vengono svalutate in presenza di perdite durature di valore.

Crediti

I crediti sono iscritti secondo il valore presumibile di realizzo.

Disponibilità liquide

Sono state iscritte al valore nominale.

Debiti

Tutti i debiti sono esposti al loro valore nominale.

B. NOTE ESPLICATIVE SINTETICHE

Si riportano di seguito le note esplicative sintetiche alle principali voci di stato patrimoniale e conto economico.

Immobilizzazioni finanziarie (BIII)

Le immobilizzazioni finanziarie al 31 dicembre 2007 sono di seguito dettagliate:

<i>(importi in euro)</i>						
Società	Sede	Quota	Valore di bilancio	Patrimonio netto	Pro-quota patrimonio netto	Risultato dell'esercizio
Deb Investimenti SpA	Milano	100%	800.000	488.293	488.293	17.017
Debefin Internacional Lda	Madeira-Portogallo	100%	3.840	866.519	866.519	284.760
Fare De Gmbh	Monaco (Germania)	100%	25.000	40.077	40.077	20.077
First Atlantic Intermediazioni Srl	Milano	100%	100.000	88.873	88.873	(7.976)
First Atlantic Real Estate Sgr SpA	Milano	100%	5.600.000	10.668.133	10.668.133	5.014.844
First Atlantic Real Estate SpA	Milano	100%	3.582.065	5.174.397	5.174.397	4.086.712
Oberon Srl	Milano	65%	274.410	721.122	468.729	(14.862)
Tarvisio Srl	Desio	60%	60.000	136.407	81.844	38.690
Totale controllate			10.445.315	18.183.821	17.876.866	
Erste Gmbh	Francoforte (Germania)	50%	16.135	731.210	365.605	9.034
Totale collegate			16.135	731.210	365.605	
Jannozi Srl	Milano	10%	9.100	20.683	2.068	(685)
WH13 Vapra Srl	Milano	0,67%	318.037	4.080.202	27.337	(14.378)
WHIII/IE (Commercial 1) Srl	Milano	0,71%	13.107	19.833.482	140.818	21.186.450
WHIII/IE (Commercial 10) Srl	Milano	0,71%	6.790	349.100	2.479	(65.368)
WHIII/IE (Commercial 2) Srl	Milano	0,71%	29.767	1.017.047	7.221	86.481
Totale altre imprese			376.801	25.300.514	179.923	
Totale partecipazioni			10.838.251			
Crediti per finanziamenti soci						
Debefin Internacional Lda	Madeira-Portogallo		26.897			
Fare De Gmbh	Monaco (Germania)		40.000			
Tarvisio Srl	Milano		990.000			
Jannozi Srl	Milano		70.900			
Totale crediti per finanziamenti soci			1.127.797			
Totale immobilizzazioni finanziarie			11.966.048			

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (CIII)

2007	2006	Differ.
------	------	---------

Fondi comuni d'investimento	€2.499.996	€1.199.988	€1.300.008
-----------------------------	------------	------------	------------

Tale voce è costituita da n. 472.731,334 quote del fondo comune di investimento UBI Pramerica liquidità aventi un valore di mercato, al 31 dicembre 2007, di Euro 2.549.440.

Capitale sociale (AI)

Al 31.12.2007 dal Libro Soci risulta che il capitale sociale è costituito da n. 600.000 azioni ordinarie da Euro 1 nominali cadauna ed è sottoscritto interamente da Daniel Buaron.

Obbligazioni (D1)

Il prestito obbligazionario, pari a Euro 650.000, deliberato con assemblea del 1° luglio 2004, è regolato al tasso del 3,33% annuo con liquidazione anticipata semestrale degli interessi. La scadenza è il 30 giugno 2014 ed è stato sottoscritto interamente dall'azionista unico.

Ricavi (A1)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni, pari a 786.134 Euro al 31 dicembre 2007 (419.600 Euro al 31 dicembre 2006), sono relativi a servizi, (locazione di spazi attrezzati, servizi amministrativi e generali) prestati a favore delle società controllate.

Costi per servizi (B7)

Sono pari a 544.743 Euro (300.047 Euro al 31 dicembre 2006) e comprendono, tra gli altri, il compenso all'amministratore unico per 200.000 Euro e servizi di consulenza professionale per 200.929 Euro.

Costi per godimento beni di terzi (B8)

Sono pari a 243.675 Euro (178.384 Euro al 31 dicembre 2006) e sono principalmente riferiti alla locazione degli uffici della società.

Costi del personale (B9)

Sono pari a 850.157 Euro (375.723 Euro al 31 dicembre 2006). I dipendenti alla data del 31 dicembre 2007 sono pari a n. 12 unità.

Proventi da partecipazioni (C15a)

L'importo di 4.360.224 Euro (2.221.906 Euro al 31 dicembre 2006) è composta dai dividendi erogati dalle seguenti società partecipate:

First Atlantic Real Estate SpA	€4.000.000
First Atlantic Real Estate Sgr SpA	€300.000
WH13 Vapra Srl	€1.651
WHIII/IE (Commercial 2) Srl	€58.573

4.1.2 Tavola comparativa degli stati patrimoniali, dei conti economici e dei rendiconti finanziari relativi agli ultimi due esercizi chiusi da First Atlantici Real Estate SGR SpA

Di seguito sono esposte le informazioni economico-patrimoniali degli ultimi due esercizi di First Atlantic Real Estate SGR SpA, chiusi al 31 dicembre 2007 e al 31 dicembre 2006, predisposti sulla base dei principi contabili internazionali IAS/IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) ed omologhi.

La società non ha redatto una situazione economico patrimoniale infra annuale al 30 giugno 2008.

I bilanci di FARE SGR sono stati oggetto di revisione completa da parte di PricewaterhouseCoopers SpA. ai sensi dell'articolo 156 e dell'articolo 9 del D.lgs del 24 febbraio 1998, n. 58 e le relative relazioni di revisione non contengono rilievi.

STATO PATRIMONIALE: Attivo			
<i>(importi in Euro)</i>			
		2007	2006
10	Cassa e disponibilità liquide	1.129	166
40	Attività finanziarie disponibili per la vendita	12.866.854	6.390.576
60	Crediti	838.679	633.757
	a) per gestioni di patrimoni	530.972	490.698
	b) altri crediti	307.707	143.059
100	Attività materiali	93.124	65.573
110	Attività immateriali	15.596	25.485
120	Attività fiscali	33.186	16.025
	b) anticipate	33.186	16.025
140	Altre attività	119.436	36.239
Totale Attivo		13.968.004	7.167.821

STATO PATRIMONIALE: Voci del passivo e del patrimonio netto		2007	2006
<i>(importi in Euro)</i>			
70	Passività fiscali	2.611.664	585.268
	a) correnti	2.610.192	584.689
	b) differite	1.472	579
90	Altre passività	650.229	553.442
100	Trattamento di fine rapporto del personale	37.978	25.944
120	Capitale	5.000.000	5.000.000
160	Riserve	701.991	600.000
170	Riserve da valutazione	(48.702)	1.176
180	Perdita anno precedente	-	(334.664)
180	Utile (perdita) d'esercizio	5.014.844	736.655
	Totale Patrimonio Netto e Passività	13.968.004	7.167.821

CONTO ECONOMICO			
<i>(importi in Euro)</i>			
	VOCI	2007	2006
10.	Commissioni attive	10.304.797	3.420.802
	COMMISSIONI NETTE	10.304.797	3.420.802
30.	Dividendi e proventi assimilati	250.557	
40.	Interessi attivi e proventi assimilati	206.414	45.187
50.	Interessi passivi e oneri assimilati	(321)	(69)
	MARGINE DI INTERMEDIAZIONE	10.761.447	3.465.920
120.	Spese amministrative	(2.642.033)	(2.316.880)
	a) spese per il personale	(1.288.014)	(1.297.822)
	b) altre spese amministrative	(1.354.019)	(1.019.058)
130.	Rettifiche di valore nette su attività materiali	(16.831)	(13.808)
140.	Rettifiche di valore nette su attività immateriali	(11.142)	(7.836)
170.	Altri oneri di gestione	(432)	(19.252)
180.	Altri proventi di gestione	114.952	200.597
	RISULTATO DELLA GESTIONE OPERATIVA	8.205.961	1.308.471
	UTILE (PERDITA) DELL'ATT. CORRENTE AL LORDO DELLE IMPOSTE	8.205.961	1.308.741
210.	Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(3.191.117)	(572.086)
	UTILE (PERDITA) DELL'ATT. CORRENTE AL NETTO DELLE IMPOSTE	5.014.844	736.655
	UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	5.014.844	736.655

RENDICONTO FINANZIARIO (Esercizio 2007)

(importi in Euro)

ATTIVITA' OPERATIVA	
1. GESTIONE	7.298.238
Commissioni attive	10.264.522
Interessi attivi e proventi assimilati	(3.698)
Interessi passivi e oneri assimilati	(321)
Dividendi e proventi assimilati	250.558
Spese per il personale	(1.524.290)
Altre spese amministrative	(1.230.966)
Altri costi	(432)
Altri ricavi	114.952
Imposte	(572.086)
2. LIQUIDITA' GENERATA DALLA RIDUZIONE DELLE ATTIVITA' FINANZIARIE	-
3. LIQUIDITA' ASSORBITA DALL'INCREMENTO DELLE ATTIVITA' FINANZIARIE	(6.422.502)
Attività finanziarie disponibili per la vendita	(6.334.252)
Attività fiscali	1.237
Altre Attività	(89.487)
4. LIQUIDITA' GENERATA DALL'INCREMENTO DELLE PASSIVITA' FINANZIARIE	(460.761)
Passività fiscali	(586.019)
Altre passività	125.257
5. LIQUIDITA' ASSORBITA DAL RIMBORSO/RIACQUISTO DELLE PASSIVITA' FINANZIARIE	56.617
Altre passività	56.617
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA DALL'ATTIVITA' OPERATIVA (A)	471.592
ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	
1. LIQUIDITA' ASSORBITA DALL'INCREMENTO DI:	(5.465)
Attività materiali	(4.212)
Attività immateriali	(1.253)
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA DALL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(5.465)
ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	
Distribuzione dividendi e altre finalità	(300.000)
Riserve	(515)
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(300.515)
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA NELL'ESERCIZIO D= A+B+C	165.611

NOTE DI COMMENTO

A. CRITERI DI VALUTAZIONE

Si riportano di seguito i principali criteri di valutazione.

Attività finanziarie disponibili per la vendita

Il principio contabile applicato è lo IAS 39. Le attività finanziarie disponibili per la vendita si riferiscono a titoli di capitale non qualificabili come partecipazioni di controllo e/o di collegamento. Il portafoglio titoli è stato classificato fra le attività disponibili per la vendita trattandosi di investimento della liquidità aziendale; per le loro caratteristiche ed in ragione delle finalità d'investimento di lungo periodo, in tale categoria sono state classificate le quote dei fondi chiusi gestiti dalla società secondo quanto previsto dallo IAS 32.

Alla data di prima iscrizione, le attività finanziarie disponibili per la vendita sono rilevate al loro fair value, corrispondente di norma al corrispettivo pagato, a cui sono aggiunti gli eventuali costi di transazione di diretta imputazione, se materiali e determinabili.

Le variazioni al fair value intervenute successivamente sono imputate, al netto del correlato effetto fiscale, ad una apposita riserva patrimoniale di valutazione fino a quando vengono dimesse. Al momento della dismissione, gli utili/perdite cumulate in precedenza confluiscono a conto economico.

Si fa presente che il fair value applicato agli OICR di proprietà sociale si ottiene calcolando la media dei prezzi di borsa del mese al quale si riferisce la chiusura dell'esercizio. Questo metodo è adottato, anche in considerazione delle peculiari caratteristiche del mercato nel quale le quote sono trattate, per offrire ai terzi una informazione più rappresentativa dell'effettivo valore delle quote, rispetto al valore puntuale di quotazione di Borsa registrato alla data di chiusura del periodo.

Crediti

Il principio contabile applicato è lo IAS 39. In tale voce rientrano i crediti verso i fondi gestiti, verso terzi per prestazioni di servizi e quelli verso le banche per la liquidità depositata.

Alla data di prima iscrizione i crediti sono iscritti nello Stato Patrimoniale al loro fair value che usualmente corrisponde al loro valore nominale.

Il valore di bilancio dei crediti viene assoggettato periodicamente alla verifica della sussistenza di eventuali perdite di valore, che potrebbe determinare una riduzione di

presumibile realizzo.

Costi e ricavi

I costi ed i ricavi sono esposti in bilancio secondo il principio della competenza.

B. NOTE ESPLICATIVE SINTETICHE

Si riportano di seguito le note esplicative sintetiche alle principali voci di stato patrimoniale e conto economico.

Attività finanziarie disponibili per la vendita - Voce 40

In questa voce sono iscritti nominali 8.900.000 Euro in Titoli emessi dallo Stato Italiano e n. 8.215 quote del fondo Atlantic 1 di nominali 500 Euro ciascuna per un totale pari ad Euro 4.107.500.

Le quote di O.I.C.R. sono state acquisite in fase di sottoscrizione secondo quanto previsto dal regolamento del fondo stesso e dalle disposizioni dell'Organo di Vigilanza, quale quota obbligatoria da detenersi sino alla scadenza del fondo. Dalla valutazione al fair value di tale quote emerge una minusvalenza complessiva di 73.442 Euro. L'importo iscritto in bilancio risulta essere pari a 4.035.044 Euro.

La valutazione dei titoli di stato (esclusivamente Buoni Ordinari del Tesoro) al prezzo di mercato dell'ultimo giorno dell'esercizio ha comportato una rivalutazione di 5.355 Euro.

Nella tabella che segue è evidenziata la consistenze di tali strumenti finanziari alla fine dei due esercizi.

Composizione della voce 40 "attività finanziarie disponibili per la vendita".

<i>(importi in euro)</i>	2007	2006
Titoli di stato	8.831.810	2.282.090
Quote O.I.C.R.	4.035.044	4.108.486
Totale	12.866.854	6.390.576

Capitale - Voce 120

Il capitale sociale, interamente sottoscritto e versato è composto da n. 5.000.000 di azioni dal valore nominale di €1 ed è sottoscritto interamente da First Atlantic Real Estate Holding SpA.

Commissioni attive e passive - Voce 10 e 20

La voce 10 accoglie i ricavi della Società di competenza dell'esercizio derivanti dalle commissioni addebitate ai fondi gestiti.

Ammonta a 10.304.797 Euro e si confronta con i 3.420.802 Euro dell'esercizio precedente.

Il significativo incremento è dovuto alle commissioni sul Fondo Ippocrate la cui attività ha avuto inizio in data 2 marzo 2007.

Spese amministrative - Voce 120

La voce si compone di: a) "spese per il personale" per 1.288.014 Euro e (b) "altre spese amministrative" per 1.354.019 Euro, per un totale di 2.642.033 Euro.

La voce "spese per il personale" è costituita per 818.123 Euro da costi relativi al personale dipendente, per 409.920 Euro dai compensi dei membri del Consiglio di Amministrazione e per 59.971 Euro da costi per collaborazioni. L'organico al 31 dicembre 2007 era composto da n. 7 unità.

La voce "altre spese amministrative" comprende, tra gli altri, consulenze e prestazioni di servizi per 430.688 Euro, costi per servizi intercompany per 385.442 Euro, costi per assicurazioni per 85.472 Euro, costi per funzioni di controllo interno e risk management per 63.943 Euro, costi di manutenzione del sistema informativo per 51.494 Euro, costi per servizi dati in outsourcing per 47.196 Euro, quote associative per 44.149 Euro e spese telefoniche per 32.915 Euro.

4.1.3 Tavola comparativa degli stati patrimoniali e dei conti economici relativi agli ultimi due esercizi chiusi da First Atlantici Real Estate SpA

Di seguito sono esposte le informazioni economico-patrimoniali degli ultimi due esercizi di First Atlantic Real Estate SpA, chiusi al 31 dicembre 2007 e al 31 dicembre 2006, predisposti sulla base dei principi contabili italiani.

I bilanci di First Atlantic Real Estate SpA sono stati sottoposti a revisione contabile completa volontaria da parte di Deloitte & Touche SpA e le relative relazioni di revisione non contengono rilievi.

La società non ha redatto una situazione economico patrimoniale infra-annuale al 30 giugno 2008.

FARE SpA si è avvalsa della facoltà concessa di non redigere il rendiconto finanziario.

First Atlantic Real Estate SpA

(importi in euro)

	2007	2006
STATO PATRIMONIALE		
ATTIVO		
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI		
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) Immob. immateriali		
1) Costi di impianto	4.214	-
3) Diritti di utilizzazione delle opere di ingegno	3.501	5.738
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti	1.036	2.115
Totale immobilizzazioni immateriali	8.751	7.853
II) Immobilizzazioni materiali		
3) attrezzature industriali e commerciali	763	794
4) altri beni	34.978	53.192
Totale immobilizzazioni materiali	35.741	53.986
III) Immobilizzazioni finanziarie		
1) Partecipazioni		
c) altre imprese	303.692	303.692
2) Crediti finanziari	-	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	303.692	303.692
TOTALE ATTIVO IMMOBILIZZATO	348.184	365.531
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE		
Totale rimanenze		
II) CREDITI		
1) Verso clienti	2.883.730	5.031.342
4) Verso imprese controllanti	171.775	-
4-bis) Crediti tributari	39.440	-
4-ter) Imposte anticipate	2.780	4.117
5) Verso altri	16.871	177.902
Totale crediti	3.114.596	5.213.361
III) ATT FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI		
5) Altri titoli	2.021.607	2.699.984
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	2.021.607	2.699.984
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) Depositi bancari e postali	770.097	703.585
3) Denaro e valori in cassa	3.924	2.652
Totale disponibilità liquide	774.021	706.237
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	5.910.224	8.619.582
D) RATEI E RISCONTI		
- Risconti	59.364	37.292
Totale ratei e risconti	59.364	37.292
TOTALE ATTIVO	6.317.772	9.022.405

First Atlantic Real Estate SpA
(importi in euro)

	2007	2006
STATO PATRIMONIALE		
PASSIVO		
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale sociale	500.000	500.000
IV) Riserva legale	100.000	100.000
VII) Altre riserve		
Riserva di straordinaria	259.025	420.319
Riserva avanzo di fusione	50.000	-
Riserva di arrotondamento	1	-
VIII) Utili (perd.) a nuovo	178.659	-
IX) Risultato dell'esercizio	4.086.712	4.838.706
Totale patrimonio netto	5.174.397	5.859.025
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Fondi per imposte anche differite	-	2.833
Totale fondi per rischi e oneri	-	2.833
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	109.088	68.220
D) DEBITI		
7) Debiti verso fornitori	281.903	704.464
11) Verso controllanti	124.897	1.847.349
12) Debiti tributari	322.221	320.332
13) Debiti vs/Ist. di previdenza	122.889	86.459
14) Altri debiti	182.377	133.723
Totale debiti	1.034.287	3.092.327
E) RATEI E RISCONTI		
TOTALE PASSIVO	1.143.375	3.163.380
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVO	6.317.772	9.022.405

First Atlantic Real Estate SpA
(importi in euro)

	2007	2006
CONTO ECONOMICO		
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e prestazioni	8.448.951	7.609.748
5) Altri ricavi e proventi	2.779.647	4.437.940
Totale valore della produzione (A)	11.228.598	12.047.688
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(5.145)	(27.825)
7) Per servizi	(3.324.719)	(3.448.457)
8) Per godimento di beni di terzi	(10.905)	(18.248)
9) Per il personale		
a) salari, stipendi e contributi	(815.095)	(562.066)
b) contributi	(291.438)	(174.597)
c) trattam. di fine rapporto	(60.249)	(38.735)
e) altri costi	(6.051)	(2.329)
Totale costi del personale	(1.172.833)	(777.727)
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	(4.999)	(7.159)
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	(23.824)	(27.145)
d) Svalut. dei crediti	(13.437)	(70.550)
Totale ammortamenti e svalutazioni	(42.260)	(104.854)
14) Oneri diversi di gestione	(63.541)	(48.493)
Totale costi della produzione (B)	(4.619.403)	(4.425.604)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A)-(B)	6.609.195	7.622.084
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
15) Proventi da partecipazioni		
b) da collegate	-	171.716
16) Altri proventi finanziari		
b) da titoli iscritti nell'attivo circolante	22.312	-
d) altri	22.530	3.003
17) Interessi e altri oneri finanziari	(911)	(9.163)
Tot. proventi / (oneri) finanziari	43.931	165.556
D) RETT. DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20) Proventi		
- altri proventi straordinari	17.905	2.912
21) Oneri		
- altri oneri straordinari	(26)	(2.641)
Totale partite straordinarie	17.879	271
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	6.671.005	7.787.911
22) Imposte correnti	(2.585.761)	(2.946.145)
22) Imposte differite e anticipate	1.468	(3.060)
23) RISULTATO DELL'ESERCIZIO	4.086.712	4.838.706

NOTE DI COMMENTO

A. CRITERI DI VALUTAZIONE

Si riportano di seguito, sinteticamente, i principali criteri di valutazione.

Immobilizzazioni immateriali e materiali

Le immobilizzazioni immateriali e le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei costi accessori. Il costo delle immobilizzazioni viene sistematicamente ammortizzato in funzione della loro vita utile.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al costo e vengono svalutate in presenza di perdite durature di valore.

Crediti

I crediti sono iscritti secondo il valore presumibile di realizzo.

Disponibilità liquide

Sono state iscritte al valore nominale.

Debiti

Tutti i debiti sono esposti al loro valore nominale.

B. NOTE ESPLICATIVE SINTETICHE

Si riportano di seguito le note esplicative sintetiche alle principali voci di stato patrimoniale e conto economico.

Immobilizzazioni finanziarie (lettera B III)

Le immobilizzazioni finanziarie sono composte come segue:

<i>(importi in euro)</i>						
Società	Sede	Quota	Valore di bilancio	Patrimonio netto	Pro-quota patrimonio netto	Risultato dell'esercizio
Beni Immobili Gestiti SpA	Roma	0,25%	28.692	4.330.155	10.825	1.285.666
Aedes BPM Real Estate Sgr SpA	Milano	5,00%	275.000	6.826.379	341.319	1.143.484
Totale altre imprese			303.692			

Crediti verso clienti (CII 1)

Il dato al 31 dicembre 2007 è pari a 2.883.730 Euro e si confronta con i 5.031.342 Euro del 31 dicembre 2006.

Attività finanziarie non costituenti immobilizzazioni (CIII)

2007	2006	Differenza
------	------	------------

Fondi comuni d'investimento €2.021.607 €2.699.984 (€678.377)

Tale voce è costituita da n. 390.972,985 quote del fondo comune di investimento UBI Pramerica liquidità aventi un valore di mercato, al 31 dicembre 2007, di Euro 2.108.517.

Capitale sociale (AI)

Al 31.12.2007 dal Libro Soci risulta che il capitale sociale della società è costituito da n. 20.000 azioni ordinarie da Euro 25 nominali cadauna per un totale di 500.000 Euro ed è interamente sottoscritto da First Atlantic Real Estate Holding SpA.

Valore della produzione (A)

<i>(importi in euro)</i>			
	2007	2006	Variazioni
Attività di asset, property e project management	10.849.982	12.030.472	(1.180.490)
Altro	378.616	17.216	361.400
Totale valore della produzione	11.228.598	12.047.688	(819.090)

Costi per servizi (B7)

Sono pari a 3.324.719 Euro (3.448.457 Euro al 31 dicembre 2006). Le principali voci riguardano: compensi agli amministratori per 924.091 Euro, costi per servizi di

property management per 666.680 Euro, consulenze tecniche per 656.124 Euro, servizi erogati dalla controllante Fare Holding per 333.799 Euro e spese viaggio per 100.040 Euro.

Costi per il personale (B9)

Sono pari a 1.172.833 Euro (777.727 Euro al 31 dicembre 2006). L'organico al 31 dicembre 2007 era composto da n. 15 unità.

5. DATI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI CONSOLIDATI PRO-FORMA DEL GRUPPO DE A CAPITAL

5.1 Stato patrimoniale consolidato pro-forma e conto economico consolidato pro-forma al 30 giugno

I dati dei prospetti consolidati pro-forma sono stati predisposti, dove non diversamente indicato, in milioni di Euro, utilizzando una sintesi degli schemi predisposti da DeA Capital per la presentazione dei dati storici consolidati redatti secondo gli IAS/IFRS adottati dall'Unione Europea.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO PRO-FORMA AL 30 GIUGNO 2008
(Importi in milioni di Euro)

	Consolidato Gruppo DeA Capital al 30 giugno 2008	FARE Holding SpA	FARE SpA	FARE SGR	Altre società minori	Rettifiche pro-forma	Note	Pro-forma Gruppo DeA Capital al 30 giugno 2008	Variazione
ATTIVO CONSOLIDATO									
Attivo non corrente									
<i>Immobilizzazioni immateriali e materiali</i>									
Avviamento e differenze di consolidamento	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	88,7	(A,E)	88,7	88,7
Altre immobilizzazioni immateriali	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,1	0,0
Immobilizzazioni materiali	0,2	0,2	0,0	0,1	0,0	0,0		0,5	0,3
Totale immobilizzazioni immateriali e materiali	0,3	0,2	0,0	0,1	0,0	88,7		89,3	89,0
<i>Investimenti finanziari</i>									
Partecipazioni	379,5	12,1	0,1	0,0	0,0	(12,2)	(A)	379,5	0,0
Attività finanziarie disponibili per la vendita	146,6	0,3	0,3	3,7	0,0	(4,0)	(C)	146,9	0,3
Crediti finanziari	0,0	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0	(B)	6,0	6,0
Totale investimenti finanziari	526,1	14,1	0,4	3,7	0,0	(11,0)		532,4	6,3
<i>Altre attività non correnti</i>									
Imposte anticipate	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0		0,2	0,2
Altre attività non correnti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Totale altre attività non correnti	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0		0,2	0,2
Totale Attivo non corrente	526,4	14,4	0,4	3,9	0,0	76,8		621,9	95,5
Attivo corrente									
Crediti verso clienti	0,0	5,7	3,7	0,5	0,3	(6,2)	(G)	4,0	4,0
Altre attività correnti	4,3	0,8	0,0	0,4	0,0	0,0		5,5	1,2
Attività finanziarie correnti	18,8	0,0	1,5	2,3	0,0	0,0		22,6	3,8
Cassa e banche	243,7	2,4	0,4	13,2	0,3	(46,9)	(D)	213,1	(30,6)
Totale Attivo corrente	266,8	8,9	5,6	16,4	0,6	(53,1)		245,2	(21,6)
Attività relative a JV	58,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		58,6	0,0
TOTALE ATTIVO CONSOLIDATO	851,8	23,3	6,0	20,3	0,6	23,7		925,7	73,9
PATRIMONIO NETTO E PASSIVO CONSOLIDATO									
Patrimonio netto consolidato									
Totale patrimonio netto del Gruppo	848,1	18,1	2,5	15,4	0,1	(28,7)		855,5	7,4
Patrimonio netto di terzi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Totale patrimonio netto	848,1	18,1	2,5	15,4	0,1	(28,7)	(F)	855,5	7,4
Passivo non corrente									
Trattamento di fine rapporto	0,1	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0		0,4	0,3
Fondo imposte differite	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Fondi per rischi e oneri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Debiti e altre passività finanziarie	0,0	0,6	0,0	0,0	0,1	58,6	(E)	59,3	59,3
Totale passivo non corrente	0,1	0,8	0,1	0,0	0,1	58,6		59,7	59,6
Passivo corrente									
Debiti verso fornitori	1,0	0,6	2,3	3,9	0,4	(6,2)	(G)	2,0	1,0
Debiti tributari	1,0	2,9	0,6	0,3	0,0	0,0		4,8	3,8
Altre passività correnti	0,1	0,9	0,5	0,7	0,0	0,0		2,2	2,1
Totale passivo corrente	2,1	4,4	3,4	4,9	0,4	(6,2)		9,0	6,9
Passività relative a JV	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		1,5	0,0
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	851,8	23,3	6,0	20,3	0,6	23,7		925,7	73,9

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO PRO-FORMA AL 30 GIUGNO 2008
(Importi in milioni di Euro)

	Consolidato Gruppo DeA Capital al 30 giugno 2008	FARE Holding SpA	FARE SpA	FARE SGR	Altre società minori	Rettifiche pro- forma	Note	Pro-forma Gruppo DeA Capital al 30 giugno 2008	Variazione
Commissioni da Alternative Asset Management	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Commissioni da Alternative Asset Management-Joint Venture	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		1,2	0,0
Risultato da partecipazioni valutate all'Equity	(2,6)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		(2,6)	0,0
Risultato da partecipazioni valutate all'Equity-Joint Venture	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(O)	0,2	0,0
Altri proventi/oneri da Investimenti	0,3	4,0	0,0	0,0	0,0	(4,0)		0,3	0,0
Ricavi da attività Ind.ii e di servizio	0,0	0,5	4,0	6,4	0,1	(0,5)	(N)	10,5	10,5
Altri ricavi e proventi	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,1	0,0
Altri ricavi e proventi-Joint Venture	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Spese del personale	(1,3)	(0,9)	(1,1)	(1,0)	(0,3)	0,0		(4,2)	(3,1)
Spese per Servizi	(2,1)	(0,6)	(1,0)	(0,8)	(0,1)	0,5	(N)	(4,1)	(2,0)
Ammortamenti e svalutazioni	(0,1)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		(0,1)	0,0
Costi ed oneri relativi a Joint Venture (escluso imposte)	(0,5)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		(0,5)	0,0
Proventi finanziari	9,9	0,1	0,1	0,3	0,0	(1,0)	(L)	9,4	(0,5)
Oneri finanziari	(1,3)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		(1,3)	0,0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	4,2	3,1	2,0	4,9	(0,1)	(5,0)		9,1	4,9
Imposte sul reddito	(4,7)	0,2	(0,7)	(1,6)	0,0	0,1	(M)	(6,7)	(2,0)
Imposte sul reddito-Joint Venture	(0,3)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		(0,3)	0,0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO DALLE ATTIVITA' IN CONTINUITA'	(0,8)	3,3	1,3	3,3	(0,1)	(4,9)		2,1	2,9
Risultato delle Attività da cedere/cedute	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	(0,8)	3,3	1,3	3,3	(0,1)	(4,9)		2,1	2,9
- Risultato Attribubile al Gruppo	(0,8)	2,3	0,9	2,3	(0,1)	(3,7)		0,9	1,7
- Risultato Attribubile a Terzi	0,0	1,0	0,4	1,0	0,0	(1,2)		1,2	1,2

5.2 Note esplicative

Premessa

Nel presente paragrafo vengono presentati i dati patrimoniali ed economici consolidati pro-forma (di seguito anche “dati consolidati pro-forma”) del Gruppo DeA Capital al 30 giugno 2008 predisposti sulla base delle ipotesi descritte nelle successive note esplicative, per riflettere retroattivamente gli effetti dell’operazione di acquisizione, perfezionatasi in data 12 dicembre 2008 (“data del *closing*”), di una partecipazione di controllo in FARE Holding e nelle seguenti società da quest’ultima partecipate direttamente o indirettamente (di seguito complessivamente “**Gruppo FARE**”): i) FARE SGR, ii) FARE S.p.A., iii) altre Società Minori (FARE DE, FAI e Alpenia Asset Management GmbH).

Si segnala che anteriormente al perfezionamento dell’operazione, il Gruppo FARE ha ceduto, nel mese di ottobre 2008, ad una società controllata dal venditore le partecipazioni detenute nelle seguenti società: Deb Investimenti S.p.A., Oberon S.r.l., Debeñ International Servicios de Consultadoria Lda, Tarvisio S.r.l. (per il 20% del capitale sociale), Erste Asset GmbH, WH13 VAPRA S.r.l., WH111/IE COMM. 1 S.r.l., WH111/IE COMM. 2 S.r.l., WH111/IE COMM. 10 S.r.l., Jannozzi S.r.l.. Tali società risultano, pertanto, escluse dal perimetro dell’operazione.

Inoltre, alla data del Closing, DeA Capital e il venditore hanno stipulato un Addendum al Contratto di Compravendita, in forza del quale è stato disciplinato il trasferimento (che avrà luogo entro il 31 marzo 2009) della partecipazione residua (per il 40% del capitale sociale) detenuta dal Gruppo FARE nella società Tarvisio S.r.l..

Le società oggetto di cessione prima del *closing* o di successivo trasferimento, di seguito definite società non-core, erano presenti nelle situazioni patrimoniali ed economiche delle società del Gruppo FARE al 30 giugno 2008 utilizzate per la predisposizione dei dati consolidati pro-forma. Conseguentemente le predette società cedute e gli aspetti contrattuali relativi alla futura cessione della Tarvisio S.r.l. sono stati considerati nelle rettifiche pro-forma.

I dati consolidati pro-forma sono stati predisposti sulla base dei principi di redazione dei dati pro-forma contenuti nella Comunicazione Consob n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001 e in conformità all’Allegato 3B del Regolamento Emittenti. In particolare sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- decorrenza degli effetti patrimoniali al 30 giugno 2008 per quanto attiene alla redazione dello stato patrimoniale consolidato pro-forma;
- decorrenza degli effetti economici dal 1° gennaio 2008 per quanto attiene alla

redazione del conto economico consolidato pro-forma.

Le ipotesi di base per la redazione dei dati consolidati pro-forma e le relative note esplicative alle rettifiche pro-forma apportate al bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo DeA Capital al 30 giugno 2008 sono descritte analiticamente di seguito.

I dati consolidati pro-forma derivano:

- dal bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2008 del Gruppo DeA Capital redatto in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea;
- dalle situazioni patrimoniali ed economiche (di seguito "situazioni contabili") delle società del Gruppo FARE al 30 giugno 2008, redatte in accordo con i criteri di rilevazione e valutazione previsti dagli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea. Tali situazioni sono state redatte esclusivamente ai fini della redazione dei dati consolidati pro-forma e conseguentemente non possono essere lette disgiuntamente da tali dati;
- dalle rettifiche pro-forma che riflettono l'operazione di acquisizione delle società del Gruppo FARE da parte del Gruppo DeA Capital.

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo DeA Capital al 30 giugno 2008, redatto in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea, è stato sottoposto a revisione contabile limitata da parte di KPMG S.p.A. a seguito della quale è stata emessa la relativa relazione in data 29 agosto 2008.

Ai fini della redazione dei dati consolidati pro-forma del Gruppo DeA Capital, sono state predisposte le situazioni contabili al 30 giugno 2008 relative alle società del Gruppo FARE, redatte in accordo con i criteri di rilevazione e valutazione previsti dagli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea. Tali situazioni sono state approvate dai Consigli di Amministrazione delle rispettive società. Le situazioni contabili di FARE Holding e FARE SGR sono state assoggettate a revisione contabile limitata da parte di PricewaterhouseCoopers S.p.A. e le relative relazioni sono state emesse in data 21 novembre 2008.

La situazione contabile di FARE SPA è stata assoggettata a revisione contabile limitata da parte di Deloitte & Touche S.p.A. e la relativa relazione è stata emessa in data 17 novembre 2008.

Per la predisposizione dei dati consolidati pro-forma sono stati utilizzati gli stessi

criteri di valutazione adottati in sede di predisposizione del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2008 del Gruppo DeA Capital e sono stati esposti secondo criteri coerenti con quelli che verranno adottati in sede di redazione del bilancio consolidato successivo in cui verranno riflessi gli effetti delle operazioni stesse.

Relativamente ai criteri di valutazione adottati dal Gruppo DeA Capital per la predisposizione del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2008 si rinvia alle note esplicative riportate nel suddetto bilancio.

Ai fini di una corretta interpretazione delle informazioni fornite dai dati consolidati pro-forma, è necessario considerare che si tratta di rappresentazioni predisposte sulle ipotesi che verranno di seguito descritte e che qualora la suddetta operazione di acquisizione fosse stata realizzata alle date prese a riferimento per la predisposizione dei dati consolidati pro-forma, anziché alle date di efficacia, non necessariamente i dati storici sarebbero stati uguali a quelli pro-forma.

Inoltre i dati consolidati pro-forma non riflettono dati prospettici in quanto sono predisposti in modo da rappresentare solamente gli effetti isolabili ed oggettivamente misurabili delle transazioni senza tenere conto degli effetti potenziali dovuti a variazioni delle politiche della direzione e a decisioni operative conseguenti alle operazioni stesse.

Si precisa quindi che le informazioni contenute nei dati consolidati pro-forma e nelle relative note esplicative non intendono in alcun modo fornire una previsione dei futuri risultati del Gruppo DeA Capital e, pertanto, non devono essere utilizzati in tal senso.

Infine, in considerazione delle diverse finalità dei dati consolidati pro-forma rispetto a quelli di un normale bilancio e poiché sono diverse le modalità di calcolo degli effetti delle transazioni con riferimento ai dati patrimoniali e ai dati economici, lo stato patrimoniale consolidato pro-forma e il conto economico consolidato pro-forma vanno letti e interpretati separatamente, senza ricercare collegamenti contabili tra i due documenti.

Per una migliore e completa interpretazione dei dati consolidati pro-forma, essi devono essere letti congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo DeA Capital al 31 dicembre 2007 e con il relativo bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2008 del Gruppo DeA Capital.

Ipotesi considerate per la redazione dei dati consolidati pro-forma

I dati consolidati pro-forma del Gruppo DeA Capital sono stati predisposti sulla base delle seguenti ipotesi:

- 1) Costo d'acquisto e relative modalità di regolamento: il prezzo di acquisto, pari a 72,9 milioni è costituito dalla somma delle seguenti componenti:
 - (a) l'importo pari a 33,4 milioni di Euro ("**Prezzo Base in Contanti**") corrisposto, in contanti, alla data del *closing*;
 - (b) n. 11.505.390 azioni DeA Capital ("**Prezzo Base in Azioni**") da corrispondere in due *tranches* (per un controvalore corrispondente a 14,8 milioni di Euro). In particolare:
 - (i) la prima *tranche*, pari al 50% del numero complessivo delle azioni di DeA Capital ("**Prima Tranche di Azioni DeA Capital**") è stata trasferita alla data del *closing*. Ai fini del presente documento sono state valorizzate le azioni in questione, coerentemente con i criteri di valutazione di riferimento (IFRS 3), al prezzo ufficiale delle azioni registrato sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. nel giorno del *closing*;
 - (ii) la seconda *tranche*, pari al 50% del numero complessivo delle azioni di DeA Capital ("**Seconda Tranche di Azioni DeA Capital**") che, contrattualmente dovrà essere corrisposta alla scadenza del 24° mese dalla data del perfezionamento dell'operazione (*closing*), ai fini del presente documento coerentemente con i criteri di valutazione di riferimento (IFRS 3 e IAS 32), sono state valorizzate al prezzo ufficiale delle azioni stesse registrato sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. nel giorno del *closing*;
 - (c) l'importo pari a 17,3 milioni di Euro da corrispondersi in cinque rate annuali ("**Prezzo Dilazionato**");
 - (d) il "**Prezzo Condizionato**", il cui ammontare è calcolato in base al livello degli *equity commitment* al 31 dicembre 2009 relativi a fondi di prossima costituzione, la cui quantificazione è stata stimata, in modo attendibile, in 6 milioni di Euro su un totale massimo previsto dal Contratto di compravendita di 11 milioni di Euro. Al momento del *closing* DeA Capital ha effettuato un deposito vincolato (*Escrow account*) di 6 milioni di Euro, fruttifero per DeA Capital, intestato congiuntamente a DeA Capital e al Venditore;
 - (e) è inoltre previsto un meccanismo di aggiustamento del prezzo in relazione al

valore della differenza tra il patrimonio netto consolidato del Gruppo FARE aggiornato al 31 ottobre 2008 e il patrimonio netto consolidato del Gruppo FARE alla data del 31 dicembre 2007 (“**Differenza di Patrimonio Netto**”). Si segnala che tale aggiustamento è stato stimato in circa 2,0 milioni di Euro

- (f) gli oneri accessori in quanto direttamente attribuibili all’operazione di acquisizione per un importo non significativo.

DeA Capital ha inoltre previsto di corrispondere al venditore un *earn-out* pari al 50% della sua quota di eventuali *performance fee* maturate sui fondi già esistenti e su altri fondi comuni di investimento in fase di istituzione o programmati.

2) Elementi contrattuali: nell’ambito delle rettifiche pro-forma sono stati considerati gli elementi contrattuali dell’operazione e precisamente:

- a) le opzioni di acquisto e di vendita incrociate sul residuo 30% del capitale di FARE Holding, esercitabili nei 60 giorni successivi alla scadenza del 5° anniversario dalla data del *closing*, rispettivamente da DeA Capital e dal venditore a valori di mercato.

- b) la cessione delle società *non-core*: il contratto di acquisizione prevede la liquidazione a breve termine dalla data del *closing* di uno o più dividendi rivenienti dalla cessione delle società *non-core* che saranno liquidati al venditore. Conseguentemente nei dati consolidati pro-forma del Gruppo DeA Capital al 30 giugno 2008 non è stata iscritta né l’attività finanziaria né la relativa passività finanziaria legate a tali società *non-core*.

- c) quote vincolate nei fondi Atlantic 1 e Atlantic 2-Berenice: il contratto di acquisizione prevede che i rimborsi delle quote vincolate e i relativi proventi finanziari dei fondi Atlantic 1 e Atlantic 2-Berenice, detenute da FARE SGR, saranno retrocesse al venditore. Conseguentemente nei dati consolidati pro-forma del Gruppo DeA Capital al 30 giugno 2008 non è stata iscritta né l’attività finanziaria né la relativa passività finanziaria legate a tali quote.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle relative note esplicative.

3) Risorse finanziarie: nell’ambito delle rettifiche pro-forma è stato considerato che per l’operazione di acquisizione del Gruppo FARE sono state utilizzate risorse finanziarie già disponibili presso DeA Capital. Ai fini della determinazione degli effetti economici dal 1° gennaio 2008 al 30 giugno 2008 si è utilizzato un tasso d’interesse pari al 3,369% (Euribor a 6 mesi).

4) Effetti fiscali: le rettifiche pro-forma includono, ove applicabili, gli effetti fiscali connessi alle rettifiche stesse. Tali effetti hanno riguardato solo le imposte IRAP,

mentre non includono gli effetti fiscali relativi all'IRES in quanto, DeA Capital ha significative perdite fiscali pregresse al 30 giugno 2008 e conseguentemente non risulta probabile la realizzazione di un reddito imponibile nei futuri esercizi.

Descrizione delle rettifiche pro-forma ai dati storici consolidati al 30 giugno 2008

Di seguito si descrivono gli effetti delle rettifiche pro-forma sulle voci dello stato patrimoniale e del conto economico consolidato del Gruppo DeA Capital.

Al riguardo si segnala che i criteri utilizzati nella valutazione delle principali poste di bilancio sono coerenti a quelle adottate per la redazione del bilancio consolidato del Gruppo DeA Capital.

Stato Patrimoniale consolidato pro-forma

Le rettifiche patrimoniali pro-forma ai dati storici consolidati risultanti dal bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo DeA Capital al 30 giugno 2008 includono:

Nota A) - Allocazione del prezzo di acquisto: il costo sostenuto dal Gruppo DeA Capital per l'acquisizione del 70% delle azioni di FARE Holding è pari a 72,9 milioni di Euro. Per la determinazione del costo d'acquisto si rimanda al precedente paragrafo.

Il costo di acquisto è stato eliminato in contropartita alle rispettive quote di patrimonio netto delle società del Gruppo FARE di competenza del Gruppo DeA Capital, pari a 12,8 milioni di Euro, determinando un maggior prezzo pagato di complessivi 60,1 milioni di Euro.

L'allocazione del costo di acquisizione è stata effettuata secondo le previsioni del principio contabile internazionale IFRS 3, secondo cui l'acquirente deve contabilizzare l'operazione di acquisizione allocando tale costo, in prima istanza, al *fair value* delle attività e delle passività dell'acquisita e mantenendo ciò che residua dopo l'allocazione nella voce indistinta "Avviamento".

Posta la complessità del processo di allocazione del costo di acquisizione e in relazione alla brevità del periodo di tempo intercorso tra il *closing* dell'operazione e la redazione del presente Documento Informativo, tenuto conto altresì che il citato principio consente di effettuare un'allocazione provvisoria del costo di acquisizione e di procedere all'allocazione puntuale di quest'ultimo entro dodici mesi dalla data di acquisizione, nei presenti dati consolidati pro-forma il maggior prezzo pagato è stato provvisoriamente iscritto nella voce "Avviamento".

Si segnala che, analogamente a quanto verificatosi nelle recenti acquisizioni similari,

una quota del maggior prezzo pagato sarà attribuita anche ad attività immateriali a vita definita e che per effetto di tale allocazione, si genereranno flussi di ammortamento che andranno a incidere sui conti economici dell'esercizio 2008 e degli esercizi successivi. Tali ammortamenti, per i motivi sopra menzionati, non sono stati considerati nella predisposizione del conto economico consolidato pro-forma.

Inoltre, ai fini della redazione dei dati consolidati pro-forma, si è assunto che i valori del patrimonio netto delle società del Gruppo FARE alla data di effettiva acquisizione fossero uguali a quelli desunti dai prospetti al 30 giugno 2008 e non quelli alla data del *closing*, in quanto questi ultimi non risultano attualmente disponibili.

I valori delle partecipazioni stornate del gruppo FARE sono pari a 12,2 milioni di Euro, di cui 1,2 milioni di Euro relativi alle partecipazioni che sono state cedute prima della data del *closing* o che saranno trasferite entro il 31 marzo 2009.

Nota B) – Crediti finanziari: la rettifica pro-forma della voce Crediti finanziari, positiva pari a 4,3 milioni di Euro, deriva principalmente:

- dalla riclassifica delle Disponibilità liquide *nell'Escrow account* pari a 6,0 milioni di Euro. Per la definizione di *Escrow account* si rimanda al paragrafo precedente;
- dalla riduzione dei crediti finanziari verso le società *non-core*, pari a 1,6 milioni di Euro, con corrispondente riduzione del patrimonio netto di FARE Holding al 30 giugno 2008. Tale rettifica si è resa necessaria per tenere conto delle clausole del contratto di acquisizione che prevedono la liquidazione da parte di DeA Capital, a breve termine dalla data del *closing*, delle riserve di patrimonio netto generatesi dal realizzo delle cessioni delle suddette partecipazioni. Si segnala che tali riserve non sono state considerate ai fini della determinazione del prezzo d'acquisto.

Nota C) – Attività finanziarie disponibili per la vendita: la rettifica pro-forma, negativa per 4,0 milioni di Euro, include il trasferimento al Venditore, pari a 3,7 milioni di Euro, coerentemente con le previsioni dello IAS 39.19 e BC 54-64 dello IAS 39 ("*pass through arrangement*"), delle quote dei fondi comuni di investimento vincolate e iscritte inizialmente nel portafoglio "AFS". Infatti il contratto di acquisizione prevede che le quote vincolate e i relativi proventi finanziari dei fondi Atlantic 1 e Atlantic 2-Berenice saranno retrocesse al venditore. Conseguentemente nei dati consolidati pro-forma del Gruppo DeA Capital al 30 giugno 2008 non è stata iscritta né l'attività finanziaria né la relativa passività finanziaria legate a tali quote. La rettifica pro-forma ha conseguentemente ridotto le riserve patrimonio netto. Si segnala che anche in questo caso tali attività non sono state considerate ai fini della determinazione del prezzo di acquisto.

Nota D) – Disponibilità liquide: le rettifiche pro-forma, negative per 46,9 milioni di Euro, includono principalmente:

- il pagamento di 33,4 milioni di Euro come “**Prezzo Base in contanti**”;
- l’utilizzo di risorse finanziarie per l’acquisto della prima tranche relativa al “**Prezzo base in azioni**” per un controvalore di circa 7,4 milioni di Euro;
- la riclassifica di 6 milioni di Euro per l’*Escrow account* sopra menzionata (si veda anche Nota B).

Nota E) – Debiti e Passività finanziarie: le rettifiche pro-forma, per complessivi 58,6 milioni di Euro, si riferiscono principalmente:

- al pagamento del prezzo di acquisto differito (cosiddetto “**Prezzo Dilazionato**”) per circa 17,3 milioni di Euro;
- al “**Prezzo Condizionato**” che verrà corrisposto per 1/3 mediante trasferimento di azioni di DeA Capital al 31 gennaio 2010 pari a circa 1,4 milioni di Euro (azioni valorizzate alla data del *closing*) e per 2/3 in contanti pari a circa 3,8 milioni di Euro;
- all’aggiustamento del prezzo per circa 2,0 milioni di Euro come descritto nel paragrafo precedente;
- al *fair value* del prezzo di esercizio, pari a 34,1 milioni di Euro, dell’opzione di vendita (sottoscritta dal Venditore) sul residuo 30% del capitale di FARE Holding. In accordo con i criteri di valutazione adottati da DeA Capital, il patrimonio netto di terzi è stato stornato e riclassificato come passività finanziaria al suo *fair value*. La differenza, pari a 28,6 milioni di Euro, tra la passività finanziaria a *fair value* e la quota di terzi stornata alla data di bilancio è contabilizzata come un’acquisizione di quote di minoranza e rilevata nella voce “Avviamento”. Si ricorda che la passività finanziaria non include la quota di utili di terzi in quanto gli effetti patrimoniali decorrono dal 30 giugno 2008.

Nota F) – Patrimonio netto: le rettifiche pro-forma, complessivamente negative per 28,7 milioni di Euro, includono:

- il calcolo delle quote di patrimonio netto da attribuire ai terzi e da rilevare come passività finanziarie per 5,5 milioni di Euro (si veda la nota precedente relativamente al trattamento delle opzioni di vendita);
- l’applicazione del *pass through arrangement* ai fondi vincolati, come descritto nella nota C, con un effetto negativo pari a 3,7 milioni di Euro;

- la rilevazione della cessione delle partecipazioni non-core, come descritto nella nota B, con un effetto negativo pari a 3,1 milioni di Euro;
- l'eliminazione del costo delle partecipazioni delle società del gruppo FARE in contropartita alla quota di patrimonio netto di pertinenza (70%) del Gruppo DeA Capital (23,8 milioni di Euro);
- la variazione positiva di patrimonio netto dovuta all'obbligo contrattuale di trasferire la Seconda Tranche di azioni DeA Capital per 7,4 milioni di Euro. In particolare, coerentemente con i criteri di valutazione di riferimento (IFRS 3 e IAS 32), la consegna differita della Seconda Tranche di azioni si configura come strumento rappresentativo di capitale e non comporta una passività finanziaria e pertanto il relativo valore alla data del *closing* rappresenta una componente di patrimonio netto.

Nota G) – Crediti e debiti intragruppo: tali rettifiche sono relative all'elisione di crediti e debiti intragruppo, pari a 6,2 milioni di Euro, e si riferiscono principalmente ai dividendi non incassati/pagati (pari a 2,0 milioni di Euro) e ai rapporti di consolidamento fiscale (pari a 3,6 milioni di Euro).

Conto Economico consolidato pro-forma

Le rettifiche economiche pro-forma ai dati storici consolidati risultanti dal bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo DeA Capital al 30 giugno 2008 includono:

Nota L) – Proventi finanziari: la rettifica pro-forma include lo storno degli interessi maturati sulle disponibilità liquide pari a 1,0 milioni di Euro. Tale importo si riferisce ai proventi finanziari relativi alle disponibilità liquide che non sarebbero maturati se il pagamento in contanti relativo all'acquisto delle partecipazioni fosse avvenuto in data 1° gennaio 2008;

Nota M) – Imposte correnti: l'iscrizione dell'effetto fiscale relativo ai minori proventi finanziari di cui sopra, pari a 0,1 milioni di Euro, derivante dall'applicazione dell'IRAP sulle minori imposte correnti;

Nota N) – Costi e ricavi intragruppo: l'elisione di ricavi e costi intragruppo tra le società del Gruppo FARE pari a 0,5 milioni di Euro;

Nota O) – Dividendi: tale rettifica pro-forma si riferisce all'eliminazione in FARE Holding dei dividendi ricevuti da FARE per 4,0 milioni di Euro nel corso dei primi sei mesi del 2008.

Riconciliazione del patrimonio netto consolidato e utile netto consolidato dell'Emittente e patrimonio netto consolidato e utile netto consolidato pro-forma

Patrimonio netto	30 giugno 2008
<i>(milioni di Euro)</i>	
Patrimonio netto Consolidato Gruppo DeA Capital	848,1
Patrimonio netto-FARE Holding SpA	18,1
Patrimonio netto-FARE SpA	2,5
Patrimonio netto-FARE SGR	15,4
Patrimonio netto-Altre società minori	0,1
Patrimonio netto Aggregato Gruppo DeA Capital	884,2
Eliminazione del valore di carico della partecipazione	(23,8)
Altre rettifiche pro-forma	(4,9)
Totale patrimonio netto consolidato Gruppo DeA Capital pro-forma	855,5

Utile netto	1° Semestre 2008
<i>(milioni di Euro)</i>	
Utile netto consolidato Gruppo DeA Capital	(0,8)
Utile netto-FARE Holding SpA	3,3
Utile netto-FARE SpA	1,3
Utile netto-FARE SGR	3,3
Utile netto-Altre società minori	(0,1)
Utile netto consolidato Gruppo DeA Capital aggregato	7,0
Rettifica dividendi	(4,0)
Rettifica Proventi/Oneri finanziari	(1,0)
Effetto fiscale	0,1
Totale utile netto consolidato Gruppo DeA Capital pro-forma	2,1
- Risultato Attribuibile al Gruppo	0,9
- Risultato Attribuibile a Terzi	1,2

5.3 Indicatori pro-forma per azione

Vengono esposti di seguito i principali dati pro-forma per azione ritenuti maggiormente significativi in relazione al settore di appartenenza del Gruppo DeA Capital:

INDICATORI PER AZIONE	Gruppo DeA Capital	Consolidato Pro forma
Numero medio di azioni in circolazione durante il primo semestre 2008	306.522.017	306.522.017
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE per azione, in euro	0,014	0,030
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO per azione, in euro	(0,002)	0,007
CASH FLOW per azione, in euro	(0,520)	(0,626)

L'acquisizione delle società del Gruppo FARE determina un miglioramento del risultato pro-forma per azione.

Si ricorda che nei dati consolidati pro-forma non è riflesso l'ammortamento delle attività immateriali alle quali sarà attribuita parte del prezzo pagato, provvisoriamente attribuito ad avviamento.

Il numero totale delle azioni di DeA Capital non subisce alcuna variazione in conseguenza dell'operazione di acquisizione.

Le azioni prese a riferimento per il calcolo degli indicatori sono il numero medio di azioni in circolazione durante il primo semestre 2008.

5.4 Relazione della società di revisione sui dati economici, patrimoniali e finanziari consolidati pro-forma

I prospetti dello stato patrimoniale consolidato pro-forma e del conto economico consolidato pro-forma, corredati delle note esplicative, relativi al semestre chiuso al 30 giugno 2008 sono stati oggetto di esame da parte di KPMG S.p.A. con riferimento alla ragionevolezza delle ipotesi di base per la redazione dei dati consolidati pro-forma, descritte nelle note esplicative, alla corretta applicazione della metodologia utilizzata nonché alla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili per la redazione dei medesimi.

La relativa relazione emessa in data 22 dicembre 2008 è allegata al presente Documento Informativo.

6. PROSPETTIVE DELL'EMITTENTE E DEL GRUPPO AD ESSO FACENTE PARTE

6.1 Indicazioni generali sull'andamento degli affari dell'Emittente dalla chiusura dell'esercizio cui si riferisce l'ultimo bilancio pubblicato.

Per le indicazioni generali sull'andamento degli affari nel corso dei primi nove mesi 2008 si rinvia alla Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2008 e al Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2008, approvati dal Consiglio di Amministrazione di DeA Capital S.p.A. rispettivamente in data 29 agosto 2008 e in data 11 novembre 2008, disponibili sul sito Internet www.deacapital.it.

6.2 Previsione dei risultati dell'esercizio in corso

Con riferimento alla prevedibile evoluzione della gestione per la restante parte del 2008, questa continuerà a essere improntata sulle linee guida di sviluppo strategico espresse dall'azionista di controllo, De Agostini S.p.A., nel rispetto dell'oggetto sociale.

In questo ambito, il Gruppo DeA Capital proseguirà nella valorizzazione del proprio portafoglio investimenti, che si ritiene possa offrire una solida protezione all'andamento del ciclo economico e sia in grado di produrre - attraverso l'attività di *alternative asset management* - flussi di redditività ampiamente visibili almeno per i prossimi 18/24 mesi.

Nel quadro della strategia di creazione di valore con un'ottica di medio-lungo termine, che rimane confermata, i risultati economici di breve termine potrebbero comunque essere negativamente impattati.

DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di DeA Capital S.p.A., Dott. Manolo Santilli, dichiara, ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche ed integrazioni, che l'informativa contabile relativa al Gruppo DeA Capital contenuta nel presente Documento Informativo corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

ALLEGATI

1. Relazione della società di revisione sull'esame dello stato patrimoniale e del conto economico consolidati pro-forma di DeA Capital S.p.A. chiusi al 30 giugno 2008.



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Vittor Pisani, 25
20124 MILANO MI

Telefono 02 6763.1
Telefax 02 67632445
e-mail it-fmauditaly@kpmg.it

Relazione della società di revisione sull'esame dello stato patrimoniale consolidato pro-forma e del conto economico consolidato pro-forma del Gruppo DeA Capital per il semestre chiuso al 30 giugno 2008

Al Consiglio di Amministrazione della
DeA Capital S.p.A.

- 1 Abbiamo esaminato i prospetti relativi allo stato patrimoniale consolidato pro-forma e al conto economico consolidato pro-forma (di seguito anche "prospetti pro-forma") corredati delle note esplicative del Gruppo DeA Capital per il semestre chiuso al 30 giugno 2008.

I prospetti pro-forma sono stati redatti sulla base delle ipotesi descritte nelle note esplicative, per riflettere retroattivamente gli effetti dell'operazione di acquisizione, perfezionata in data 12 dicembre 2008, di una partecipazione di controllo in First Atlantic Real Estate Holding S.p.A. e delle seguenti società da quest'ultima partecipate direttamente o indirettamente: *i)* First Atlantic Real Estate SGR S.p.A., *ii)* First Atlantic Real Estate S.p.A., *iii)* First Atlantic Real Estate DE GmbH, *iv)* First Atlantic Investments S.r.l. e *v)* Alpenia Asset Management GmbH (di seguito semplicemente l'"Operazione di Acquisizione").

I prospetti pro-forma derivano dai dati storici relativi al bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo DeA Capital chiuso al 30 giugno 2008, dai dati storici relativi alle situazioni patrimoniali ed economiche delle società First Atlantic Real Estate Holding S.p.A., First Atlantic Real Estate SGR S.p.A., First Atlantic Real Estate S.p.A., First Atlantic Real Estate DE GmbH, First Atlantic Investments S.r.l. e Alpenia Asset Management GmbH al 30 giugno 2008, redatte in accordo con i criteri di rilevazione e valutazione previsti dagli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, e dalle scritture di rettifica pro-forma ad essi applicate e da noi esaminate.

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo DeA Capital chiuso al 30 giugno 2008 è stato da noi assoggettato a revisione contabile limitata a seguito della quale è stata emessa la relativa relazione in data 29 agosto 2008.

La revisione contabile limitata è consistita principalmente nella raccolta di informazioni sulle poste del bilancio consolidato semestrale abbreviato, nell'analisi dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati tramite colloqui con la direzione della società e nello svolgimento di analisi di bilancio. La revisione contabile limitata ha escluso procedure di revisione quali sondaggi di conformità e verifiche o procedure di validità delle attività e delle passività e ha comportato un'estensione di lavoro significativamente inferiore a quella di una revisione contabile completa svolta secondo

gli statuiti principi di revisione. Di conseguenza, non abbiamo espresso un giudizio professionale di revisione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Le situazioni patrimoniali ed economiche della società First Atlantic Real Estate Holding S.p.A. e della società First Atlantic Real Estate SGR S.p.A. al 30 giugno 2008 sono state assoggettate a revisione contabile limitata da parte di PricewaterhouseCoopers S.p.A. a seguito della quale sono state emesse le relative relazioni in data 21 novembre 2008.

La situazione patrimoniale ed economica della società First Atlantic Real Estate S.p.A. al 30 giugno 2008 è stata assoggettata a revisione contabile limitata da parte di Deloitte & Touche S.p.A. a seguito della quale è stata emessa la relativa relazione in data 17 novembre 2008.

Le situazioni patrimoniali ed economiche della società First Atlantic Real Estate DE GmbH, della società First Atlantic Investments S.r.l. e della società Alpenia Asset Management GmbH al 30 giugno 2008 sono state dai noi esaminate per le finalità del presente incarico.

- 2 I prospetti pro-forma, corredati delle note esplicative, relativi al semestre chiuso al 30 giugno 2008, sono stati predisposti ai fini di quanto richiesto dall'art. 71 e in conformità all'Allegato 3B del "Regolamento di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti" adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.

L'obiettivo della redazione dello stato patrimoniale consolidato pro-forma e del conto economico consolidato pro-forma è quello di rappresentare, secondo criteri di valutazione coerenti con i dati storici e conformi alla normativa di riferimento, gli effetti sull'andamento economico e sulla situazione patrimoniale del Gruppo DeA Capital dell'Operazione di Acquisizione, come se essa fosse virtualmente avvenuta il 30 giugno 2008 e, per quanto si riferisce ai soli effetti economici, all'inizio del semestre. Tuttavia, va rilevato che qualora l'operazione sopra descritta fosse realmente avvenuta alla data ipotizzata, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati qui rappresentati.

La responsabilità della redazione dei prospetti pro-forma compete agli Amministratori della DeA Capital S.p.A.. È nostra la responsabilità della formulazione delle nostre conclusioni sulla ragionevolezza delle ipotesi adottate dagli Amministratori per la redazione dei prospetti pro-forma e sulla correttezza della metodologia da essi utilizzata per l'elaborazione dei medesimi prospetti. Inoltre, è nostra la responsabilità della formulazione delle nostre conclusioni sulla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati.

- 3 Il nostro esame è stato svolto secondo i criteri raccomandati dalla Consob nella comunicazione n. DEM/1061609 del 9 agosto 2001 per la verifica dei dati pro-forma ed effettuando i controlli che abbiamo ritenuto necessari per le finalità dell'incarico conferitoci.

- 4 Dal lavoro svolto nulla è emerso che ci induca a ritenere che le ipotesi di base adottate dagli Amministratori della DeA Capital S.p.A. per la redazione dei prospetti relativi allo stato patrimoniale consolidato pro-forma e al conto economico consolidato pro-forma relativi al semestre chiuso al 30 giugno 2008 del Gruppo DeA Capital, corredati delle note esplicative per riflettere retroattivamente gli effetti dell'Operazione di Acquisizione identificata nel paragrafo 1 non siano ragionevoli, che la metodologia utilizzata per l'elaborazione dei predetti prospetti pro-forma non sia stata applicata correttamente per le finalità informative descritte in precedenza e, infine, che nella redazione dei medesimi prospetti pro-forma siano stati utilizzati criteri di valutazione e principi contabili non corretti.

Milano, 22 dicembre 2008

KPMG S.p.A.



Paolo Valsecchi
Socio