



GSF Eagle
Opportunity

FondoDelta 

DOCUMENTO DI OFFERTA

OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO VOLONTARIA PARZIALE

ai sensi dell'art. 102 e seguenti, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato, avente per oggetto quote di

“Delta Immobiliare – Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso”

gestito da IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.

Offerente

GSF Eagle Opportunity S. à r.l.

Strumenti finanziari oggetto dell’Offerta

massime n. 1.263.194 quote di “Delta Immobiliare – Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” (Codice ISIN IT0004105273) – quotato sul segmento Fondi Chiusi del “Mercato telematico degli investment vehicles” organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. – pari al 60% della totalità delle quote emesse dal Fondo.

Corrispettivo unitario offerto

Euro 54,00 per ciascuna quota con eventuale integrazione nei termini e alle condizioni di cui al presente Documento di Offerta

Periodo di Adesione

il Periodo di Adesione, concordato con Borsa Italiana S.p.A., avrà inizio alle ore 8:30 del 11 luglio 2016 e conclusione, salvo proroghe, alle ore 17:30 del giorno 29 luglio 2016, estremi inclusi.

Intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni

UniCredit Bank AG – Succursale di Milano



Consulente finanziario dell’Offerente

HRE s.r.l.

Global Information Agent

Georgeson s.r.l.

Georgeson

1 luglio 2016

L’approvazione del presente Documento di Offerta, avvenuta con delibera n. 19649 del 1 luglio 2016, non comporta alcun giudizio della CONSOB sull’opportunità dell’adesione e sul merito dei dati e delle notizie in esso contenute.

Sommario

GLOSSARIO	5
PREMESSA	11
A. AVVERTENZE.....	19
A.1 Condizioni di efficacia dell’Offerta	19
A.2 Criteri di Riparto	22
A.3 Programmi futuri dell’Offerente.....	24
A.4 Dichiarazione dell’Offerente in merito all’obbligo di acquisto e all’eventuale ripristino del flottante ai sensi dell’art. 108 del TUF nonché indicazioni in ordine all’eventuale scarsità del flottante e possibile illiquidità degli strumenti finanziari a seguito dell’Offerta	26
A.5 Dichiarazioni dell’Offerente di avvalersi del diritto di cui all’art. 111 del TUF.....	27
A.6 Potenziali conflitti di interesse tra i soggetti coinvolti nell’Operazione.....	27
A.7 Raffronto tra il Corrispettivo offerto, i corsi di borsa e il NAV	28
A.8 Approvazione della relazione di gestione del Fondo e del rendiconto intermedio semestrale del Fondo al 30 giugno 2016.....	32
A.9 Eventuale rettifica in diminuzione del Corrispettivo Base a seguito della corresponsione di proventi distribuibili, rimborsi <i>pro-quota</i> o altri importi entro la Data di Pagamento	32
A.10 Comunicato dell’emittente ai sensi dell’art. 103, comma 3, del TUF.....	33
A.11 Possibili Scenari.....	33
B. SOGGETTO PARTECIPANTE ALL’OPERAZIONE	35
B.1 Soggetto Offerente e soggetti cui l’Offerente fa capo	35
B.2 Soggetto emittente gli strumenti finanziari oggetto dell’Offerta.....	42
B.3 Intermediari.....	87
B.4 Global Information Agent.....	88
C. CATEGORIE E QUANTITATIVI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL’OFFERTA	88
C.1 Titoli oggetto dell’Offerta e relative quantità.....	88
C.2 Strumenti finanziari convertibili	88
C.3 Autorizzazioni	88
D. QUOTE POSSEDUTE DALL’OFFERENTE ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA E DI QUELLE POSSEDUTE DA SOCIETÀ CONTROLLATE.....	88
D.1 Indicazione del numero e delle categorie di strumenti finanziari emessi dal Fondo e posseduti, direttamente o indirettamente, dall’Offerente.....	88
D.2 Indicazione dell’eventuale esistenza di contratti di riporto, prestito titoli, usufrutto o costituzione di pegno o altri impegni aventi come sottostante le Quote	89
D.3 Informazioni di cui sopra con riguardo alle persone che agiscono di concerto ai sensi dell’art. 101- <i>bis</i> , commi 4 e seguenti, del TUF e dell’art. 44- <i>quater</i> del Regolamento Emittenti.....	89
E. CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE	89
E.1 Indicazione del Corrispettivo unitario e sua determinazione	89

E.2. Controvalore complessivo dell'Offerta	101
E.3 Confronto del Corrispettivo con diversi indicatori relativi al Fondo.....	102
E.4 Media aritmetica ponderata mensile delle quotazioni registrate dalle Quote nei dodici mesi precedenti l'Offerta.....	102
E.5 Indicazione dei valori attribuiti alle Quote in occasione di precedenti operazioni finanziarie effettuate nell'ultimo esercizio o nell'esercizio in corso	104
E.6 Indicazione dei valori ai quali sono state effettuate, negli ultimi dodici mesi, da parte degli Offerente, operazioni di acquisto e vendita sulle Quote.....	104
F. MODALITÀ E TERMINI DI ADESIONE ALL'OFFERTA, DATA E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E DI RESTITUZIONE DEI TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA	104
F.1 Modalità e termini per l'adesione all'Offerta e per il deposito degli strumenti finanziari.....	104
F.2 Subordinazione dell'efficacia dell'Offerta all'approvazione da parte della maggioranza dei possessori dei titoli ai sensi dell'art. 40- <i>bis</i> , comma 3, lettere c) e d) del Regolamento Emittenti.....	105
F.3 Titolarità ed esercizio dei diritti amministrativi e patrimoniali inerenti le Quote portate in Adesione in pendenza dell'Offerta	105
F.4 Comunicazioni periodiche e risultati dell'Offerta.....	106
F.5 Mercati sui quali è promossa l'Offerta	106
F.6 Data di Pagamento del Corrispettivo	107
F.7 Modalità di pagamento del Corrispettivo	108
F.8 Indicazione della legge regolatrice dei contratti stipulati tra l'Offerente e i possessori delle Quote nonché della giurisdizione competente.....	108
F.9 Modalità e termini per la restituzione dei titoli oggetto di adesione in caso di inefficacia dell'Offerta e/o di Riparto.....	109
F.10 Diritto al Corrispettivo Aggiuntivo e modalità e termini di corresponsione.....	109
G. MODALITÀ DI FINANZIAMENTO, GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE.....	112
G.1 Presupposti giuridici dell'Offerta	112
G.2 Modalità di finanziamento e garanzie di esatto adempimento.....	113
G.3 Motivazioni dell'Offerta e programmi futuri dell'Offerente.....	113
G.4 Volontà dell'Offerente di ricostruire il flottante	116
H. EVENTUALI ACCORDI E OPERAZIONI TRA L'OFFERENTE, I SOGGETTI CHE AGISCONO DI CONCERTO CON ESSI E LA SGR O SUOI AZIONISTI O COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO	117
I. COMPENSI AGLI INTERMEDIARI.....	117
L. IPOTESI DI RIPARTO	118
L.1 Modalità di Riparto ad esito dell'Offerta	118
M. DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE DEVE METTERE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO, ANCHE MEDIANTE RIFERIMENTO E LUOGHI O SITI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI PER LA CONSULTAZIONE	119

GLOSSARIO

Acquirente	ha il significato di cui alla Premessa 6.
Aderente	ogni persona fisica o giuridica che abbia presentato una o più Schede di Adesione nell'ambito dell'Offerta.
Altri Paesi	ha il significato di cui al Paragrafo F.5.
Assemblea dei Partecipanti o Assemblea	ha il significato di cui al Paragrafo B.2.2.1.
Banca Depositaria	BNP Paribas Securities Services – Succursale di Milano, con sede in Milano, via Ansperto n. 5, iscritta al n. 5483 dell'Albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia.
Borsa Italiana	Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza Affari 6.
Coefficiente di Riparto	ha il significato di cui al Paragrafo A.2.
Comitato Investimenti	ha il significato di cui al Paragrafo A.1.1 (b) (i).
Comitato Rischi	ha il significato di cui al Paragrafo B.2.2.1.
Comunicato sui Risultati dell'Offerta	il comunicato relativo ai risultati definitivi dell'Offerta che sarà diffuso, a cura dell'Offerente entro il giorno di calendario antecedente la Data di Pagamento, ai sensi dell'art. 41, comma 6, del Regolamento Emittenti.
Condizione MAC	ha il significato di cui al Paragrafo A.1.1(c).
Condizione sulla Ricostituzione del Comitato Investimenti	ha il significato di cui al Paragrafo A.1.1(b).
Condizione sulla Soglia Minima	ha il significato di cui al Paragrafo A.1.1(a).
Condizioni dell'Offerta	ha il significato di cui al Paragrafo A.1.1.
CONSOB	la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede in Roma, Via Giovanni Battista Martini, 3.

Consultazione	ha il significato di cui al Paragrafo A.1.1 (b) (ii).
Corrispettivo	indica congiuntamente il Corrispettivo Base (come definito alla Premessa 3 e il Corrispettivo Aggiuntivo (come definito alla Premessa 5.
Corrispettivo Aggiuntivo	indica il corrispettivo eventuale e variabile aggiuntivo rispetto al Corrispettivo Base avente il significato di cui alla Premessa 5.
Corrispettivo Base	ha il significato di cui alla Premessa 3.
Criterio del Ritiro Minimo	ha il significato di cui al Paragrafo A.2.
Criterio del Sorteggio	ha il significato di cui alla Paragrafo A.2.
Criterio di Riparto Proporzionale	ha il significato di cui alla Paragrafo A.2.
Data di Annuncio	il 31 maggio 2016, data in cui l'Offerta è stata annunciata al pubblico.
Data di Inizio Operatività	ha il significato di cui alla Paragrafo B.2.2.5.
Data di Pagamento	il quinto giorno di borsa aperta successivo al termine del Periodo di Adesione (ossia il 5 agosto 2016, fatte salve le eventuali proroghe o le modifiche dell'Offerta che dovessero intervenire in conformità alle vigenti disposizioni di legge o di regolamento), nel quale, a fronte del contestuale trasferimento della proprietà delle Quote, il Corrispettivo Base sarà pagato agli Aderenti.
Data di Pubblicazione	la data di pubblicazione del presente Documento di Offerta, ossia il 1 luglio 2016.
Data di Riferimento	l'ultimo giorno di trattazione delle Quote sul MIV prima della Data di Annuncio, ovvero il 30 maggio 2016.
D.M. 30/2015	il Regolamento attuativo dell'articolo 39 del TUF concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli Organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) italiani, emesso con

decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 5 marzo 2015, n. 30.

Documento di Offerta	il presente documento di offerta.
Esborso Massimo	ha il significato di cui alla Premessa 3.
Esperto Indipendente	CBRE Valuation S.p.A., con sede legale in Via del Lauro 5/7, Milano, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 04319600153, REA MI 1004000. Natura Giuridica: Società per azioni con socio unico.
Fondo Delta o Fondo	“Delta Immobiliare – Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” istituito e gestito dalla SGR.
Global Information Agent	Georgeson s.r.l., con sede legale in Roma, Via Emilia 88, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Roma 05847921003, REA RM 930892 (per brevità anche “ Georgeson ”).
GSF	ha il significato di cui al Paragrafo B.1.1.3.
Importi Eccedenti	ha il significato di cui alla Premessa 5.
Intermediari Depositari	gli intermediari autorizzati all’offerta di servizi finanziari (banche, Sim, società di investimento, agenti di cambio), nei termini specificati al Paragrafo B.3.
Intermediari Incaricati	significa UniCredit Bank AG Succursale di Milano; Banca Akros S.p.A. - Gruppo Bipiemme Banca Popolare di Milano; Banca Aletti & C. S.p.A. - Gruppo Banco Popolare; Banca Finnat S.p.A.; Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.; BNP Paribas Securities Services - Succursale di Milano; Equita SIM S.p.A.; Istituto Centrale delle Banche Popolari Italiane S.p.A..
Intermediario Incaricato del Coordinamento	UniCredit Bank AG – Succursale di Milano, Piazza Gae Aulenti n. 4, Milano.

Mandato alla Riscossione e al Pagamento degli Importi Eccedenti	ha il significato di cui alla Premessa 6.
MIV	Mercato Telematico degli Investment Vehicles, segmento Fondi Chiusi organizzato e gestito da Borsa Italiana.
NAV Pro Quota	ha il significato di cui al Paragrafo A.7.
Offerente	GSF Eagle Opportunity, società di diritto lussemburghese, costituita in forma di <i>société à responsabilité limitée</i> con sede in Rue Guillaume Kroll n. 3/A, L-1882 Lussemburgo, iscritta nel Registro del Commercio e delle Società del Lussemburgo al n. B 206393, capitale sociale deliberato Euro 12.500,00, interamente sottoscritto e versato (per brevità anche “ GSF Eagle ”).
Offerta	l’offerta pubblica di acquisto volontaria e parziale avente ad oggetto le Quote promossa dall’Offerente ai sensi dell’articolo 102 del TUF.
Periodo di Adesione	il periodo compreso tra le ore 8:30 del giorno 11 luglio 2016 e le ore 17:30 del giorno 29 luglio 2016, estremi inclusi, salvo proroga, durante il quale sarà possibile aderire all’Offerta.
Piano di Investimento	ha il significato di cui al Paragrafo A.3.
Quota o Quote	ciascuna quota di partecipazione al Fondo.
Quote Oggetto dell’Offerta	secondo il contesto, tutte o parte, o al singolare, ciascuna delle n. 1.263.194 Quote pari al 60% della totalità delle Quote emesse dal Fondo.
Regolamento dei Mercati	il Regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana e successive modificazioni e integrazioni.
Regolamento di Gestione	il regolamento di gestione del Fondo come da ultimo modificato con delibera del consiglio di amministrazione della SGR in data 24 marzo 2016 e approvato dalla Banca d’Italia in data 26 luglio 2006 con provvedimento n. 835853 disponibile sul sito internet della SGR

www.ideafimit.it.

Regolamento Emittenti	il regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni ed integrazioni.
Riparto	il meccanismo di ripartizione tra gli Aderenti all'Offerta nell'ipotesi in cui il numero di Quote portate in adesione sia superiore al numero delle Quote Oggetto dell'Offerta, sulla base di uno dei criteri descritti ai Paragrafi A.2 ed L del presente Documento di Offerta.
Scheda di Adesione	ciascuna delle schede di adesione all'Offerta.
SGR	IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A. con sede legale in Roma, via Mercadante n. 18, autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio con Provvedimento del Ministero del Tesoro del 9 settembre 1998 e iscritta al n. 18 dell'albo delle società di gestione del risparmio (sezione dei gestori di fondi di investimento alternativi) nonché al registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA n. 05553101006.
Soglia Massima di Adesione	il quantitativo massimo delle Quote che l'Offerente intende acquistare con l'Offerta, pari a n. 1.263.194 Quote dell'Offerta pari al 60% della totalità delle Quote emesse dal Fondo.
Soglia Minima di Adesione	la soglia minima di adesione all'Offerta, pari ad almeno n. 631.597 Quote, pari al 30% del totale delle Quote emesse dal Fondo cui è condizionata, <i>inter alia</i> , l'efficacia dell'Offerta. Tale condizione è rinunciabile da parte dell'Offerente.
Somma Vincolata	ha il significato di cui alla Premessa 4.

Tasso Interno di Rendimento o IRR o TIR	indicatore che esprime il rendimento complessivo di uno strumento finanziario, ossia il tasso di interesse composto annuale calcolato in base ai flussi di cassa rappresentati dall'esborso inizialmente sostenuto, dai dividendi percepiti, dai rimborsi parziali delle Quote e considerando l'ipotetico incasso per il disinvestimento dello strumento finanziario ad una data di riferimento.
Testo Unico o TUF	il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 come successivamente integrato e modificato.
Ulteriori Acquirenti	ha il significato di cui alla Premessa 6.
Valore Complessivo Netto del Fondo o NAV	la differenza tra il valore di mercato delle attività ed il valore delle passività del Fondo, come risultante dal rendiconto annuale ovvero dalla relazione sulla gestione del Fondo ad una data di riferimento.

PREMESSA

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

I dati e le informazioni relative alla SGR e al Fondo contenuti nel presente Documento di Offerta si basano su dati ed informazioni pubblicamente disponibili alla Data di Pubblicazione sul sito internet della SGR (www.ideaimit.it) e del Fondo (www.fondodelta.it).

1. Caratteristiche dell'Offerta

L'Offerta descritta nel presente Documento di Offerta è un'offerta pubblica di acquisto volontaria parziale ai sensi degli artt. 102 e seguenti del TUF, promossa da GSF Eagle Opportunity, una *société à responsabilité limitée* di diritto lussemburghese, con sede in Rue Guillaume Kroll n. 3/A, L-1882 Lussemburgo, iscritta presso il Registro del commercio e delle società in Lussemburgo con il numero B 206393.

L'Offerta ha ad oggetto un numero massimo di n. 1.263.194 Quote del Fondo Delta, ammesse alle negoziazioni sul MIV. Tali Quote rappresentano il 60% della totalità delle Quote emesse dal Fondo alla Data di Pubblicazione.

Il Valore Complessivo Netto unitario delle Quote al 31 dicembre 2015 è pari ad Euro 91,697 per Quota.

Si precisa che – stando a quanto risulta dal bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 della SGR – la SGR, detiene n. 38.133 Quote, pari a circa l'1,81% del totale delle Quote, anche in adempimento degli obblighi previsti dalla normativa vigente.

In caso di buon esito dell'Offerta e di acquisto da parte dell'Offerente di un numero di Quote pari alla Soglia Massima di Adesione, l'Offerente deterrà un numero di Quote che ammonteranno a n. 1.263.194 Quote, pari al 60% della totalità delle Quote emesse dal Fondo alla Data di Pubblicazione.

L'Offerta è rivolta a tutti i quotisti del Fondo, indistintamente e a parità di condizioni, fermi restando le limitazioni in merito ai mercati sui quali è promossa l'Offerta secondo quanto precisato al Paragrafo F.5 e le ipotesi di Riparto previste al Paragrafo L.

L'Offerta è espressamente subordinata – tra le altre condizioni di cui al successivo Paragrafo A.1 – alla condizione sospensiva, rinunciabile da parte dell'Offerente, del raggiungimento della Soglia Minima di Adesione. Tale soglia è stata individuata dall'Offerente in considerazione del fatto che, mediante l'Offerta, l'Offerente ha la possibilità di effettuare un investimento di natura significativa nel Fondo.

Il Periodo di Adesione è stato concordato con Borsa Italiana come il periodo intercorrente tra il giorno 11 luglio 2016 e il giorno 29 luglio 2016, estremi inclusi, dalle ore 8:30 alle ore 17:30, salvo proroghe.

L'adesione all'Offerta è irrevocabile, salva la possibilità di aderire ad offerte concorrenti o a rilanci ai sensi dell'art. 44, comma 7, del Regolamento Emittenti. Pertanto, successivamente all'adesione, non sarà possibile cedere (in tutto o in parte) le Quote per tutto il periodo in cui le stesse resteranno vincolate a servizio dell'Offerta.

L'Offerente, nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa applicabile, e in particolare dei limiti e secondo le modalità previste dall'art. 43 del Regolamento Emittenti, si riserva la facoltà di apportare modifiche all'Offerta entro il giorno antecedente a quello previsto per la chiusura del Periodo di Adesione. Nel caso di modifiche apportate all'Offerta, la chiusura del Periodo di Adesione non potrà avvenire in un termine inferiore a tre giorni di borsa aperta dalla data di pubblicazione della modifica. Ove necessario l'Offerta sarà prorogata. L'Offerta non è soggetta ad autorizzazione da parte di autorità competenti.

2. Criteri di Riparto

Nel caso in cui il numero di Quote portate in adesione all'Offerta sia superiore alla Soglia Massima di Adesione, pari a n. 1.263.194 Quote, corrispondente al 60% della totalità delle Quote emesse, alle Quote portate in adesione verrà applicato uno dei criteri indicati nel Paragrafo A.2. Il criterio di Riparto applicato sarà individuato ad esito del Periodo di Adesione, una volta a conoscenza del numero complessivo delle Quote portate in adesione, del numero degli Aderenti e delle Quote da ciascuno apportate. Tenuto conto del fatto che l'Offerta è un'offerta parziale e non totalitaria, sarà scelto il criterio di Riparto che consenta la corretta applicazione del principio di parità di trattamento dei destinatari dell'Offerta ai sensi dell'art. 103, comma 1, del TUF e dell'art. 42, comma 1, del Regolamento Emittenti (si rinvia, in proposito, al Paragrafo A.2 e al Paragrafo L).

3. Corrispettivo Base ed Esborso Massimo

L'Offerente riconoscerà a ciascun Aderente un corrispettivo in contanti per ciascuna Quota portata in adesione pari ad Euro 54,00 (cinquantaquattro/00) (il "**Corrispettivo Base**"). Dal Corrispettivo Base saranno dedotti gli importi che, nelle more tra la Data di Annuncio (inclusa) e la Data di Pagamento (esclusa), la SGR eventualmente distribuirà, a valere su ciascuna Quota portata in adesione, a titolo di provento e/o di rimborso parziale anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota (si rinvia a quanto indicato nel Paragrafo A.9).

L'esborso massimo complessivo dell'Offerente, in caso di acquisto da parte dell'Offerente di un numero di Quote pari alla Soglia Massima di Adesione, sarà pari ad Euro 68.212.476,00 (sessantotto milioni duecento dodicimila quattrocento settantasei/00) per il Corrispettivo Base (l'**Esborso Massimo**), salvo quanto precedentemente indicato in merito alle deduzioni di cui al Paragrafo A.9, fermo in ogni caso che il Corrispettivo Base potrà essere integrato dal Corrispettivo Aggiuntivo nei termini e alle condizioni di cui al presente Documento di Offerta.

Per maggiori informazioni sulle modalità di determinazione del Corrispettivo Base si rinvia al Paragrafo E.1.3 del presente Documento di Offerta.

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

In caso di acquisto da parte dell'Offerente della totalità delle n. 1.263.194 Quote Oggetto dell'Offerta, l'Esborso Massimo dell'Offerente sarà pari ad Euro 68.212.476,00.

Il Corrispettivo Base dell'Offerta incorpora i seguenti premi rispetto alla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote per i periodi sotto indicati precedenti alla Data di Riferimento (i.e. 30 maggio 2016):

Periodo di Riferimento	Media ponderata dei prezzi ufficiali	Corrispettivo Unitario Offerto	Premio incorporato nel Corrispettivo Base
12 mesi	40,59		33,0%
6 mesi	43,62		23,8%
3 mesi	44,79	54,00	20,6%
1 mese	46,93		15,1%
30/05/2016	48,36		11,7%

(*) Prezzo ufficiale di borsa al 30 maggio 2016.

(Fonte: Bloomberg).

Per maggiori informazioni si rinvia al Paragrafo E.1.1.

4. Finanziamento dell'Esborso Massimo e garanzia di esatto adempimento del Corrispettivo Base

L'Offerente farà fronte all'Esborso Massimo mediante il ricorso a risorse finanziarie, rappresentate da mezzi propri del socio unico GSF (come definito al Paragrafo B.1.1.3), messe a disposizione dell'Offerente a titolo di versamenti a patrimonio netto da parte della stessa GSF.

In data 17 giugno 2016, l'Offerente ha conferito mandato irrevocabile a ING Luxembourg S.A., con sede legale in 52, route d'Esch L-2965 Lussemburgo, di vincolare una somma pari all'Esborso

Massimo, depositata in un apposito conto aperto presso la stessa banca, all'esatto e puntuale pagamento del Corrispettivo Base per le Quote portate in adesione (la "**Somma Vincolata**"). La Somma Vincolata è depositata irrevocabilmente sino alla Data di Pagamento (inclusa). La somma sopra indicata è pertanto da intendersi immediatamente liquida ed esigibile. A tale proposito, si segnala che ING Luxembourg S.A. ha rilasciato in data 29 giugno 2016 una dichiarazione confermando l'avvenuta costituzione della garanzia di esatto adempimento dell'obbligazione di pagamento sopra indicata ai sensi dell'art. 37-*bis* del Regolamento Emittenti.

Per maggiori informazioni si rinvia al Paragrafo G.2.

5. Corrispettivo Aggiuntivo

In aggiunta al Corrispettivo Base, per ogni Quota portata in adesione l'Offerente riconoscerà a ciascun Aderente un corrispettivo eventuale e variabile ulteriore (il "**Corrispettivo Aggiuntivo**"), calcolato in base ad una determinata percentuale – ponderata anche temporalmente – degli importi che complessivamente superino la somma di Euro 75,00 (gli "**Importi Eccedenti**"), che eventualmente la SGR, successivamente alla conclusione dell'Offerta e sino alla data di conclusione della procedura di liquidazione del Fondo, effettivamente attribuirà e corrisponderà all'Offerente medesimo, a valere su ciascuna Quota portata in adesione, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo.

Rimane inteso che, nel caso in cui gli importi eventualmente attribuiti e corrisposti all'Offerente dalla SGR di cui sopra non superino complessivamente Euro 75,00, tali importi saranno trattenuti dall'Offerente e l'Aderente non avrà diritto alla corresponsione del Corrispettivo Aggiuntivo.

Nello specifico, il Corrispettivo Aggiuntivo sarà determinato con le modalità di seguito descritte.

(A) Con riferimento agli Importi Eccedenti tra Euro 75,00 ed Euro 80,00 (estremo incluso) l'Offerente riconoscerà a ciascun Aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti rispettivamente pari al 20% dell'ammontare delle distribuzioni per Quota tra Euro 75,00 ed Euro 80,00 che la SGR effettuerà in favore dell'Offerente, dalla Data di Pagamento sino al termine di scadenza del Fondo (ossia il 31 Dicembre 2017), a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo.

Fermo restando che il Fondo scade in data 31 dicembre 2017 e che la liquidazione dello stesso avverrà secondo le modalità e i termini previsti dal Regolamento di Gestione (cfr. articoli 25 e 26 del Regolamento di Gestione), laddove la SGR dovesse effettuare distribuzioni a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota, nel periodo dal 1° Gennaio 2018 e sino al 31 Dicembre 2019 – circostanza che, in base alla normativa vigente, non è né consentita né realizzabile e che potrà verificarsi solo attraverso un intervento legislativo allo stato in alcun modo ipotizzabile – l'Offerente comunque riconoscerà all'Aderente il 18% dell'ammontare delle suddette distribuzioni per Quota Euro 75,00 (estremo incluso) ed Euro 80,00 (estremo incluso).

(B) Con riferimento agli Importi Eccedenti tra Euro 80,00 (estremo escluso) ed Euro 90,00 (estremo incluso) l'Offerente riconoscerà a ciascun Aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti rispettivamente pari al 25% dell'ammontare delle distribuzioni per Quota tra Euro 80,00 ed Euro 90,00 che la SGR effettuerà in favore dell'Offerente, dalla Data di Pagamento sino al termine di scadenza del Fondo (ossia il 31 Dicembre 2017), a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo.

Fermo restando che il Fondo scade in data 31 dicembre 2017 e che la liquidazione dello stesso avverrà secondo le modalità e i termini previsti dal Regolamento di Gestione (cfr. articoli 25 e 26 del Regolamento di Gestione), laddove la SGR dovesse effettuare distribuzioni a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota, nel periodo dal 1° Gennaio 2018 e sino al 31 Dicembre 2019 – circostanza che, in base alla normativa vigente, non è né consentita né realizzabile e che potrà verificarsi solo attraverso un intervento legislativo allo stato in alcun modo ipotizzabile – l'Offerente comunque riconoscerà all'Aderente il 22,5% dell'ammontare delle suddette distribuzioni per Quota tra Euro 80,00 (estremo escluso) ed Euro 90,00 (estremo incluso).

(C) Con riferimento agli Importi Eccedenti Euro 90,00 (estremo escluso) l'Offerente riconoscerà a ciascun Aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti rispettivamente pari al 30% dell'ammontare delle distribuzioni per Quota superiori ad Euro 90,00 che la SGR effettuerà in favore dell'Offerente, dalla Data di Pagamento sino al termine di scadenza del Fondo (ossia il 31 Dicembre 2017), a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo.

Fermo restando che il Fondo scade in data 31 dicembre 2017 e che la liquidazione dello stesso avverrà secondo le modalità e i termini previsti dal Regolamento di Gestione (cfr. articoli 25 e 26 del Regolamento di Gestione), laddove la SGR dovesse effettuare distribuzioni a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota, nel periodo dal 1° Gennaio 2018 e sino al 31 Dicembre 2019 – circostanza che, in base alla normativa vigente, non è né consentita né realizzabile e che potrà verificarsi solo attraverso un intervento legislativo allo stato in alcun modo ipotizzabile – l'Offerente comunque riconoscerà all'Aderente il 27% dell'ammontare delle suddette distribuzioni superiori ad Euro 90,00.

Il Corrispettivo Aggiuntivo, determinato con le modalità sopra descritte, sarà pagato a ciascun Aderente con le modalità e i tempi di cui alla Premessa 6 e al Paragrafo F.10 del presente Documento di Offerta.

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

Per maggiori informazioni si rinvia al Paragrafo E.1.2 e al Paragrafo F.10.

6. Garanzia di esatto adempimento del Corrispettivo Aggiuntivo

In data 17 giugno 2016, al fine di assicurare l'esatto adempimento dell'obbligo di pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo e l'assolvimento degli obblighi di cui all'art. 37 *bis* del Regolamento Emittenti, l'Offerente ha conferito alla Banca Depositaria, anche nell'interesse degli Aderenti, un mandato irrevocabile, **(a)** a riscuotere i crediti futuri ed eventuali, connessi al possesso delle Quote acquistate e vantati nei confronti della SGR, e **(b)** a pagare agli Aderenti gli Importi Eccedenti di cui alle lettere (A), (B) e (C) della Premessa 5 nei medesimi termini ed alle medesime condizioni indicate al successivo Paragrafo F.10 (il "**Mandato alla Riscossione e al Pagamento degli Importi Eccedenti**"). Il Mandato alla Riscossione e al Pagamento degli Importi Eccedenti sarà espletato da una divisione della Banca Depositaria diversa e distinta da quella che svolge le funzioni di Banca Depositaria del Fondo. In particolare, si segnala che il Mandato alla Riscossione e al Pagamento degli Importi Eccedenti è stato espressamente conferito in via irrevocabile anche nell'interesse degli Aderenti e con l'espressa finalità di garantire l'esatto adempimento del pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo ai sensi dell'art. 37-*bis* del Regolamento Emittenti. A tal fine, l'Offerente ha incaricato irrevocabilmente la Banca Depositaria di versare gli importi a titolo di Corrispettivo Aggiuntivo direttamente in un apposito conto vincolato affinché la Banca Depositaria effettui il pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo agli Aderenti con le modalità specificate nel presente Documento di Offerta.

Si precisa altresì che l'Offerente in data 23 giugno 2016 ha conferito mandato irrevocabile, anche nell'interesse degli Aderenti, di *calculation agent* a Securitisation Services S.p.A., con sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri 1, codice fiscale e partita IVA 03546510268, controllata da Banca Finint S.p.A., affinché questa effettui il calcolo del Corrispettivo Aggiuntivo dovuto agli Aderenti e lo comunichi alla Banca Depositaria al fine dell'espletamento del Mandato alla Riscossione e al Pagamento degli Importi Eccedenti.

L'entità, i termini e le modalità di pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo saranno indicati in un apposito avviso che l'Offerente provvederà - ogni qualvolta si verifichino i presupposti del Corrispettivo Aggiuntivo - a pubblicare su almeno due quotidiani a diffusione nazionale entro 5 giorni di borsa aperta dalla definitiva determinazione e comunicazione da parte della SGR di quanto dovuto a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo. Il pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo sarà effettuato dalla Banca Depositaria agli Aderenti, entro 5 giorni di borsa aperta dalla corresponsione da parte della SGR in favore dell'Offerente degli Importi Eccedenti, in esecuzione del Mandato alla Riscossione e al Pagamento degli Importi Eccedenti ed in conformità alle istruzioni indicate dagli Aderenti medesimi nelle relative Schede di Adesione. L'obbligo dell'Offerente di pagare il Corrispettivo Aggiuntivo ai sensi dell'Offerta si intenderà assolto nel momento in cui le relative somme saranno trasferite secondo le modalità di cui sopra.

Al fine di garantire ulteriormente il pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo in favore degli Aderenti, l'Offerente ha assunto l'impegno di non alienare le Quote acquistate ad esito dell'Offerta, sino alla conclusione del procedimento di liquidazione del Fondo, salvo che l'eventuale successivo acquirente (l'"**Acquirente**"), nell'ambito del relativo contratto di compravendita delle Quote:

- (i) abbia assunto, ai sensi dell'art. 1273, comma 2, cod. civ., l'obbligo dell'Offerente di pagare il Corrispettivo Aggiuntivo, con la precisazione che, per effetto dell'adesione all'Offerta mediante sottoscrizione della Scheda di Adesione, ciascun Aderente accetterà la natura liberatoria dell'assunzione di tale obbligo da parte dell'Acquirente a condizione che quest'ultimo abbia adempiuto a quanto previsto ai successivi punti (ii) e (iii);
- (ii) abbia conferito alla Banca Depositaria, al fine di garantire l'effettivo adempimento dell'obbligazione accollata, un mandato irrevocabile a termini e condizioni analoghe al Mandato alla Riscossione e al Pagamento degli Importi Eccedenti; e
- (iii) abbia espresso l'impegno a non cedere le Quote oggetto dell'acquisto se non a ulteriori soggetti (gli "Ulteriori Acquirenti") che, a propria volta, abbiano assunto nei confronti dell'Offerente, dell'Acquirente e degli Aderenti sia i medesimi impegni che l'Acquirente ha assunto, nell'ambito del relativo contratto di compravendita, ai sensi dei precedenti punti (i) e (ii) e del presente punto (iii), sia l'obbligo di comunicazione al mercato di cui al successivo capoverso.

Nel caso di alienazione delle Quote portate in adesione all'Offerta da parte dell'Offerente, dell'Acquirente o di eventuali successivi Ulteriori Acquirenti il relativo venditore, all'atto della vendita, sarà tenuto a diffondere al mercato, mediante pubblicazione di un apposito comunicato stampa, un'informativa circostanziata che dia conto:

- dell'identità dell'Acquirente o dell'Ulteriore Acquirente;
- del numero di Quote oggetto della vendita;
- dell'avvenuta esecuzione degli obblighi di cui ai precedenti punti (i), (ii) e (iii).

7. Motivazioni dell'Offerta

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

L'Offerta consente, inoltre, all'Offerente di effettuare un investimento rilevante nel Fondo mediante la promozione di un'unica offerta di acquisto con una tempistica relativamente contenuta e rivolta indistintamente ed a parità di condizioni a tutti i quotisti del Fondo.

L'Offerente, sulla base della propria autonoma valutazione del patrimonio del Fondo e dell'attuale gestore nonché della strategia di gestione comunicata al pubblico dalla SGR, reputa che, in caso di buon esito dell'Offerta, l'investimento nelle Quote offrirebbe rendimenti attesi adeguati a remunerare il rischio assunto, nonostante l'attuale contesto di incertezza del mercato immobiliare italiano e la limitata liquidità nel settore, in particolare per patrimoni immobiliari – come quello del Fondo – caratterizzati da *asset* con particolari destinazioni d'uso (rispetto ai più *standard* immobili uso ufficio) e siti principalmente in *location* secondarie. L'Offerente ritiene che i piani per la gestione del Fondo resi noti dalla SGR al pubblico (in particolare nella relazione di gestione al 31 dicembre 2015) siano coerenti con la volontà dei quotisti di realizzare pienamente il valore degli investimenti del Fondo entro il termine di durata del Fondo stesso.

Per maggiori informazioni sulle motivazioni dell'Offerta si veda il Paragrafo G.3.

8. Acquisti di Quote nel corso del periodo di Offerta

L'Offerente si riserva la facoltà di acquistare Quote del Fondo nel corso del periodo di Offerta, in conformità all'articolo 41 del Regolamento Emittenti.

9. Tempistica dell'Offerta

Si indicano di seguito, in forma sintetica ed in ordine cronologico, gli eventi principali concernenti l'Offerta che sono intervenuti a partire dal 31 maggio 2016, data della prima comunicazione (ex art. 102, primo comma, del TUF) relativa all'Offerta medesima.

TABELLA 1 – TEMPISTICA

DATA	AVVENIMENTO	MODALITÀ DI COMUNICAZIONE
31 maggio 2016	Comunicazione dell'intenzione dell'Offerente di lanciare l'Offerta sulle Quote ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF.	Comunicato redatto e diffuso ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF e dell'art. 37 del Regolamento Emittenti.
17 giugno 2016	Deposito in CONSOB del presente Documento di Offerta e della Scheda di Adesione.	Comunicato redatto e diffuso ai sensi dell'art. 102, comma 3, del TUF e dell'art. 37-ter del Regolamento Emittenti.
1 luglio 2016	Approvazione del presente Documento di Offerta da parte di CONSOB.	Comunicato ai sensi dell'art. 37 del Regolamento Emittenti.
1 luglio 2016	Pubblicazione del presente Documento di Offerta.	Comunicato diffuso ai sensi dell'art. 36, comma 3, del Regolamento Emittenti.
Entro l'8 luglio 2016	Approvazione del comunicato dell'emittente ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF da parte della SGR.	Comunicato dell'emittente ai sensi dell'art. 114 del TUF e dell'art. 66 del Regolamento Emittenti.
11 luglio 2016	Inizio del Periodo di Adesione.	Art. 40, comma 5, del Regolamento Emittenti.

29 luglio 2016 (fatte salve eventuali proroghe richieste ai sensi degli artt. 40 e 43 del Regolamento Emittenti).	Fine del Periodo di Adesione.	
Entro la sera dell'ultimo giorno del Periodo di Adesione ovvero al più tardi entro le ore 7.59 del primo giorno di borsa aperta successivo al termine del Periodo di Adesione (ossia il giorno 1 agosto 2016).	(a) Comunicazione dei risultati provvisori e (b) comunicazione dell'avveramento o del mancato avveramento ovvero della rinuncia della Condizione sulla Soglia Minima e/o della Condizione sulla Ricostituzione del Comitato Investimenti.	Comunicato ai sensi dell'art. 41 del Regolamento Emittenti diffuso ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti.
Entro le ore 7.59 del giorno antecedente la Data di Pagamento.	(a) Comunicazione in via definitiva dell'avveramento o del mancato avveramento ovvero della rinuncia di una o più delle Condizioni dell'Offerta e (b) pubblicazione del Comunicato sui Risultati dell'Offerta e (c) riepilogo sull'avveramento o sul mancato avveramento ovvero della rinuncia delle Condizioni dell'Offerta.	Comunicato diffuso ai sensi dell'art. 36, comma 3, del Regolamento Emittenti, nonché comunicato diffuso ai sensi dell'art. 36, comma 3, e dell'art. 41, comma 6, del Regolamento Emittenti.
5 agosto 2016 (quinto giorno di borsa aperta successivo al termine del Periodo di Adesione).	Data di Pagamento.	Non applicabile.
Entro un giorno di borsa aperta dalla data in cui verrà comunicato per la prima volta il mancato perfezionamento dell'Offerta.	Eventuale restituzione delle quote portate in adesione all'Offerta in caso di esito non positivo dell'Offerta.	Non applicabile.

A. AVVERTENZE

A.1 Condizioni di efficacia dell'Offerta

A.1.1 Condizioni dell'Offerta

L'Offerta è rivolta a tutti i quotisti del Fondo, indistintamente e a parità di condizioni, ed è condizionata al verificarsi di ciascuno dei seguenti eventi (le “**Condizioni dell’Offerta**”):

- (a) che le adesioni abbiano ad oggetto un numero complessivo di Quote tale da consentire all’Offerente di venire a detenere almeno n. 631.597 Quote, pari al 30% della totalità delle Quote emesse dal Fondo, anche considerando eventuali Quote acquistate dall’Offerente nel corso del periodo di Offerta ai sensi dell’articolo 41 del Regolamento Emittenti (la “**Condizione sulla Soglia Minima**”);
- (b) che, entro il termine del Periodo di Adesione:
 - (i) tutti i membri del comitato investimenti, del quale si avvale la SGR nello svolgimento delle proprie funzioni ai sensi dell’art. 15, comma 5), del Regolamento di Gestione (il “**Comitato Investimenti**”), siano cessati dalla carica, con effetto a decorrere dalla data di ricomposizione del Comitato Investimenti;
 - (ii) la SGR abbia assunto l’impegno, mediante apposita dichiarazione scritta, di nominare almeno quattro tra i nuovi componenti del Comitato Investimenti – che resteranno in carica sino al completamento della procedura di liquidazione del Fondo – tra soggetti, esterni e indipendenti dalla SGR e dai soci di questa, che siano designati dai partecipanti al Fondo nell’ambito di un’apposita consultazione pubblica (la “**Consultazione**”) promossa dalla stessa SGR, fermo restando che il quinto componente del Comitato Investimenti potrà essere nominato dal consiglio di amministrazione della SGR su designazione della stessa. Nello specifico, mediante la Consultazione la SGR inviterà i partecipanti a designare, ciascuno, un numero di cinque candidati dotati dei requisiti richiesti dall’art. 15, comma 5), del Regolamento di Gestione; all’esito della Consultazione la SGR provvederà a nominare, quali componenti del Comitato Investimenti, **(A)** un membro nominato su designazione della stessa SGR, come sopra indicato; **(B)** tre membri tra i cinque candidati che siano stati designati dal partecipante o dai partecipanti che, da soli o congiuntamente con coloro che abbiano designato i medesimi candidati, posseggano il maggior numero di Quote tra quelle detenute da chi abbia preso parte alla Consultazione; e **(C)** un membro individuato tra i candidati designati da parte dei partecipanti diversi da quelli di cui al precedente punto (B) (la “**Condizione sulla Ricostituzione del Comitato Investimenti**”);
- (c) che entro le ore 7:59 del giorno antecedente la Data di Pagamento: **(i)** non si verifichino a livello nazionale o internazionale eventi o circostanze comportanti gravi mutamenti nella situazione politica, finanziaria, economica, valutaria o di mercato (anche immobiliare) che abbiano effetti sostanzialmente pregiudizievoli sull’Offerta e/o sulla situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo come riflessa nel resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016; **(ii)** non intervengano modifiche (o proposte di modifiche ufficialmente presentate) rispetto all’attuale quadro normativo o regolamentare ovvero non siano avviati procedimenti o emanati provvedimenti da parte delle autorità di vigilanza competenti ovvero non siano apportate modifiche al Regolamento di Gestione tali da limitare o comunque pregiudicare l’acquisto delle Quote e/o l’esercizio del diritto di proprietà e/o l’esercizio dei diritti di voto e/o degli

altri diritti inerenti alle Quote da parte dell'Offerente ovvero da contrastare l'Offerta ovvero il conseguimento degli obiettivi della medesima (la "**Condizione MAC**"). Con riferimento alla Condizione MAC, si precisa che l'Offerente intende fare riferimento a eventi relativi al contesto politico e/o economico nazionale o internazionale. È possibile, in via meramente esemplificativa, includere, tra gli eventi attinenti al contesto politico o economico, una crisi rilevante del credito o dei mercati finanziari anche in seguito all'uscita della Gran Bretagna dall'Unione Europea, o l'uscita di uno o più paesi europei dalla cosiddetta "Euro Zona", l'avvio di conflitti bellici che coinvolgano l'Italia e/o altri paesi europei;

- (d) che entro le ore 7:59 del giorno antecedente la Data di Pagamento non si verifichino eventi che attribuiscono all'istituto finanziatore del Fondo il diritto di recedere e/o risolvere il contratto di finanziamento sottoscritto in data 29 dicembre 2010 tra il Fondo e Intesa Sanpaolo S.p.A. e/o il diritto di richiedere il rimborso anticipato del finanziamento concesso in virtù di tale contratto;
- (e) che entro le ore 7:59 del giorno antecedente la Data di Pagamento non siano stati adottati provvedimenti e/o decisioni delle competenti autorità che possano incidere negativamente sull'operatività della SGR e/o del Fondo e/o l'avvio, inclusa la presentazione di istanze, di una procedura concorsuale relativa alla SGR e/o relativa all'insolvenza del Fondo;
- (f) che entro le ore 7:59 del giorno antecedente la Data di Pagamento **(1)** non si verifichino eventi o circostanze attinenti al Fondo, ovvero non siano compiuti da parte della SGR atti o attività, **(A)** comportanti effetti significativi sulla consistenza, composizione e qualità del patrimonio del Fondo (con riferimento sia agli attivi sia alle passività) rispetto a quanto rappresentato nel resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016; e **(B)** che non siano stati debitamente resi noti al pubblico da parte della SGR prima della Data di Pubblicazione. A tale riguardo, si precisa che tra gli atti o attività comportanti effetti significativi sulla consistenza, composizione e qualità del patrimonio del Fondo di cui al presente punto (1) sono incluse anche le eventuali distribuzioni di proventi e/o altre attività ai partecipanti e rimborsi anticipati delle Quote di qualsiasi ammontare che fossero deliberate dalla SGR; e/o **(2)** non siano stati stipulati o eseguiti accordi o atti, diversi da quelli che siano stati oggetto di informativa al pubblico da parte della SGR, ai sensi della normativa applicabile, entro la Data di Pubblicazione: **(i)** attinenti ad atti di disposizione di qualsiasi natura (anche di carattere preliminare vincolante) o alla costituzione di vincoli a favore di terzi che abbiano ad oggetto parte delle attività del Fondo il cui valore di mercato, con riferimento alla data del 31 Dicembre 2015, sia pari ad almeno il 2% del valore di mercato complessivo delle attività del Fondo a tale data ovvero **(ii)** concernenti contratti di appalto per un corrispettivo unitario superiore a Euro 500.000,00 ovvero cumulativo superiore a Euro 2.000.000,00; ovvero **(iii)** comportanti l'acquisizione dei diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento, fatta eccezione per i contratti la cui stipulazione sia resa necessaria da norme di legge o di regolamento vincolanti ovvero derivanti da esigenze improcrastinabili con oggettivo carattere di urgenza per la salvaguardia dei beni.

L'Offerente si riserva, infine, la facoltà di modificare i termini e le condizioni che precedono, in qualsiasi momento e a proprio insindacabile giudizio, in tutto o in parte, in conformità alle previsioni dell'art. 43, comma 1, del Regolamento Emittenti, dandone comunicazione nelle forme previste dall'art. 36 del Regolamento Emittenti.

L'Offerente – nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa applicabile (ed in particolare, nei limiti e secondo le modalità previste dall'art. 43 del Regolamento Emittenti) – qualora dovesse riscontrare che la Condizione sulla Soglia Minima non si sia verificata, si riserva la facoltà di prorogare il Periodo di Adesione, la cui durata massima non potrà comunque essere superiore, ai sensi dell'art. 40, comma 2, del Regolamento Emittenti, a quaranta giorni di borsa aperta, fatto salvo il potere di proroga fino a cinquantacinque giorni da parte di CONSOB ai sensi del successivo comma 4.

A.1.2 Rinuncia alle Condizioni dell'Offerta

Se una o più delle Condizioni dell'Offerta di cui sopra non dovessero verificarsi, l'Offerente potrà rinunciare, a proprio insindacabile giudizio.

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

A.1.3 Comunicazioni relative al verificarsi o al mancato verificarsi delle Condizioni dell'Offerta

L'Offerente darà notizia del verificarsi o del mancato verificarsi di una o più delle Condizioni dell'Offerta ovvero, dell'eventuale rinuncia a una o più delle stesse, dandone comunicazione ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti, entro i seguenti termini:

- quanto alla Condizione sulla Soglia Minima e della Condizione sulla Ricostituzione del Comitato Investimenti, entro la sera dell'ultimo giorno del Periodo di Adesione ovvero al più tardi entro le ore 7:59 del primo giorno di borsa aperta successivo alla data di chiusura del Periodo di Adesione (ossia il 1 agosto 2016); e
- quanto alla Condizione MAC, nonché alle Condizioni dell'Offerta di cui alle lettere (d), (e) ed (f) del Paragrafo A.1.1, entro le ore 7:59 del giorno antecedente la Data di Pagamento (ossia il 4 agosto 2016). Si rinvia al Paragrafo F.4.

A.2 Criteri di Riparto

Qualora, ad esito del Periodo di Adesione, le Quote portate in adesione risultino inferiori alle Quote Oggetto dell'Offerta, l'Offerente ritirerà tutte le Quote portate in adesione, senza effettuare la procedura di Riparto di seguito descritta.

Nel caso in cui il numero di Quote portate in adesione all'Offerta sia superiore a n. 1.263.194, corrispondente al 60% della totalità delle Quote (vale a dire il numero di Quote Oggetto dell'Offerta) alle Quote portate in adesione verrà applicato uno dei criteri di Riparto indicati di seguito. Il criterio di Riparto applicato sarà individuato ad esito del Periodo di Adesione, una volta a conoscenza del numero complessivo delle Quote portate in adesione, del numero degli Aderenti e delle Quote da ciascuno apportate. Tenuto conto del fatto che l'Offerta è un'offerta parziale e non totalitaria, sarà scelto il criterio di Riparto che consenta la corretta applicazione del principio di parità di trattamento dei destinatari dell'Offerta ai sensi dell'art. 103, comma 1, del TUF e dell'art. 42, comma 1, del Regolamento Emittenti.

L'Offerente applicherà, quindi, ad ogni singolo Aderente, uno dei criteri di Riparto di seguito indicati:

1. un criterio di Riparto proporzionale tendente in principio a consentire all'Offerente di acquistare da tutti i quotisti la stessa proporzione delle Quote da essi apportate all'Offerta (il “**Criterio di Riparto Proporzionale**”). In base a tale criterio, l'Offerente, all'esito dell'Offerta, calcola la percentuale di Riparto in base al rapporto tra il numero delle Quote Oggetto dell'Offerta ed il numero delle Quote portate in adesione (il “**Coefficiente di Riparto**”). L'Offerente ritira indistintamente da ciascun Aderente un numero di Quote dato dal prodotto tra il numero di Quote da questi portate in adesione ed il Coefficiente di Riparto, calcolato arrotondando per difetto al numero intero di Quote più vicino. Le eventuali frazioni eccedenti a seguito dell'arrotondamento sono aggregate figurativamente e il numero delle Quote risultante e allocato agli Aderenti attraverso un meccanismo di sorteggio che assicuri la casualità dell'estrazione;
2. a seconda dei risultati dell'Offerta e del numero di Quote con cui ciascuno degli Aderenti ha aderito all'Offerta, laddove si verifichi uno scenario in cui, a seguito dell'applicazione del Coefficiente del Riparto e per effetto dell'arrotondamento per difetto, il risultato del Riparto per alcuni Aderenti sia pari a zero e gli stessi non risultino successivamente estratti nel meccanismo di sorteggio sopra indicato, si applicherà il seguente criterio (il “**Criterio del Ritiro Minimo**”):
 - (a) l'Offerente ritira da ciascun Aderente una Quota;
 - (b) con riferimento alle Quote Oggetto dell'Offerta che residuano a seguito del ritiro di cui al precedente punto (a), l'Offerente applica il Criterio di Riparto Proporzionale per il ritiro di tali Quote residue;
 - (c) le eventuali frazioni eccedenti a seguito dell'arrotondamento per difetto per effetto dell'applicazione del Criterio di Riparto Proporzionale di cui al precedente punto (b), sono aggregate figurativamente e il numero delle Quote risultante è allocato agli Aderenti attraverso un meccanismo di sorteggio che assicuri la casualità dell'estrazione;
3. nel caso in cui il Criterio del Ritiro Minimo non sia applicabile in quanto risulta un numero di Aderenti con una sola Quota superiore alle Quote Oggetto dell'Offerta (e quindi non fosse possibile ritirare da ciascun Aderente una Quota), l'Offerente ritira le Quote dagli Aderenti attraverso un meccanismo di sorteggio che assicuri la casualità dell'estrazione (il “**Criterio del Sorteggio**”). Si precisa che l'Offerente acquisterà dall'Aderente sorteggiato solo una Quota con

conseguente sua esclusione o partecipazione all'eventuale estrazione successiva, a seconda che si tratti o meno di un Aderente che aderisce all'Offerta con una sola Quota.

L'Offerente renderà noto con adeguata motivazione il Criterio di Riparto adottato tra quelli indicati nel presente Documento di Offerta con il Comunicato sui Risultati dell'Offerta.

Le Quote eccedenti a seguito del Riparto verranno rimesse a disposizione degli Aderenti, per il tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico, entro un giorno di borsa aperta dalla data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta.

L'effettuazione dell'eventuale Riparto non consentirà di revocare l'adesione.

Per ulteriori informazioni si rinvia al Paragrafo L del presente Documento di Offerta.

A.3 Programmi futuri dell'Offerente

L'Offerta costituisce uno strumento di attuazione delle strategie d'investimento dell'Offerente volte, *inter alia*, all'investimento in attività finanziarie con sottostante immobiliare, idonee a generare flussi di cassa e a realizzare pienamente il valore degli attivi immobiliari sottostanti nel medio-lungo periodo – in tal caso coerentemente con la scadenza del Fondo, individuata nella data del 31 dicembre 2017, a seguito della proroga deliberata del consiglio di amministrazione della SGR in data 8 settembre 2014.

L'Offerente – in un'ottica di massima valorizzazione del proprio investimento – intende, **(i)** in via principale, mantenere, in via diretta o indiretta, le Quote fino alla liquidazione del Fondo – in tal caso coerentemente con la scadenza del Fondo prevista al 31 dicembre 2014, come prorogata al 31 dicembre 2017 a seguito della delibera del consiglio di amministrazione della SGR dell'8 settembre 2014 – non precludendosi in ogni caso, qualora si presentassero opportunità ritenute vantaggiose, la possibilità di **(ii)** alienare, in qualsiasi momento, anche prima del completamento della liquidazione del Fondo, le Quote, in tutto o in parte, in conformità alla normativa applicabile. In quest'ultimo caso, l'Offerente si impegna a far sì che l'eventuale cessionario delle Quote oggetto di cessione presti le adeguate garanzie in favore di tutti gli Aderenti all'Offerta ai fini del puntuale adempimento, al verificarsi delle relative condizioni, dell'obbligo di pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo (si rinvia, in proposito, alla Premessa 6 e al Paragrafo F.10).

In relazione a quanto sopra, l'Offerente intende esercitare le proprie prerogative di quotista in possesso di una partecipazione rilevante per fornire un contributo propositivo di collaborazione alla SGR.

Più specificamente, sulla base delle informazioni pubbliche e tenuto altresì conto dell'esperienza nel settore dell'Offerente, lo stesso è pronto a mettere a disposizione, nell'interesse di tutti i partecipanti al Fondo e nel rispetto della normativa applicabile, nonché dell'autonomia e dell'indipendenza della SGR, le proprie specifiche competenze nel settore immobiliare-finanziario al fine di **(i)** massimizzare la valorizzazione degli immobili in portafoglio e **(ii)** accelerare il programma di dismissione cogliendo le migliori opportunità di mercato, fornendo sinergie alla SGR.

L'Offerente ha stabilito, tra l'altro, che le sue decisioni concernenti la gestione dell'investimento nelle Quote a seguito del completamento dell'Offerta saranno adottate sulla base del seguente piano di investimento (il “**Piano di Investimento**”): l'Offerente **(a)** intende conservare le proprie partecipazioni nel Fondo fino alla sua liquidazione, riservandosi tuttavia la facoltà di alienare anticipatamente, in qualsiasi momento, tutte o parte delle Quote del Fondo prima della sua liquidazione qualora si presentino opportunità ritenute vantaggiose. In quest'ultimo caso, l'Offerente si impegna a far sì che l'eventuale cessionario delle Quote oggetto di cessione presti adeguate garanzie in favore di tutti gli Aderenti all'Offerta ai fini del puntuale adempimento, al sorgere delle condizioni, dell'obbligo di pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo (si rinvia, in proposito, alla Premessa 6 e al Paragrafo F.10); e **(b)** auspica che il Fondo **(i)** completi la liquidazione del proprio patrimonio prima della, e in ogni caso entro la data di scadenza del Fondo, individuata nella data del 31 dicembre 2017, come deliberata dal consiglio di amministrazione della SGR in data 8 settembre 2014; **(ii)** distribuisca interamente la cassa disponibile agli investitori salvo che la stessa sia utilizzata per far fronte agli impegni assunti con il finanziamento in essere; **(iii)** non effettui nuovi investimenti né attività di ristrutturazione e/o riqualificazione dei beni già presenti nel patrimonio, se non a fronte di un visibile impatto positivo sulla liquidazione immediata dell'immobile oggetto di intervento; e **(iv)** proceda con un piano di riduzione dei costi connessi alla gestione del patrimonio immobiliare del Fondo.

L'Offerente eserciterà in buona fede qualsivoglia diritto derivante dalla titolarità di Quote e/o consulterà e si relazionerà con la SGR per qualsiasi questione relativa al Fondo stesso, in conformità ed in linea con quanto previsto nel Piano di Investimento.

L'Offerente non intende promuovere iniziative consentite dalla normativa applicabile o dal Regolamento di Gestione volte a modificare l'attuale assetto e/o la politica di gestione del Fondo, anche tenendo conto, tra l'altro, del fatto che secondo quanto compreso dall'Offerente in base alle dichiarazioni rese dalla SGR nei documenti del Fondo diffusi al mercato, le strategie di gestione della SGR sembrano avere un profilo marcatamente liquidatorio e sembrano, dunque, sostanzialmente in linea con il Piano di Investimento.

In particolare nel comunicato stampa dell'8 settembre 2014, relativo alla delibera del consiglio di amministrazione della SGR di rinviare il termine del Fondo, la SGR ha affermato che “*il Consiglio di Amministrazione di IDEA FIMIT SGR, su parere conforme dell'organo di controllo, ha deliberato in data odierna una proroga non superiore a tre anni della durata di Fondo Delta per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (Periodo di Grazia) a far data dal 1 gennaio 2015, avvalendosi così della facoltà riconosciuta dall'art. 4.2 del Regolamento di Gestione. La nuova data di scadenza del Fondo è quindi fissata entro il 31 dicembre 2017. La decisione di esercitare tale facoltà, già anticipata nella Relazione semestrale del Fondo al 30 giugno 2014, è adottata nell'esclusivo interesse dei partecipanti al Fondo e dipende dalle oggettive condizioni generali in cui versa il mercato immobiliare italiano, che non consentono di completare la liquidazione entro la scadenza del 31 dicembre 2014. Il Fondo, quindi, non effettuerà nuovi investimenti e procederà con l'attività di dismissione secondo il piano di smobilizzo, approvato dallo stesso Consiglio di Amministrazione, contenente modalità e tempistiche dell'attività di vendita degli immobili attualmente in portafoglio*”.

Salve comunque le proprie prerogative di quotista, ai sensi della normativa vigente e del Regolamento di Gestione, ove l'Offerta avesse successo, l'Offerente auspica di poter condividere con la SGR una strategia di gestione e valorizzazione del portafoglio immobiliare in linea con quanto sopra delineato, che assicuri la migliore interazione della SGR con i quotisti.

Ferme in ogni caso le proprie prerogative di quotista rilevante del Fondo previste dalla normativa vigente e dal Regolamento di Gestione, l'Offerente, in caso di buon esito dell'Offerta, si propone di monitorare attivamente che gli obiettivi di cui sopra vengano conseguiti.

L'Offerente auspica, in ogni caso, di poter condividere con la SGR, nell'interesse di tutti i partecipanti al Fondo e comunque nel pieno rispetto dell'autonomia ed indipendenza del gestore, nonché della normativa applicabile, le strategie di gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare del Fondo. Nel caso in cui in futuro, anche in caso di mutamento delle strategie di gestione del Fondo perseguite dalla SGR, si dovessero verificare ipotesi di grave disaccordo dell'Offerente su tali strategie ovvero di contestazione sull'operato della SGR, l'Offerente non esclude la possibilità di avvalersi delle iniziative che saranno consentite dalla normativa applicabile o dal Regolamento di Gestione tempo per tempo vigente a tutela dei propri investimenti.

L'interesse all'investimento nel Fondo e nelle relative prospettive di rendimento si limita allo stato attuale per l'Offerente all'ammontare massimo delle Quote Oggetto dell'Offerta. In ipotesi di mutamento delle circostanze di mercato degli strumenti finanziari e immobiliare ovvero delle specifiche condizioni dell'Offerente (ad esempio, variazioni di strategie di investimento ovvero di condizioni di liquidità), l'Offerente non può escludere che in futuro possa sorgere un interesse all'incremento delle proprie partecipazioni nel Fondo con modalità da valutare al momento in cui tale interesse dovesse sorgere.

I programmi dell'Offerente nei 12 mesi successivi alla Data di Pagamento con riferimento al Fondo, nel caso in cui l'Offerta sia efficace, consistono nel monitorare attivamente che la gestione del Fondo sia in linea con le strategie comunicate dalla SGR al pubblico come sopra indicato e, dunque, con il proprio Piano di Investimento.

Resta inteso, in ogni caso, che la gestione del Fondo è svolta dalla SGR in autonomia in conformità alla normativa applicabile.

A.4 Dichiarazione dell'Offerente in merito all'obbligo di acquisto e all'eventuale ripristino del flottante ai sensi dell'art. 108 del TUF nonché indicazioni in ordine all'eventuale scarsità del flottante e possibile illiquidità degli strumenti finanziari a seguito dell'Offerta

L'Offerta ha ad oggetto strumenti finanziari diversi da strumenti finanziari di una società quotata sui mercati regolamentati che attribuiscono il diritto di voto, anche limitatamente a specifici argomenti, nell'assemblea ordinaria e straordinaria dell'emittente. Con riferimento al caso di specie non trovano, pertanto, applicazione le disposizioni di cui alla Parte IV, Titolo II, Capo II, Sezione II del TUF in materia di obbligo di acquisto.

Come già indicato nel presente Documento di Offerta, l'Offerta è un'offerta pubblica di acquisto parziale avente ad oggetto massime n. 1.263.194 Quote, pari al 60% della totalità delle Quote emesse dal Fondo.

L'Offerente, in caso di buon esito dell'Offerta e di acquisto di un numero di Quote pari alla Soglia Massima di Adesione, verrebbe a detenere complessivamente n. 1.263.194 Quote, pari al 60% della totalità delle Quote emesse.

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

Tuttavia, in considerazione del fatto che, nel caso di successo dell'Offerta, l'Offerente verrebbe a detenere un numero di Quote non eccedente il 60% della totalità delle Quote, al netto delle Quote detenute dalla SGR in adempimento degli obblighi di legge, non dovrebbe verificarsi la circostanza della riduzione del flottante in misura tale da compromettere il regolare andamento delle negoziazioni.

In ogni caso l'Offerente non intende proporre iniziative volte ad ottenere la revoca dalla negoziazione sul MIV delle Quote né, d'altra parte, intende ripristinare il flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni qualora, per qualsiasi ragione, tale circostanza dovesse verificarsi.

A.5 Dichiarazioni dell'Offerente di avvalersi del diritto di cui all'art. 111 del TUF

L'Offerta ha ad oggetto strumenti finanziari diversi dalle azioni ordinarie quotate in mercati regolamentati italiani. Con riferimento al caso di specie non trovano, pertanto, applicazione le disposizioni di cui alla Parte IV, Titolo II, Capo II, Sezione II del TUF in materia di diritto di acquisto.

A.6 Potenziali conflitti di interesse tra i soggetti coinvolti nell'Operazione

Alla Data di Pubblicazione l'Offerente non ha alcun rapporto in essere con il Fondo o con la SGR.

Si segnala che in data 18 aprile 2016 GSF (come definita al Paragrafo B.1.13) ha investito in n. 310 quote di classe A nel fondo di investimento alternativo immobiliare riservato di tipo chiuso denominato "Trophy Value Added - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato", gestito dalla SGR. In pari data GSF (come definita al Paragrafo B.1.13) ha ceduto 100 quote di classe A di tale fondo a terzi investitori; conseguentemente, alla data odierna, GSF (come definita al Paragrafo B.1.13) detiene n. 210 quote di classe A di tale fondo.

UniCredit ed UniCredit Bank AG, Succursale di Milano, società del Gruppo UniCredit che svolge il ruolo di Intermediario Incaricato del Coordinamento, dichiarano che nell'ambito della propria attività ordinaria (i) vantano e/o potrebbero vantare rapporti creditizi, anche significativi, con società del

Gruppo della SGR; e **(ii)** prestano o potrebbero prestare servizi di *lending*, consulenza e di *investment banking* e/o *corporate finance* a favore della SGR e/o società facenti parte del relativo gruppo.

Si segnala che BNP Paribas Securities Services, Succursale di Milano, svolge sia il ruolo di Banca Depositaria del Fondo sia quello di soggetto incaricato al Mandato alla Riscossione e al Pagamento degli Importi Eccedenti. A tal proposito, si segnala che tale mandato sarà espletato da una divisione della Banca Depositaria diversa e distinta da quella che svolge le funzioni di Banca Depositaria del Fondo.

A.7 Raffronto tra il Corrispettivo offerto, i corsi di borsa e il NAV

(a) Corrispettivo Base

Il Corrispettivo Base offerto incorpora i seguenti premi rispetto alla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote per i seguenti periodi precedenti la Data di Riferimento.

TABELLA 2 – PREMI SULLA MEDIA PONDERATA DEI PREZZI UFFICIALI – CORRISPETTIVO BASE

Periodo di Riferimento	Media ponderata dei prezzi ufficiali	Corrispettivo Unitario Offerto	Premio incorporato nel Corrispettivo Base
12 mesi	40,59		33,0%
6 mesi	43,62		23,8%
3 mesi	44,79	54,00	20,6%
1 mese	46,93		15,1%
30/05/2016	48,36		11,7%

(*) Prezzo ufficiale di borsa.

(Fonte: Bloomberg).

Più in particolare, il Corrispettivo Base incorpora:

- (a) un premio del 33,0% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di dodici mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 1 giugno 2015 – 30 maggio 2016), pari ad Euro 40,59 per Quota;
- (b) un premio del 23,8% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di sei mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 1 dicembre 2015 – 30 maggio 2016), pari ad Euro 43,62 per Quota;
- (c) un premio del 20,6% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di tre mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 1 marzo 2016 – 30 maggio 2016), pari ad Euro 44,79 per Quota;
- (d) un premio del 15,1% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di un mese antecedente la Data di Riferimento (ossia 2 maggio 2016 – 30 maggio 2016), pari ad Euro 46,93 per Quota;
- (e) un premio dell'11,7% sul prezzo ufficiale di borsa delle Quote alla Data di Riferimento (ossia 30 maggio 2016), pari ad Euro 48,36 per Quota.

Si evidenzia inoltre che il prezzo ufficiale di borsa delle Quote del Fondo negli ultimi 12 mesi è compreso tra un valore minimo di Euro 36,52 per Quota, relativo al 1 settembre 2015, e un valore massimo di Euro 48,36 per Quota, relativo al 30 maggio 2016.

TABELLA 2.a – TASSO INTERNO DI RENDIMENTO GENERATO DAL FONDO –NAV - CORRISPETTIVO BASE

Valore Complessivo Netto Pro-Quota al 31/12/2015	Corrispettivo Unitario Offerto	Sconto del Corrispettivo Offerto rispetto al Valore Complessivo Netto al 31/12/2015	TIR (Tasso Interno di Rendimento) aderendo all'Offerta	TIR (Tasso Interno di Rendimento) calcolato in ipotesi di liquidazione del Fondo al NAV stimato al 31/12/2015
91,697	54,00	-41,1%	-5,30%	-0,43%

(Fonte: rielaborazione dell'Offerente sulla base dei rendiconti di gestione del Fondo afferenti gli esercizi di riferimento).

Il Corrispettivo Base (alla Data di Annuncio) risulta inferiore di Euro 37,697 rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2015 di pertinenza di ciascuna Quota, pari ad Euro 91,697 (“NAV Pro Quota”); in termini percentuali, il Corrispettivo Base presenta uno sconto pari al 41,1% rispetto al NAV Pro Quota.

Si segnala, inoltre, che alla Data di Riferimento lo sconto tra il valore della Quota rilevato sul mercato a tale data (Euro 48,36) e il NAV Pro Quota risultante dalla relazione sulla gestione al 31 dicembre 2015 (Euro 91,697) risulta pari al 47,3%.

Come evidenziato dalla tabella che precede, il Tasso Interno di Rendimento generato dal Fondo dalla data di apporto, assumendo l'adesione all'Offerta con Data di Pagamento del Corrispettivo Base al 31

luglio 2016 (data convenzionalmente indicata esclusivamente ai fini della redazione della tabella che precede), risulta pari a -5,30%.

Assumendo invece la liquidazione del Fondo alla data di scadenza dello stesso, al NAV stimato al 31 dicembre 2015, il Tasso Interno di Rendimento generato dal Fondo dalla data di apporto risulta pari a -0,43% (come riportato nel rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2015).

(b) Corrispettivo dell'Offerta comprensivo del Corrispettivo Aggiuntivo

TABELLA 3 – PREMI SULLA MEDIA PONDERATA DEI PREZZI UFFICIALI - CORRISPETTIVO BASE E CORRISPETTIVO AGGIUNTIVO

Periodo di Riferimento	Media ponderata dei prezzi ufficiali	Corrispettivo Unitario Offerto	Premio incorporato nel Corrispettivo Complessivo
12 mesi	40,59		42,9%
6 mesi	43,62		33,0%
3 mesi	44,79	58,01	29,5%
1 mese	46,93		23,6%
30/05/2016	48,36		20,0%

(*) Prezzo ufficiale di borsa.

(**) Si precisa che l'importo di Euro 58,01 costituisce mera esemplificazione di corrispettivo complessivo (Corrispettivo Base e Corrispettivo Aggiuntivo) per l'ipotesi in cui la distribuzione del NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015 avvenga interamente entro il 31 Dicembre 2017 (data di liquidazione del Fondo).

(Fonte: Bloomberg).

In tal caso l'Offerta incorporerebbe:

- (a)** un premio del 42,9% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di dodici mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 1 giugno 2015 – 30 maggio 2016), pari ad Euro 40,59 per Quota;

- (b) un premio del 33,0% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di sei mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 1 dicembre 2015 – 30 maggio 2016), pari ad Euro 43,62 per Quota;
- (c) un premio del 29,5% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di tre mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 1 marzo 2016 – 30 maggio 2016), pari ad Euro 44,79 per Quota;
- (d) un premio del 23,6% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di un mese antecedente la Data di Riferimento (ossia 2 maggio 2016 – 30 maggio 2016), pari ad Euro 46,93 per Quota;
- (e) un premio del 20,0% sul prezzo ufficiale di borsa delle Quote alla Data di Riferimento (ossia 30 maggio 2016), pari ad Euro 48,36 per Quota.

Il Corrispettivo dell'Offerta, comprensivo anche del Corrispettivo Aggiuntivo, nell'ipotesi sopra illustrata di distribuzioni complessive pari al NAV Pro Quota (quantificato in Euro 58,01 per Quota per l'ipotesi in cui la distribuzione del NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015 avvenga interamente entro il 31 Dicembre 2017 (data di liquidazione del Fondo), risulterebbe inferiore di Euro 33,69 rispetto al NAV Pro Quota; in termini percentuali, il Corrispettivo (comprensivo sia del Corrispettivo Base sia del Corrispettivo Aggiuntivo) in tale esemplificazione presenterebbe uno sconto pari al 36,7% rispetto al NAV Pro Quota.

TABELLA 3.a - TASSO INTERNO DI RENDIMENTO GENERATO DAL FONDO - NAV - CORRISPETTIVO BASE E CORRISPETTIVO AGGIUNTIVO

Valore Complessivo Netto Pro-Quota al 31/12/2015	Corrispettivo Unitario Offerto	Sconto del Corrispettivo Offerto rispetto al Valore Complessivo Netto al 31/12/2015	TIR (Tasso Interno di Rendimento) aderendo all'Offerta	TIR (Tasso Interno di Rendimento) calcolato in ipotesi di liquidazione del Fondo al NAV stimato al 31/12/2015
91,697	58,01	-36,7%	-4,62%	-0,43%

(Fonte: rielaborazione dell'Offerente sulla base dei rendiconti di gestione del Fondo afferenti gli esercizi di riferimento).

Come evidenziato dalla tabella che precede, il Tasso Interno di Rendimento generato dal Fondo dalla data di apporto, assumendo l'adesione all'Offerta con Data di Pagamento del Corrispettivo Base al 31 luglio 2016 (data convenzionalmente indicata esclusivamente ai fini della redazione della tabella che precede) e del Corrispettivo Aggiuntivo al 31 dicembre 2017 risulta pari a -4,62%.

Peraltro, a giudizio dell'Offerente, il Valore Complessivo Netto (NAV) del Fondo non deve essere necessariamente inteso come il valore netto che i possessori delle Quote realizzerrebbero nel caso di effettiva cessione dei beni che ne compongono il patrimonio, in quanto, nella sua determinazione, non si tiene conto, tra l'altro, dei costi che devono essere sostenuti per la cessione degli immobili e dei costi

connessi all'attività gestionale del Fondo e della SGR, ed in particolare delle commissioni di competenza di quest'ultima (cfr. Paragrafo B.2.2.1).

Per maggiori informazioni si rinvia al Paragrafo E.1.2 ed E.1.3.

A.8 Approvazione della relazione di gestione del Fondo e del rendiconto intermedio semestrale del Fondo al 30 giugno 2016

Si ricorda che ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a) del D.M. 30/2015, le SGR sono tenute a redigere la relazione annuale del fondo entro quattro mesi dalla chiusura dell'esercizio o del minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi.

In data 28 luglio 2016 è prevista l'approvazione della relazione semestrale del Fondo al 30 giugno 2016.

A.9 Eventuale rettifica in diminuzione del Corrispettivo Base a seguito della corresponsione di proventi distribuibili, rimborsi *pro-quota* o altri importi entro la Data di Pagamento

Secondo quanto previsto nel Regolamento di Gestione, inoltre, la SGR ha la facoltà di effettuare, nell'interesse dei partecipanti al Fondo, rimborsi parziali *pro-quota* a fronte di disinvestimenti effettuati. In tal caso la SGR deve: **(i)** dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia delle attività disinvestite e **(ii)** informare i partecipanti dei disinvestimenti effettuati secondo le modalità previste nel Regolamento di Gestione. La comunicazione deve precisare: le motivazioni che sono alla base della decisione di rimborso; l'importo complessivo che si intende rimborsare, in valore assoluto e in percentuale rispetto al valore complessivo del Fondo (indicando la percentuale messa in distribuzione rispetto al ricavato delle dismissioni); l'importo rimborsato per ogni Quota e la procedura per ottenere il rimborso.

Alla luce di quanto precede, laddove eventuali proventi distribuibili, rimborsi *pro-quota* o altri importi di pertinenza delle Quote fossero corrisposti successivamente alla Data di Pagamento, attualmente fissata per il 5 agosto 2016 (salvo proroghe del Periodo di Adesione), gli Aderenti all'Offerta non avranno diritto a percepire tali proventi, rimborsi *pro-quota* o altri importi; tuttavia, gli Aderenti avranno diritto a ricevere dall'Offerente, a titolo di Corrispettivo Aggiuntivo, una parte di dette distribuzioni alle condizioni e nei limiti indicati alla Premessa 5, al Paragrafo E.1.2 e al Paragrafo F.10.

Qualora, invece, eventuali proventi distribuibili, rimborsi *pro-quota* o altri importi di pertinenza delle Quote fossero corrisposti tra la Data di Annuncio (inclusa) e la Data di Pagamento (esclusa), gli Aderenti avranno diritto a percepire tali proventi, rimborsi *pro-quota* o altri importi. In tal caso, essendo tali eventuali proventi distribuibili, rimborsi *pro-quota* o altri importi percepiti dagli Aderenti all'Offerta, il Corrispettivo Base sarà diminuito di un ammontare equivalente a quello corrisposto per Quota a titolo di proventi distribuibili, a titolo di rimborso parziale *pro-quota* o ad altro titolo (cfr. anche Paragrafo E.1.2).

Rimane inteso che, nel caso in cui gli importi eventualmente attribuiti e corrisposti all'Offerente dalla SGR di cui alla Premessa 5, al Paragrafo E.1.2 e al Paragrafo F.10 non superino Euro 75,00, tali importi

saranno trattenuti dall'Offerente e l'Aderente non avrà diritto alla corresponsione del Corrispettivo Aggiuntivo.

A.10 Comunicato dell'emittente ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF

I fondi comuni di investimento, e quindi anche il Fondo, non hanno personalità giuridica. Il loro patrimonio è amministrato da una società di gestione del risparmio che, nel caso del Fondo, è IDeA FIMIT SGR S.p.A..

In tale veste, la SGR è tenuta, ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF, a diffondere al mercato, entro il giorno antecedente il primo giorno del Periodo di Adesione, un comunicato contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta nonché la propria valutazione dell'Offerta medesima in conformità a quanto previsto dall'art. 39, comma 2, del Regolamento Emittenti.

A.11 Possibili Scenari

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

Adesione all'Offerta

Qualora eventuali proventi distribuibili, rimborsi *pro-quota* o altri importi di pertinenza delle Quote fossero corrisposti tra la Data di Annuncio (inclusa) e la Data di Pagamento (esclusa), gli Aderenti all'Offerta avranno diritto a percepire tali proventi, rimborsi *pro-quota* o altri importi di pertinenza della Quota ed in tal caso, il Corrispettivo Base sarà diminuito di un ammontare equivalente a quello corrisposto per Quota agli Aderenti a titolo di proventi distribuibili, rimborso parziale *pro-quota* ovvero ad altro titolo.

Qualora l'Offerta acquisti efficacia secondo quanto indicato al precedente Paragrafo A.1, i possessori di Quote che hanno aderito all'Offerta riceveranno Euro 54,00 per ogni Quota da essi detenuta e portata in adesione, e matureranno, inoltre, il diritto all'eventuale Corrispettivo Aggiuntivo.

Laddove eventuali proventi distribuibili, eventuali rimborsi *pro-quota* o altri importi di pertinenza delle Quote fossero corrisposti alla Data di Pagamento e/o successivamente alla Data di Pagamento, attualmente fissata per il 5 agosto 2016 (salvo proroghe del Periodo di Adesione), gli Aderenti all'Offerta non avranno diritto a percepire tali proventi, rimborsi *pro-quota* o altri importi; tuttavia, gli Aderenti avranno diritto a ricevere dall'Offerente, a titolo di Corrispettivo Aggiuntivo, una parte di dette distribuzioni alle condizioni e nei limiti indicati al Paragrafo E.1.2 e al Paragrafo F.10 (cfr. anche il Paragrafo A.9 che precede), fermo restando che, nel caso in cui gli importi eventualmente attribuiti e corrisposti all'Offerente dalla SGR a titolo di Corrispettivo Aggiuntivo non superino complessivamente Euro 75,00, gli stessi saranno trattenuti dall'Offerente e l'Aderente non avrà diritto alla corresponsione del Corrispettivo Aggiuntivo.

Qualora l'Offerta acquisti efficacia ma vi siano Quote eccedenti escluse dall'Offerta per effetto dell'applicazione del Riparto, tali Quote eccedenti verranno rimesse a disposizione degli Aderenti, per il

tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico, entro un giorno di borsa aperta dalla data del comunicato con il quale saranno rese note le condizioni di Riparto.

Qualora l'Offerta non acquisti efficacia secondo quanto indicato al precedente Paragrafo A.1, le Quote portate in adesione all'Offerta saranno rimesse a disposizione di ciascun Aderente, per il tramite degli Intermediari Depositari, entro un giorno di borsa aperta dalla comunicazione del mancato avveramento delle Condizioni dell'Offerta di cui al Paragrafo A.1 che precede.

Aderendo all'Offerta gli attuali detentori delle Quote potranno disinvestire anticipatamente rispetto al 31 dicembre 2017 i propri investimenti nel Fondo anche considerando la scarsa liquidità del mercato di negoziazione delle Quote che potrebbe rendere difficoltosa l'alienazione delle stesse. Inoltre, il riconoscimento del Corrispettivo Aggiuntivo consente agli Aderenti, entro i limiti e secondo le modalità descritti in precedenza, di beneficiare, in aggiunta al Corrispettivo Base ed anche a seguito della avvenuta cessione delle Quote portate in adesione, di parte delle distribuzioni superiori ad Euro 75,00 che la SGR dovesse effettuare a qualunque titolo in favore dei partecipanti al Fondo. Pertanto, l'Offerta potrebbe consentire agli attuali detentori delle Quote di monetizzare in tempi rapidi il proprio investimento senza assumere i rischi relativi alla futura fase di disinvestimento degli attivi del Fondo, potendo al contempo beneficiare – in quota parte – del plusvalore eventualmente generato in futuro dal Fondo. Resta inteso, in ogni caso, che la gestione del Fondo è svolta dalla SGR in autonomia in conformità alla normativa applicabile e che, pertanto, la possibilità per gli Aderenti di beneficiare – in quota parte – del plusvalore eventualmente generato in futuro dal Fondo dipende da tale gestione.

Mancata adesione all'Offerta

I possessori di Quote che non abbiano aderito alla presente Offerta rimarranno titolari delle Quote non portate in adesione e, pertanto, continueranno a mantenere i diritti alle medesime connessi, tra cui in particolare il diritto a ricevere le distribuzioni di proventi, i rimborsi parziali *pro-quota* eventualmente deliberati dalla SGR nonché il risultato della gestione del Fondo derivante dallo smobilizzo del patrimonio del Fondo nell'ambito della liquidazione finale ai sensi degli articoli 25 e 26 del Regolamento di Gestione, a prescindere dal fatto che tali importi siano distribuiti prima o dopo la Data di Pagamento.

In relazione alla possibile riduzione del flottante e all'ipotetica conseguente revoca delle Quote dalle negoziazioni si veda quando previsto al Paragrafo A.4.

Con riferimento alla durata del Fondo si veda quanto previsto al Paragrafo B.2.2.1.

Con riferimento alle distribuzioni di proventi ed ai rimborsi anticipati di Quote deliberati a favore dei quotisti del Fondo a partire dall'inizio dell'operatività del Fondo, si rinvia al Paragrafo B.2.2.4.

B. SOGGETTO PARTECIPANTE ALL'OPERAZIONE

B.1 Soggetto Offerente e soggetti cui l'Offerente fa capo

B.1.1 GSF Eagle Opportunity

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

GSF Eagle è l'Offerente nel contesto dell'Offerta.

GSF Eagle ha la propria sede legale in rue Guillaume Kroll n. 3/a, L-1882 Lussemburgo ed è iscritta nel Registro del Commercio e delle Società in Lussemburgo al n. B 206393, capitale sociale deliberato Euro 12.500,00, interamente sottoscritto e versato.

GSF Eagle è una società di diritto lussemburghese costituita in forma di *société à responsabilité limitée* in data 24 maggio 2016. GSF Eagle ha un capitale sociale di Euro 12.500,00 interamente detenuto da Global Structured Finance.

GSF Eagle è stata costituita con durata illimitata.

B.1.1.2 Legislazione di riferimento e foro competente

GSF Eagle è costituita ai sensi della legge del Granducato del Lussemburgo. Lo statuto di GSF Eagle non prevede un foro competente specifico.

B.1.1.3 Capitale sociale e soci/azionisti rilevanti di GSF Eagle

Il capitale sociale di GSF Eagle è rappresentato da 12.500 azioni ordinarie.

GSF Eagle è stata costituita mediante atto notarile del 24 maggio 2016.

Il capitale sociale è interamente detenuto da Global Structured Finance, una *société à responsabilité limitée* avente la propria sede legale in rue Guillaume Kroll n. 3/a, L-1882 Lussemburgo ed è iscritta nel Registro del Commercio e delle Società in Lussemburgo al n. B 192632 ("GSF").

Di seguito vengono riportate le informazioni di cui sopra anche in relazione a GSF, in quanto entità che detiene direttamente il 100% del capitale sociale di GSF Eagle.

Il capitale sociale di GSF è pari a Euro 2.210.052,00, rappresentato da n. 71.292 azioni ordinarie, divise nelle seguenti 10 classi: **(i)** 505 azioni di classe A; **(ii)** 55 azioni di classe B; **(iii)** 55 azioni di classe C; **(iv)** 55 azioni di classe D; **(v)** 55 azioni di classe E; **(vi)** 55 azioni di classe F; **(vii)** 6.830 azioni di classe G; **(viii)** 44.265 azioni di classe H; **(ix)** 18.185 azioni di classe I e **(x)** 1.232 azioni di classe J. Si precisa che le azioni hanno i medesimi diritti amministrativi, indipendentemente dalla classe di appartenenza.

GSF è stata costituita mediante atto notarile del 5 dicembre 2014.

B.1.1.4 Organi societari/di gestione e controllo di GSF Eagle e di GSF

TABELLA 4.1 – COMPONENTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI GSF EAGLE

Carica	Nome e cognome	Luogo e data di nascita	Data di nomina	Data di cessazione dalla carica
Amministratore	Andrew Reid	Glasgow, 16 maggio 1972	24 maggio 2016	A tempo indeterminato
Amministratore	Jean-Pierre Verlaine	Huy (Belgio) 26 settembre 1969	24 maggio 2016	A tempo indeterminato

Nessuno dei membri del consiglio di amministrazione di GSF Eagle: **(i)** detiene Quote; **(ii)** è azionista della SGR; e/o **(iii)** ricopre alcun ruolo nella SGR.

Di seguito vengono riportate le informazioni di cui sopra anche in relazione a GSF, in quanto entità che detiene direttamente il 100% del capitale sociale di GSF Eagle.

TABELLA 4.2 – COMPONENTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI GSF

Carica	Nome e cognome	Luogo e data di nascita	Data di nomina	Data di cessazione dalla carica
Amministratore	Andrew Reid	Glasgow, 16 maggio 1972	9 dicembre 2015	A tempo indeterminato
Amministratore	Jean-Pierre Verlaine	Huy (Belgio) 26 settembre 1969	17 luglio 2016	A tempo indeterminato

Nessuno dei membri del consiglio di amministrazione di GSF: **(i)** detiene Quote; **(ii)** è azionista della SGR; e/o **(iii)** ricopre alcun ruolo nella SGR.

L'Offerente ha incaricato quale *advisor* in relazione all'Offerta, HRE s.r.l., con sede in Via Manfredo Camperio 14, Milano, P. IVA n. 08102680967 affinché fornisca consulenza finanziaria relativamente all'Offerta, anche in relazione alla promozione dell'Offerta, strutturazione, preparazione e/o esecuzione. Il capitale sociale di HRE s.r.l. è detenuto in misura pari all'80% dal Sig. Jean Francois Aron, il quale, come meglio descritto al Paragrafo B.1.1.5, detiene una partecipazione in Annibale SCSp

(come definita al Paragrafo B.1.1.5) per il tramite di Simon Fiduciaria (come definita al Paragrafo B.1.1.5).

B.1.1.5 Sintetica descrizione del gruppo di cui fa parte GSF Eagle

L'Offerente è indirettamente controllato dal Sig. James G. Dinan.

Quanto alla catena partecipativa dell'Offerente, si indica quanto segue.

Il capitale sociale dell'Offerente è interamente detenuto da GSF.

GSF è a sua volta controllata da Annibale Investments SCSp ("**Annibale SCSp**"), una *société en commandite spéciale* costituita ai sensi del diritto lussemburghese e iscritta presso il Registro del Commercio e delle Società in Lussemburgo con il numero B 198745, avente sede legale in Boulevard Grande Duchesse Charlotte n. 44, L-1330 Lussemburgo. Annibale SCSp detiene l'intero capitale sociale di GSF.

Annibale SCSp è controllata e gestita dal *general partner* Annibale Investments Holding ("**Annibale Holding**"), una *société à responsabilité limitée* costituita ai sensi del diritto lussemburghese e iscritta presso il Registro del Commercio e delle Società in Lussemburgo con il numero B 198827, avente sede legale in Boulevard Grande Duchesse Charlotte n. 44, L-1330 Lussemburgo.

Il capitale sociale di Annibale SCSp è detenuto dai seguenti *limited partners*: **(i)** Tilon ("**Tilon**"), una *société à responsabilité limitée* costituita ai sensi del diritto lussemburghese e iscritta presso il Registro del Commercio e delle Società in Lussemburgo con il numero B 183308, avente sede legale in Boulevard Royal n. 26, L-2449 Lussemburgo; e **(ii)** il signor Jean Francois Aron, tramite la società fiduciaria Simon Fiduciaria S.p.A. ("**Simon Fiduciaria**"), società costituita ai sensi del diritto italiano, iscritta al Registro delle Imprese di Torino, codice fiscale 04605970013, con sede legale in Via del Carmine 10, 10122, Torino. Come meglio illustrato di seguito nel presente Paragrafo, sulla base di specifici accordi tra tali *limited partners*, la partecipazione del signor Jean Francois Aron in Annibale SCSp può variare, per singolo investimento, dallo 0% al 20%, mentre la partecipazione di Tilon può variare dal 100% al 80%.

A propria volta Tilon che, come sopra indicato, detiene una partecipazione variabile tra il 100% e l'80% di Annibale SCSp, controlla e detiene l'intero capitale sociale di Annibale Investments Holding che, come sopra indicato, è il *general partner* di Annibale SCSp.

Il capitale sociale di Tilon è interamente detenuto da Gold Paper ("**Gold Paper**"), una *société à responsabilité limitée* costituita ai sensi del diritto lussemburghese e iscritta presso il Registro del Commercio e delle Società in Lussemburgo con il numero B 178910, avente sede legale in Boulevard Royal n. 26, L-2449 Lussemburgo.

Gold Paper è controllato da York Global Finance Fund II, L.P., una *limited partnership* costituita ai sensi del diritto delle Isole Cayman, avente sede legale in Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited,

190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands (“**York Global Fund**”). York Global Fund detiene l’intero capitale sociale di Gold Paper.

Il capitale di York Global Fund è detenuto dai seguenti *limited partners*: quanto al 7,69% da York European Opportunities Investments Master Fund, L.P. (Isole Cayman); quanto al 7,69% da York European Focus Master Fund, L.P. (Isole Cayman), quanto al 7,69% da York Credit Opportunities Investments Master Fund, L.P. (Isole Cayman), quanto al 7,69% da York Select Master Fund, L.P. (Isole Cayman); quanto al 7,69% da York Multi-Strategy Master Fund, L.P. (Isole Cayman); quanto al 7,69% da York Asian Opportunities Investments Master Fund, L.P. (Isole Cayman); quanto al 7,69% da Jorvik Multi Strategy Master Fund, L.P. (Isole Cayman); quanto al 7,69% da York European Distressed Credit Fund, L.P. (Isole Cayman); quanto al 7,69% da York European Distressed Credit Fund II, L.P. (Isole Cayman); quanto al 7,69% da York Capital Management, L.P. (Delaware, USA), quanto al 7,69% da York Select, L.P. (Delaware, USA), quanto al 7,69% da York Select Investors Master Fund, L.P. (Isole Cayman); quanto al 7,69% da York Credit Opportunities Fund, L.P. (Delaware, USA).

Alla data del presente Documento di Offerta nessun soggetto detiene una partecipazione superiore al 25% delle quote di York Global Fund.

York Global Fund è controllata e gestita dal proprio *general partner*, York Global Finance Manager, LLC, che è a sua volta gestito da York Capital Management Global Advisors LLC, società soggetta a vigilanza dell’autorità USA “*Securities and Exchange Commission (SEC)*” in ragione di un apposito contratto di gestione.

Tutti i diritti di voto su York Global Fund sono attribuiti al Sig. James G. Dinan, tramite York Capital Management Global Advisors LLC.

York Capital Management Global Advisors LLC è una società di investimento che opera a livello mondiale e che investe principalmente in attività deteriorate (*distressed assets*) e in strategie *event-driven* relative a beni sia pubblici che privati, inclusi beni immobili situati in Europa.

Fondata nel 1991, York Capital Management Global Advisors LLC impiega più di 190 dipendenti, inclusi circa 60 professionisti che si occupano di investimenti ed ha sedi a New York, Londra e Hong Kong.

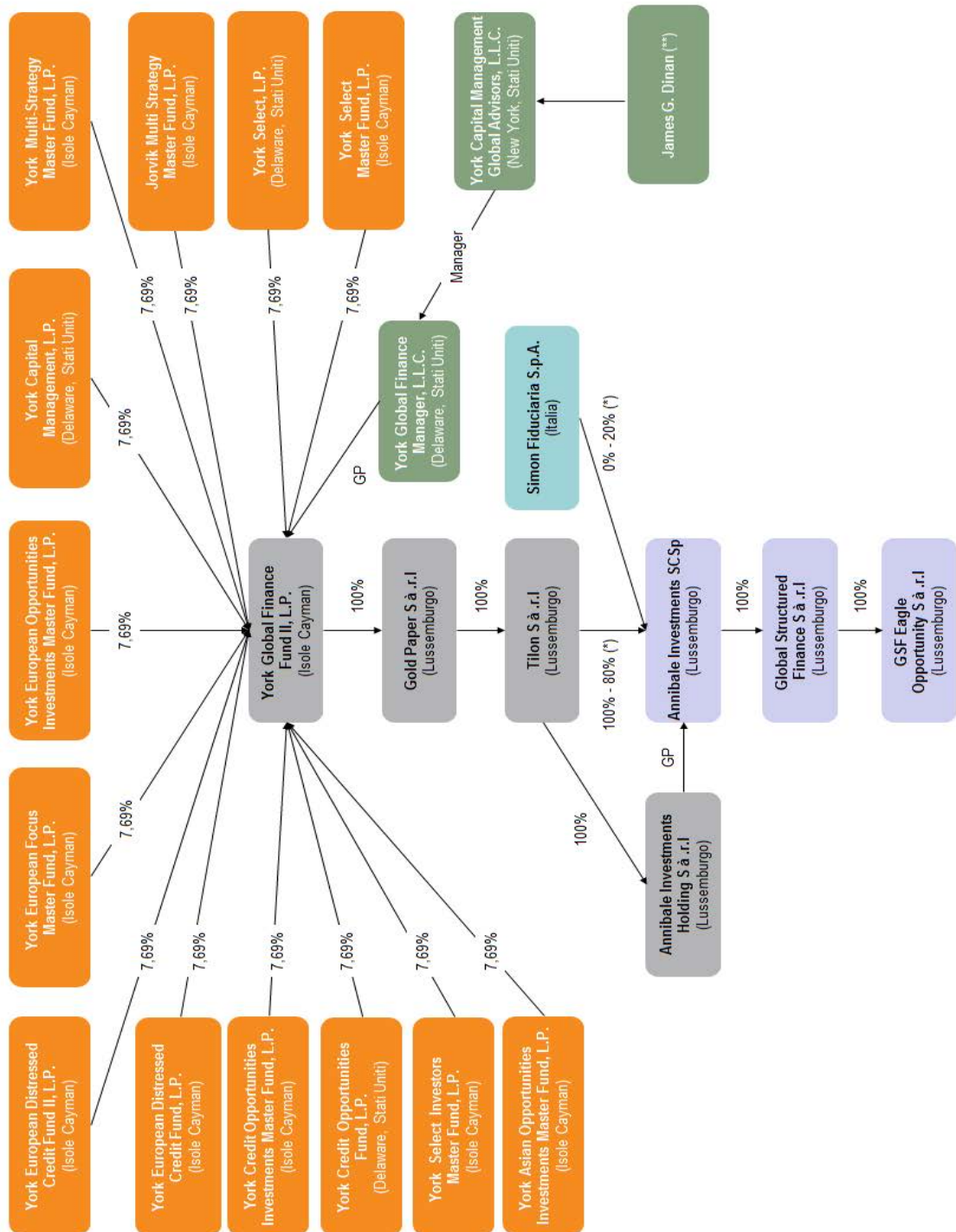
York Capital Management Global Advisors LLC fornisce servizi amministrativi e, direttamente o tramite società controllate, svolge l’attività di *advisor* finanziario a favore di diverse tipologie di *partnership* di investimento private e fondi di investimento *offshore* costituiti in forma privata, e promuove molteplici strategie di investimento.

Al 31 dicembre 2015 York Capital Management Global Advisors LLC gestisce *assets* per un valore di circa 22 miliardi di dollari americani.

Come anticipato, l'Offerente è indirettamente controllato dal Sig. James G. Dinan tramite York Capital Management Global Advisors LLC (indicata in verde a destra nel Grafico 5 che segue), soggetta a vigilanza della SEC.

Il Grafico 5 che segue descrive la catena partecipativa dell'Offerente.

GRAFICO 5 – RAPPRESENTAZIONE DEL GRUPPO DI CUI FA PARTE GSF EAGLE



(*) Tilon e il signor Jean Francois Aron, quest'ultimo per il tramite di Simon Fiduciaria, sono i *limited partners* di Annibale SCSp. Per ogni investimento deliberato da Annibale SCSp, il signor Jean Francois Aron, per il tramite di Simon Fiduciaria, ha diritto di sottoscrivere un numero di azioni di Annibale SCSp fino ad una partecipazione complessiva massima del 20% del capitale sociale di quest'ultima. Di conseguenza, la partecipazione di signor Jean Francois Aron, per il tramite di Simon Fiduciaria, nel capitale sociale di Annibale SCSp può variare dallo 0% al 20%, e di conseguenza la partecipazione di Tilon può variare dal 100% al 80%.

(**) L'Offerente è indirettamente controllato dal Sig. James G. Dinan.

B.1.1.6 Attività di GSF Eagle e di GSF

Ai sensi del relativo statuto, l'Offerente ha una durata illimitata.

L'Offerente è una *société à responsabilité limitée* avente come oggetto sociale, *inter alia*, l'acquisizione e gestione di partecipazioni in società lussemburghesi e non, nonché l'amministrazione, lo sviluppo e la gestione di tali partecipazioni. La società può fornire assistenza finanziaria alle altre società del gruppo, ivi inclusa la concessione di finanziamenti e la concessione di garanzie di ogni tipo. La società può utilizzare i propri fondi per investire in immobili, diritti di proprietà intellettuale e/o ogni altro bene mobile e immobile. La società può richiedere finanziamenti di ogni tipo e forma ed emettere obbligazioni o altri titoli di debito non nei confronti del pubblico. La società può altresì agire in qualità di amministratore o socio a responsabilità limitata o illimitata di qualsivoglia ente giuridico lussemburghese o estero. In generale la società può svolgere ogni operazione commerciale, industriale o finanziaria ritenuta utile per il raggiungimento dell'oggetto sociale.

Di seguito vengono riportate le informazioni di cui sopra anche in relazione a GSF, in quanto entità che detiene direttamente il 100% del capitale sociale di GSF Eagle.

GSF è una *société à responsabilité limitée* avente come oggetto sociale, *inter alia*, **(i)** l'acquisizione, detenzione e cessione, in ogni forma e con ogni mezzo, direttamente o indirettamente, di partecipazioni, diritti e obbligazioni relativi a società lussemburghesi e non, nonché altre entità o imprese, ivi inclusa l'acquisizione, detenzione e cessione di partecipazione relative a enti creditizi, società di investimento o ogni altra società che svolge attività simili, complementari o accessorie rispetto alle attività svolte dalla società o da altre società da quest'ultima controllate, nonché **(ii)** l'acquisto mediante compravendita, sottoscrizione o ogni altro mezzo e il trasferimento mediante vendita, permuta o ogni altro mezzo, di azioni, obbligazioni, titoli e altri valori mobiliari o strumenti finanziari di ogni tipo, ivi inclusi i relativi contratti. La società può richiedere finanziamenti di ogni tipo e forma ed emettere obbligazioni o altri titoli di debito. La società può concedere finanziamenti (postergati o non subordinati) o altre forme di credito ed effettuare prestiti (inclusi gli importi oggetto di finanziamento e gli importi raccolti mediante emissione di strumenti di debito) a società o altre entità nelle quali la società detiene una partecipazione o che è parte del gruppo al quale la società appartiene. La società può altresì concedere garanzie (incluse garanzie nei confronti di società controllate e controllanti) a terzi a copertura delle proprie obbligazioni o delle obbligazioni di qualsiasi società o altre entità o imprese nelle quali la società detiene una partecipazione o che è parte del gruppo al quale la società appartiene. La società inoltre può concedere pegni, trasferire, costituire vincoli o comunque

concedere in garanzia su parte o l'intero proprio patrimonio. In generale la società può adottare ogni misura di controllo o di supervisione e può svolgere ogni operazione ritenuta necessaria o utile per il raggiungimento dell'oggetto sociale.

B.1.1.7 Situazione patrimoniale, economica e finanziaria di GSF Eagle

Come indicato al Paragrafo B.1.1.1, l'Offerente è stato costituito in data 24 maggio 2016 e non ha pertanto, alla data del presente Documento di Offerta, completato un esercizio sociale. Pertanto, l'Offerente non ha redatto alcun bilancio di esercizio.

Il primo esercizio dell'Offerente si chiuderà il 31 dicembre 2016.

Si riporta, di seguito, lo stato patrimoniale e il conto economico dell'Offerente alla Data di Pubblicazione, non assoggettato a revisione, che viene riportato a fini meramente illustrativi della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Offerente.

Si precisa che i dati riportati di seguito tengono conto delle risorse finanziarie che saranno rese disponibili da GSF all'Offerente per far fronte al pagamento dell'Esborso Massimo, e che quindi l'Offerente riceverà, entro il giorno antecedente la Data di Pubblicazione (per maggiori informazioni si rinvia alla Premessa 4 e al Paragrafo G.2).

TABELLA 5 – SITUAZIONE PATRIMONIALE DI GSF Eagle

Situazione patrimoniale (in Euro) alla Data di Pubblicazione

ATTIVO	
B. Spese di costituzione e costi dell'operazione	124.277,52
D. Attivo	68.348.428,00
IV. Disponibilità liquide	68.348.428,00
TOTALE ATTIVO	68.472.705,52
PASSIVO	
A. Capitale e riserve	68.348.428,00
I. a) Capitale sottoscritto	12.500,00
b) Sovraprezzo	68.335.928,00
C. Accantonamenti	124.277,52
a) Accantonamenti (preliminari) spese e costi dell'operazione	124.277,52
TOTALE PASSIVO	68.472.705,52

PASSIVO	
TOTALE PASSIVO	68.472.705,52

TABELLA 6 – CONTO ECONOMICO DI GSF Eagle

Conto economico (in Euro) alla Data di Pubblicazione

TOTALE	0.00
---------------	-------------

B.1.1.8 Andamento recente

Nel periodo intercorrente tra la data di costituzione dell'Offerente e la Data di Pubblicazione non si sono registrati fatti diversi dall'ordinaria attività di gestione che assumano rilevanza ai fini della situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Offerente.

B.1.2 Descrizione del gruppo che fa capo all'Offerente

L'Offerente non è a capo di un gruppo, non detenendo, allo stato, alcuna partecipazione in società.

B.2 Soggetto emittente gli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta

Le informazioni contenute nella presente Sezione B.2 sono tratte esclusivamente dai dati resi pubblici dalla SGR e dal Fondo nonché da altre informazioni pubblicamente disponibili. I documenti relativi alla SGR e al Fondo sono reperibili, *inter alia*, sul sito internet della SGR www.ideafimit.it e sul sito di Borsa Italiana www.borsaitaliana.it.

L'Offerente non assume alcuna responsabilità in merito alla veridicità, correttezza, accuratezza e completezza di tali informazioni.

B.2.1 La SGR

Ai sensi dell'art. 36 del TUF, un fondo comune d'investimento è gestito da una società di gestione del risparmio. Alla Data di Pubblicazione la società di gestione del risparmio che gestisce il Fondo è IDeA FIMIT SGR S.p.A..

IDeA FIMIT SGR S.p.A. è una società con sede legale in Roma, via Mercadante n. 18 iscritta al n. 18 dell'albo delle società di gestione del risparmio (sezione dei gestori di fondi di investimento alternativi), iscrizione al registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA n. 05553101006. Il sito internet della SGR è www.ideafimit.it.

Il capitale sociale della SGR è pari ad Euro 16.757.556,96 suddiviso in n. 180.889 azioni ordinarie, di cui 116.426 azioni di categoria A e 64.463 azioni di categoria B, ciascuna del valore nominale di Euro 92,64.

Alla Data di Pubblicazione il capitale sociale della SGR è detenuto da **(i)** DeA Capital Real Estate S.p.A. per il 61,3% (pari a n. 110.889 azioni), **(ii)** INPS (Istituto Nazionale della Previdenza Sociale) per il 29,67% (pari a n. 53.668 azioni), **(iii)** Fondazione Cassa di Risparmio della Spezia per il 5,97% (pari a n. 10.795 azioni), **(iv)** DEA Capital S.p.A. per il 3% (pari a n. 5.427 azioni), **(v)** Sarti Fabio per lo 0,03% (pari a n. 60 azioni) e **(vi)** Beretta Sergio per lo 0,03% (pari a n. 50 azioni) (fonte: Visura camerale estratta dal Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio di Roma alla Data di Riferimento e sito *internet* della SGR).

Il capitale sociale della SGR, è di titolarità del gruppo DeA Capital per il 64,3%, così ripartito: 3% di DeA Capital S.p.A., società quotata sul Mercato Telematico Azionario di Borsa Italiana, Segmento STAR, controllata al 58,3% da De Agostini S.p.A., a sua volta controllata da B&D Holding di Marco Drago e C. S.a.p.a. e 61,3% di DeA Capital Real Estate S.p.A., interamente posseduta da DeA Capital S.p.A..

Alla data del presente Documento di Offerta, sulla base del comunicato stampa del 26 gennaio 2011, pubblicato sul sito internet della SGR, risulta che sono stati stipulati dei patti parasociali rispettivamente **(i)** tra First Atlantic Real Estate Holding S.p.A., da un lato, e Istituto Fondi Immobiliari S.r.l., Inpdap, Enpals e Enasarco, dall'altro, aventi ad oggetto il governo societario della SGR e **(ii)** tra DeA Capital S.p.A., Massimo Caputi e Feidos, aventi ad oggetto il governo societario di Istituto Fondi Immobiliari S.r.l..

Il consiglio di amministrazione della SGR in carica si compone dei seguenti membri:

TABELLA 7 – MEMBRI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SGR

Nome e Cognome	Carica	Luogo e data di nascita	Data di nomina	Durata in carica
Gualtiero Tamburini	Presidente del consiglio di amministrazione (indipendente)	Castelfranco Emilia (MO), 8 maggio 1945	18 aprile 2014	Fino approvazione bilancio al 31 dicembre 2016
Emanuele Caniggia	Amministratore delegato	Roma, 22 novembre 1965	18 aprile 2014	Fino approvazione bilancio al 31 dicembre 2016
Rosa Maria Gulotta	Amministratore	Agrigento, 7 gennaio 1957	18 aprile 2014	Fino approvazione bilancio al 31 dicembre 2016

Gianroberto Costa (*)	Amministratore	Legnano, 1 agosto 1951	18 aprile 2014	Fino approvazione bilancio al 31 dicembre 2016 (* dal sito <i>internet</i> della SGR, tale amministratore non risulta.
Amalia Ghisani	Amministratore	Vescovato (CR), 22 settembre 1943	18 aprile 2014	Fino approvazione bilancio al 31 dicembre 2016
Stefania Boroli	Amministratore	Novara, 11 gennaio 1987	16 aprile 2015	Fino approvazione bilancio al 31 dicembre 2016
Gianluca Grea	Amministratore indipendente	Genova, 12 aprile 1964	12 aprile 2016	Fino approvazione bilancio al 31 dicembre 2016
Gianandrea Perco	Amministratore	Trieste, 30 giugno 1973	12 aprile 2016	Fino approvazione bilancio al 31 dicembre 2016

(Fonte: Visura camerale estratta dal Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio di Roma alla Data di Riferimento).

Il Collegio Sindacale della SGR si compone di tre sindaci effettivi e due sindaci supplenti, nominati dall'Assemblea dei soci in data 18 aprile 2014, per un periodo che scade all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio al 31 dicembre 2016.

Il Collegio Sindacale in carica si compone dei seguenti membri:

TABELLA 8 – MEMBRI DEL COLLEGIO SINDACALE DELLA SGR

Nome e Cognome	Carica	Luogo e data di nascita	Data di nomina	Durata in carica
Carlo Conte	Presidente	Roma, 12 giugno 1947	18 aprile 2014	Fino approvazione bilancio al 31 dicembre 2016
Gian Piero Balducci	Sindaco effettivo	Torino, 18 dicembre 1961	18 aprile 2014	Fino approvazione bilancio al 31 dicembre 2016
Annalisa Raffaella Donesana	Sindaco effettivo	Treviglio (BG), 9 giugno 1966	18 aprile 2014	Fino approvazione bilancio al 31 dicembre 2016
Francesco Martinelli	Sindaco supplente	Napoli, 23 ottobre 1942	18 aprile 2014	Fino approvazione bilancio al 31 dicembre 2016
Paolo Marcarelli	Sindaco supplente	Solopaca (BN), 9 aprile 1949	18 aprile 2014	Fino approvazione bilancio al 31 dicembre 2016

(Fonte: visura camerale estratta dal Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio di Roma alla Data di Riferimento).

La società di revisione della SGR è KPMG S.p.A. come riportato nella relazione sulla gestione del Fondo al 31 dicembre 2015.

Sulla base delle informazioni disponibili, la SGR ha in gestione 5 fondi immobiliari retail e 31 fondi immobiliari istituzionali, ed in particolare:

Fondi retail

- (i) “Alpha Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso”, quotato sul MIV di Borsa Italiana dal 4 luglio 2002;

- (ii) “Beta Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso” quotato sul MIV di Borsa Italiana dal 24 ottobre 2005;
- (iii) “Delta Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso” quotato sul MIV di Borsa Italiana dall’11 marzo 2009;
- (iv) “Atlantic 1 – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso” quotato sul MIV di Borsa Italiana dal 7 giugno 2006;
- (v) “Atlantic 2 – Berenice Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso”, quotato sul MIV di Borsa Italiana dal 19 luglio 2005;

Fondi Istituzionali

- (i) Fondo Gamma Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (ii) Fondo Castello – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (iii) Fondo Sigma Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (iv) Spazio Industriale - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (v) Fondo Creative Properties - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (vi) Fondo Ailati - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (vii) Fondo Private Real Estate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (viii) Fondo Theta – Comparto Focus – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (ix) Fondo Theta – Comparto Officium – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (x) Fondo Ippocrate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xi) Fondo Ariete - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xii) Fondo Eta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xiii) Fondo Tau Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xiv) Atlantic 6 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso;
- (xv) Fondo Per Lo Sviluppo Del Territorio - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso;
- (xvi) Atlantic 8 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso;
- (xvii) Fondo Omega Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xviii) Fondo Omicron Plus Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xix) Fondo Rho Immobiliare – Comparto Core – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xx) Fondo Rho Plus – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxi) Atlantic 12 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxii) Fondo Schroder Italian Property Fund No. 2 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;

- (xxiii) Fondo Senior Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxiv) Fondo Conero - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxv) Fondo Rho Immobiliare – Comparto Plus – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxvi) Fondo Atlantic Value Added - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso;
- (xxvii) Fondo Aries – Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxviii) Fondo Venere - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso;
- (xxix) Fondo IDeA FIMIT Sviluppo – Comparto 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxx) Fondo IDeA NPL – Fondo Comune di Investimento Immobiliare;
- (xxxi) Fondo Housing Sociale Liguria - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxxii) Fondo Ambiente - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxxiii) Fondo Armonia – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxxiv) Fondo CivitasVitae – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxxv) Fondo Trophy Value Added – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso.

(Fonte: sito internet della SGR www.ideafimit.it)

B.2.2 Il Fondo Delta Immobiliare

L'Offerta ha ad oggetto le Quote.

Ai sensi dell'art. 1, lett. j) e k), del TUF, per fondo comune di investimento si intende l'organismo di investimento collettivo del risparmio costituito in forma di patrimonio autonomo, suddiviso in quote, istituito e gestito da un gestore. Le quote rappresentano, quindi, una frazione del patrimonio di un fondo comune di investimento. A sua volta, ai sensi dell'articolo 12 del D.M. 30/2015, il patrimonio dei FIA italiani immobiliari, nel rispetto dei limiti e dei criteri stabiliti dalla Banca d'Italia, anche con riferimento a quanto disposto dall'articolo 6, comma 1, lettere a) e c), numeri 1 e 5, del TUF, è investito nei beni di cui all'articolo 4, comma 1, lettera d) del D.M. 30/2015, ossia beni immobili, diritti reali immobiliari, ivi compresi quelli derivanti da contratti di *leasing* immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori, e partecipazioni in società immobiliari, parti di altri FIA immobiliari, anche esteri, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo lordo, corrispondente al valore totale dell'attivo del FIA. Detta percentuale è ridotta al 51% qualora il patrimonio del fondo sia altresì investito in misura non inferiore al 20% del suo valore in strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto beni immobili, diritti reali immobiliari o crediti garantiti da ipoteca immobiliare.

I paragrafi che seguono forniscono informazioni relative al Fondo.

Le informazioni contenute nel prosieguo del presente Paragrafo B.2.2 sono tratte dal prospetto informativo pubblicato nell'ambito dell'offerta pubblica di sottoscrizione del Fondo o da altre fonti pubblicamente disponibili, e, principalmente, dalla relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015 e dal rendiconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016, disponibili nei luoghi indicati al Paragrafo M e sul sito internet del Fondo www.fondodelta.it. Su tale sito è altresì disponibile il prospetto informativo pubblicato nell'ambito del citato collocamento.

B.2.2.1 Denominazione e forma giuridica

Il Fondo è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, il cui scopo è l'investimento collettivo di capitali in beni immobili, diritti reali immobiliari e la gestione patrimoniale e valorizzazione degli stessi, al fine di accrescere il valore iniziale delle Quote e ripartire tra i partecipanti il risultato netto derivante sia dalla gestione, sia dallo smobilizzo degli investimenti.

Il Fondo è stato istituito dalla SGR in data 21 febbraio 2006.

In data 13 novembre 2006 le Quote sono state offerte in sottoscrizione al pubblico. L'offerta pubblica delle Quote si è conclusa in data 15 dicembre 2006. Ad esito dell'offerta pubblica sono state emesse n. 2.105.323 Quote del valore nominale di Euro 100,00 (cento) ciascuna e aventi eguali diritti. L'importo complessivo delle Quote sottoscritte è stato di Euro 210.532.300,00, ripartite fra 17.225 sottoscrittori. Anche in adempimento degli obblighi previsti dalla normativa vigente, la SGR detiene n. 38.133 Quote, pari a circa l'1,81% del totale delle Quote alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015.

Il Fondo ha avviato la propria operatività il 22 dicembre 2006.

Il Fondo si caratterizza come c.d. "fondo immobiliare a raccolta di capitali", il cui avvio dell'operatività è avvenuto mediante un'offerta pubblica di sottoscrizione delle Quote in denaro, a seguito della quale la SGR ha effettuato gli investimenti utili a comporre il patrimonio immobiliare del Fondo, coerentemente con lo scopo del Fondo, incentrato sull'investimento in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari e la gestione professionale e valorizzazione degli stessi, al fine di accrescere il valore iniziale delle Quote e ripartire tra i partecipanti il risultato netto derivante sia dalla gestione sia dallo smobilizzo degli investimenti.

La durata del Fondo è fissata dal Regolamento di Gestione in 8 anni, con scadenza al 31 dicembre dell'ottavo anno successivo a quello in cui avviene il richiamo degli impegni a seguito dell'emissione delle Quote (ossia il 31 dicembre 2014). Ai sensi dell'art. 4.2 del Regolamento di Gestione, la SGR ha la facoltà di prorogare alla scadenza, nell'interesse dei partecipanti e per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio, la durata del Fondo per un periodo non superiore a 3 anni.

Il consiglio di amministrazione della SGR – avvalendosi di tale facoltà – su parere conforme dell'organo di controllo, ha deliberato in data 8 settembre 2014 una proroga non superiore a 3 anni della durata del Fondo Delta per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (c.d. Periodo di Grazia) a far data dal 1° gennaio 2015.

Le modifiche al Regolamento di Gestione sono soggette all'approvazione della Banca d'Italia entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda completa da parte della SGR. La nuova data di scadenza del Fondo è quindi fissata entro il 31 dicembre 2017.

In data 24 febbraio 2009 Borsa Italiana, con provvedimento n. 6197, ha disposto l'ammissione delle Quote alla quotazione sul MTF. La CONSOB ha, quindi, autorizzato la pubblicazione del prospetto di quotazione, con provvedimento n. 9018055 del 26 febbraio 2009; l'avvio delle negoziazioni sul Segmento MTF Classe 2 Fondi Chiusi di Borsa Italiana (oggi MIV) è avvenuto in data 11 marzo 2009.

La tabella che segue illustra le principali caratteristiche del Fondo. Per una più approfondita descrizione del funzionamento del Fondo si rimanda al Regolamento di Gestione, disponibile nei luoghi indicati al Paragrafo M e sul sito internet della SGR www.ideafimit.it.

TABELLA 9 – PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL FONDO DELTA

Società di gestione del risparmio	IDeA FIMIT SGR S.p.A.
Banca depositaria	BNP Paribas Securities Services – Succursale di Milano
Esperto indipendente	CBRE Valuation S.p.A.
Società di revisione	KPMG S.p.A.
Sottoscrizione delle Quote	Il patrimonio del Fondo è stato raccolto con un'unica emissione di Quote mediante sottoscrizione in denaro.
Durata	<p>La durata del Fondo è fissata in otto anni a decorrere dalla data di richiamo degli impegni, con scadenza al 31 dicembre successivo al compimento dell'ottavo anno, e quindi al 31 dicembre 2014.</p> <p>È facoltà della SGR di prorogare alla scadenza, nell'interesse dei partecipanti, la durata del Fondo di ulteriori 3 anni (cd. Periodo di Grazia). Tale facoltà è stata effettivamente esercitata dal Consiglio di Amministrazione della SGR, su parere conforme dell'organo di controllo, deliberando in data 8 settembre 2014, una <i>“proroga non superiore a tre anni della durata di Fondo Delta per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio a far data dal 1 gennaio 2015, avvalendosi così della facoltà riconosciuta dall'art. 4.2 del Regolamento di gestione. La nuova data di scadenza del Fondo è [stata] quindi fissata entro il 31 dicembre 2017. La decisione di esercitare tale facoltà, già anticipata nella Relazione semestrale del</i></p>

	<p><i>Fondo al 30 giugno 2014, è [stata] adottata nell'esclusivo interesse dei partecipanti al Fondo e dipende dalle oggettive condizioni generali in cui versa il mercato immobiliare italiano, che non consentono di completare la liquidazione entro la scadenza del 31 dicembre 2014. Il Fondo, quindi, non effettuerà nuovi investimenti e procederà con l'attività di dismissione secondo il piano di smobilizzo, approvato dallo stesso Consiglio di Amministrazione, contenente modalità e tempistiche dell'attività di vendita degli immobili attualmente in portafoglio".</i> (Comunicato stampa del giorno 8 settembre 2014).</p> <p>La liquidazione del Fondo è disciplinata dagli articoli 25 e 26 del Regolamento di Gestione, ai quali si rinvia.</p>
<p>Esperti Indipendenti – nomina e attività</p>	<p>Gli esperti indipendenti sono nominati dal consiglio di amministrazione della SGR ed individuati tra i soggetti che siano in possesso delle competenze e dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni. Le seguenti attività sono demandate agli esperti indipendenti: (i) presentazione al consiglio di amministrazione della SGR, a norma delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, di una relazione di stima del valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari facenti parte del patrimonio del Fondo, nei termini temporali concordati con la SGR e comunque entro il trentesimo giorno che segue la scadenza di ciascun semestre di anno solare; (ii) predisposizione, su richiesta della SGR, di un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile del patrimonio del Fondo che la SGR stessa intenda vendere nella gestione del Fondo. Tale giudizio di congruità, predisposto in conformità alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, deve essere corredato da una relazione analitica contenente i criteri seguiti nella valutazione.</p>
<p>Politica di investimento del Fondo</p>	<p>Il patrimonio del Fondo è investito, nel rispetto dei limiti normativi di concentrazione e frazionamento dei rischi stabiliti dalla normativa tempo per tempo vigente, in beni immobili con destinazione alberghiera, direzionale, commerciale, logistica e industriale, con particolare riguardo ad immobili con destinazione alberghiera, ricettiva, turistico-ricreativa. Il patrimonio</p>

del Fondo può essere investito anche in operazioni di sviluppo, valorizzazione immobiliare di aree ed in immobili da risanare, ristrutturare, riconvertire o restaurare, da concedere in locazione o da cedere sul mercato con un significativo valore aggiunto in termini di plusvalenze realizzabili, in operazioni di manutenzione ordinaria o straordinaria di specifici immobili o proprietà del Fondo finalizzate al miglioramento della redditività d'impiego, nonché in specifiche operazioni di valorizzazione dei beni, per tali intendendosi anche il mutamento della destinazione d'uso ed il frazionamento. I predetti interventi possono essere effettuati anche su aree e immobili in concessione al Fondo o sui quali il Fondo abbia un diritto reale di godimento. Tali investimenti sono effettuati sia in Italia che all'estero, preferibilmente in Paesi appartenenti all'Unione Europea. Il patrimonio del Fondo, nei limiti stabiliti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari, è investito in partecipazioni in società immobiliari, quotate e non quotate, per tali intendendosi le partecipazioni in società di capitali che svolgono attività di costruzione, valorizzazione, acquisto, alienazione e gestione di immobili. Nel caso di partecipazioni in società immobiliari non quotate le stesse possono essere anche di controllo. L'investimento in partecipazioni in società immobiliari non quotate sui mercati regolamentati può avvenire solo a condizione che tali società detengano un patrimonio costituito prevalentemente da beni immobili e/o diritti immobiliari ovvero svolgano attività di costruzione di beni aventi caratteristiche analoghe a quelle sopra descritte.

Il Patrimonio del Fondo non viene investito, né direttamente né attraverso società controllate, in misura superiore al 10% delle proprie attività in società immobiliari che svolgono attività di costruzione.

Le risorse del Fondo possono essere investite, anche al di sopra del livello connesso alle esigenze di tesoreria, in strumenti finanziari quotati e non quotati, tra i quali anche parti di OICR italiani ed esteri specializzati in investimenti azionari ovvero in quote di altri fondi

	<p>comuni di investimento immobiliare, depositi bancari, crediti e titoli rappresentativi di crediti, in altri beni con valore determinabile almeno semestralmente; detti investimenti sono effettuati allo scopo di ottimizzare l'impiego delle disponibilità liquide del Fondo che non siano destinate ad essere distribuite ai partecipanti o relative agli impegni di spesa assunti dalla SGR. La SGR potrà inoltre deliberare operazioni di copertura del rischio di tasso inerente ai finanziamenti assunti.</p> <p>Il Patrimonio del Fondo può altresì essere investito, nei limiti disposti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, in strumenti finanziari derivati esclusivamente a fini di copertura del rischio di cambio e del rischio di tasso.</p>
<p>Indebitamento</p>	<p>Il Fondo può assumere prestiti, direttamente o tramite società controllate, purché la leva finanziaria del Fondo stesso, tenuto conto anche dell'esposizione complessiva in strumenti finanziari derivati, non sia superiore a 2. La leva finanziaria è calcolata dalla SGR.</p>
<p>Distribuzione dei proventi</p>	<p>Sono considerati proventi della gestione del Fondo gli utili d'esercizio, risultanti dalla relazione di gestione del Fondo che la SGR deve redigere secondo quanto previsto dal Regolamento di Gestione, diminuiti delle plusvalenze non realizzate, iscritte nella sezione reddituale della relazione medesima.</p> <p>I proventi della gestione del Fondo vengono distribuiti in misura non inferiore all'80% degli stessi, fatta salva diversa e motivata determinazione del consiglio di amministrazione della SGR. I proventi non distribuiti in esercizi precedenti, al netto delle eventuali perdite, possono essere distribuiti negli esercizi successivi.</p> <p>È in facoltà della SGR procedere, anche con cadenza infrannuale, alla distribuzione di proventi della gestione del Fondo, sulla base di un rendiconto redatto secondo quanto previsto dal Regolamento di Gestione.</p> <p>La distribuzione dei proventi di gestione del Fondo viene deliberata dal consiglio di amministrazione della</p>

	<p>Società di Gestione contestualmente all'approvazione della relazione di gestione del Fondo ed effettuata nei confronti degli aventi diritto entro i trenta giorni successivi e, comunque, nel rispetto del calendario delle date di stacco previste da Borsa Italiana.</p>
<p>Rimborsi parziali <i>pro-quota</i></p>	<p>La SGR può avvalersi della facoltà di effettuare nell'interesse dei partecipanti rimborsi parziali <i>pro-quota</i> a fronte di disinvestimenti. In tal caso la SGR deve: (i) dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia delle attività disinvestite e (ii) informare i partecipanti dei disinvestimenti effettuati secondo le modalità previste nel Regolamento di Gestione. La comunicazione deve precisare: le motivazioni che sono alla base della decisione di rimborso; l'ammontare complessivo che la SGR intende rimborsare, in valore assoluto e in percentuale rispetto al valore complessivo del Fondo (indicando la percentuale messa in distribuzione rispetto al ricavato della vendita); l'importo rimborsato per ogni Quota e la procedura prevista per ottenere il rimborso.</p>
<p><i>Governance</i> della SGR</p>	<p>Il consiglio di amministrazione della SGR è l'organo responsabile della gestione del Fondo. Il consiglio di amministrazione della SGR, conformemente alle previsioni statutarie ed alla vigente normativa in materia, può conferire a soggetti esterni alla SGR, anche appartenenti ai gruppi cui appartengono gli azionisti della SGR: (i) deleghe aventi ad oggetto la gestione commerciale ed amministrativa dei beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo; (ii) incarichi a soggetti terzi per la prestazione di servizi tecnici finalizzati all'esame della situazione urbanistica, catastale degli immobili, all'esecuzione della progettazione preliminare ed esecutiva nonché alla direzione dei lavori delle opere da realizzare sugli immobili; (iii) deleghe aventi ad oggetto la gestione della parte del portafoglio rappresentata da strumenti finanziari detenibili ai sensi delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari da affidarsi, ad intermediari autorizzati alla prestazione del servizio di gestione collettiva o di gestione di portafogli e soggetti a forme di vigilanza prudenziale. Tali deleghe, in ogni caso, (a)</p>

	<p>non implicano alcun esonero o limitazione di responsabilità del consiglio di amministrazione della SGR nei confronti dei partecipanti; (b) devono avere durata determinata e possono essere revocate con effetto immediato dalla SGR e hanno carattere non esclusivo; (c) prevedono, con riferimento all’incarico della gestione del portafoglio titoli, un flusso costante di informazioni sulle operazioni effettuate dal delegato che consenta la ricostruzione del patrimonio gestito.</p> <p>La SGR può inoltre avvalersi della collaborazione di consulenti tecnici e/o finanziari nel settore immobiliare (c.d. servizi di “<i>advisory</i>”) per ampliare le proprie conoscenze circa il mercato immobiliare ove il Fondo investe, nonché di professionisti, tecnici (c.d. servizi di “<i>due diligence</i>”) e/o agenti immobiliari per qualsiasi necessità operativa del Fondo.</p> <p>Nello svolgimento delle proprie funzioni la SGR si avvale del supporto del Comitato Investimenti, composto da cinque membri scelti dal consiglio di amministrazione della SGR tra soggetti esterni alla SGR dotati di specifica e comprovata competenza in materia immobiliare, finanziaria, fiscale, economica o giuridica connessa all’attività del Fondo ed in possesso dei requisiti di indipendenza analoghi a quelli richiesti per gli amministratori indipendenti dal “Protocollo di autonomia per le società di gestione del risparmio” (oggi “Protocollo di Autonomia per la gestione dei conflitti d’interessi”) adottato dall’Associazione dell’Industria del Risparmio Gestito - Assogestioni. Il Comitato Investimenti esprime un parere consultivo e non vincolante, <i>inter alia</i>, su operazioni di investimento/disinvestimento di importo superiore a Euro 20.000.000,00 per singolo investimento. Le spese inerenti al Comitato Investimenti sono a carico della SGR.</p>
<p>Governance del Fondo</p>	<p>A) L’Assemblea dei Partecipanti</p> <p>Fermo restando che l’amministrazione del Fondo compete, in via esclusiva, alla SGR, l’art. 18 del Regolamento di Gestione prevede che lo stesso sia</p>

dotato di un'assemblea dei partecipanti (di seguito, l'«**Assemblea dei Partecipanti**» o l'«**Assemblea**»).

Quest'ultima delibera sulle materie alla stessa riservate ai sensi del Regolamento di Gestione secondo i termini e le condizioni dallo stesso indicate. La convocazione dell'Assemblea dei Partecipanti è disposta dal consiglio di amministrazione della SGR, di propria iniziativa ovvero quando ne facciano richiesta tanti partecipanti che rappresentino almeno il 10% del valore delle Quote in circolazione, nei limiti delle competenze alla stessa attribuite ai sensi del Regolamento di Gestione. Possono prendere parte all'Assemblea i partecipanti che risultino titolari delle Quote da almeno 5 (cinque) giorni prima della data in cui si riunisce l'Assemblea. Le Quote rimarranno indisponibili sino alla data dell'Assemblea. All'Assemblea avrà inoltre diritto di partecipare l'amministratore delegato della SGR. I partecipanti possono farsi rappresentare nelle riunioni dell'Assemblea, in conformità ai termini e condizioni di cui all'art. 2372 del codice civile. La rappresentanza è sempre revocabile con atto che deve pervenire al rappresentante almeno il giorno precedente a quello previsto per l'adunanza. La delega non può essere rilasciata con il nome del rappresentante in bianco ed il rappresentante può farsi sostituire solo da chi sia espressamente indicato nella delega. La rappresentanza non può essere conferita alla SGR, ai suoi soci, amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti nonché alle società del gruppo della SGR, amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti di tali soggetti. L'Assemblea dei Partecipanti è presieduta dal Presidente, che può farsi assistere da un segretario nominato dall'Assemblea dei Partecipanti, e che provvede agli adempimenti formali necessari alla convocazione dell'Assemblea, ne presiede lo svolgimento e cura la pubblicità delle relative deliberazioni. In particolare, spetta al Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti constatare il diritto di intervento, anche per delega, accertarne la regolare costituzione, accertare la sussistenza di ipotesi di sospensione del diritto di voto, nonché dirigere e regolare la discussione, stabilire l'ordine e le modalità di votazione nonché proclamarne l'esito. Le deliberazioni

dell'Assemblea dei Partecipanti devono constare da un verbale sottoscritto dal Presidente e, ove nominato, dal segretario. L'Assemblea è regolarmente costituita con la presenza di tanti partecipanti che rappresentino almeno il 30% (trenta per cento) delle Quote del Fondo. Ogni Quota dà diritto ad un voto. L'Assemblea dei Partecipanti delibera validamente con il voto favorevole del 50% (cinquanta per cento) più una quota degli intervenuti in assemblea. Il quorum deliberativo non potrà in ogni caso essere inferiore al 30% (trenta per cento) del valore delle Quote in circolazione. Le deliberazioni dell'Assemblea, unitamente alle connesse delibere eventualmente adottate dal consiglio di amministrazione della SGR, sono trasmesse alla Banca d'Italia per l'approvazione. L'esercizio del diritto di voto relativo alle Quote che siano acquistate o sottoscritte, anche nell'ambito della prestazione dell'attività di gestione collettiva, dalla Società di Gestione, dai suoi soci, amministratori non indipendenti, sindaci e direttori generali è sospeso per tutto il periodo in cui i suddetti ne hanno, anche indirettamente, la titolarità e di tali Quote non si terrà conto al fine del computo dei quorum deliberativi di cui al presente Regolamento. I Partecipanti possono esercitare i propri diritti di voto per corrispondenza. In tale caso l'avviso di convocazione deve contenere per esteso la deliberazione proposta. Non si tiene conto del voto in tale modo espresso se la delibera sottoposta a votazione dell'Assemblea non è conforme a quella contenuta nell'avviso di convocazione. L'Assemblea dei Partecipanti delibera in merito:

- 1) alla elezione del Presidente dell'Assemblea;
- 2) alla richiesta di ammissione a quotazione, qualora la SGR non vi provveda;
- 3) alla sostituzione della SGR;
- 4) alla modifica delle politiche di gestione del Fondo;
- 5) alle modifiche del Regolamento di Gestione che incidano sulle caratteristiche o sullo scopo dello stesso; nonché
- 6) alla liquidazione anticipata del Fondo.

Le deliberazioni dell'Assemblea dei Partecipanti

vengono portate a conoscenza del consiglio di amministrazione della SGR, nonché rese pubbliche mediante deposito presso la sede della SGR, con comunicazione al depositario e pubblicazione sul sito internet della SGR e – se istituito – del Fondo (art. 18 del Regolamento di Gestione).

B) I Comitati consultivi

La Società di Gestione ha adottato procedure interne idonee a salvaguardare gli interessi del Fondo e dei Partecipanti al fine di minimizzare i rischi connessi con il compimento di operazioni in conflitto di interessi, anche potenziale, che possano emergere da rapporti infragruppo e/o con i soci della SGR stessa, da rapporti di affari propri o di altra società del gruppo di appartenenza, nonché tra il Fondo e gli altri fondi gestiti dalla SGR. Tali procedure prevedono che la SGR, potrà compiere atti o operazioni nelle quali la SGR stessa abbia un interesse in conflitto solo dopo aver acquisito il parere del Comitato Investimenti (art. 15.5 del Regolamento di Gestione) e previa approvazione dell'operazione da parte degli amministratori indipendenti presenti nel consiglio di amministrazione della SGR.

B.1. Il Comitato Investimenti

Nello svolgimento delle proprie funzioni la SGR si avvale del supporto di un Comitato Investimenti, composto da cinque membri scelti dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione tra soggetti esterni alla SGR dotati di specifica e comprovata competenza in materia immobiliare, finanziaria, fiscale, economica o giuridica connessa all'attività del Fondo ed in possesso dei requisiti di indipendenza analoghi a quelli richiesti per gli amministratori indipendenti dal "Protocollo di autonomia per le società di gestione del risparmio" (oggi "Protocollo di Autonomia per la gestione dei conflitti d'interessi") adottato dall'Associazione dell'Industria del Risparmio Gestito - Assogestioni. Il Comitato Investimenti esprime un parere consultivo e non vincolante su operazioni di

investimento/disinvestimento di importo superiore a 20 milioni di euro per singolo investimento nonché un parere sulle operazioni di qualsiasi importo di cui all'articolo 10.13.2.

Il Comitato Investimenti esprime il suo parere vincolante nelle seguenti materie:

- 1) proposte di investimento e disinvestimento che configurino situazioni di conflitto di interessi ai sensi della normativa vigente;
- 2) proposte di investimento e disinvestimento che abbiano come controparte altri Fondi gestiti dalla SGR;
- 3) proposte di coinvestimento con altri Fondi gestiti dalla SGR.

Le spese inerenti al Comitato Investimenti sono a carico della SGR (art. 15.5. del Regolamento di Gestione).

B.2. Il comitato di supervisione dei rischi e dei controlli

Nella riunione dell'8 maggio 2014 il Consiglio di Amministrazione ha nominato i nuovi componenti del comitato di supervisione dei rischi e dei controlli (il "**Comitato Rischi**"), il quale, sulla base del relativo regolamento interno (approvato dal consiglio di amministrazione, da ultimo, in data 26 novembre 2015) è composto da tre consiglieri di amministrazione, di cui due sono amministratori indipendenti ai sensi dello statuto (uno dei quali con funzione di presidente del Comitato Rischi). Nell'ambito delle materie di competenza e nel rispetto delle prerogative del collegio sindacale e delle funzioni di controllo della SGR, il Comitato Rischi dispone dei più ampi poteri istruttori e ha il compito di supportare le valutazioni e le decisioni del consiglio di amministrazione relative al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché alle altre materie previste ai sensi del proprio regolamento interno. In termini generali, il Comitato Rischi:

- 1) ferme restando le previsioni procedurali in punto di competenze specifiche degli amministratori indipendenti in materia di conflitto di interessi, si esprime su tutte le operazioni in potenziale conflitto di interessi devolute alla competenza del consiglio di amministrazione, ivi incluse quelle riferite a rapporti con parti correlate, valutando la corretta applicazione dei presidi per la gestione di tali operazioni;
- 2) assiste il consiglio di amministrazione nella determinazione delle linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi aziendali nonché nei compiti di verifica circa la loro corretta attuazione e coerenza con l'evoluzione dell'attività aziendale;
- 3) nell'ambito dei compiti ad esso spettanti quale "comitato remunerazioni" ai sensi dell'articolo 39 del regolamento in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio, adottato con provvedimento congiunto della Banca d'Italia e della CONSOB del 29 ottobre 2007 e s.m.i., formula al consiglio di amministrazione proposte in tema di politiche di remunerazione e di incentivazione, allo scopo di promuovere una gestione sana ed efficace del rischio;
- 4) assiste il consiglio di amministrazione nell'attuazione degli indirizzi e delle politiche aziendali in materia di outsourcing, assicurando che tali indirizzi e politiche, come determinati dal Consiglio di Amministrazione, siano coerenti con una gestione sana ed efficace della SGR;
- 5) valuta il corretto utilizzo dei principi contabili per la redazione dei bilanci di esercizio, a tal fine coordinandosi con le competenti funzioni aziendali e con l'organo di controllo della SGR; e
- 6) svolge gli ulteriori compiti che gli vengono attribuiti dal consiglio di amministrazione.

I pareri resi dal Comitato Rischi sono motivati e non sono vincolanti per il consiglio di amministrazione, il quale manterrà in ogni caso il potere di procedere

	<p>collegialmente ad ulteriori approfondimenti e verifiche, motivando adeguatamente eventuali decisioni assunte in difformità, previo parere del collegio sindacale. Il Comitato Rischi può proporre al consiglio di amministrazione di avvalersi, a spese della SGR ed entro un congruo limite di importo prefissato all'inizio di ogni esercizio dal consiglio di amministrazione stesso, di consulenti esterni privi di ogni significativa relazione con la SGR e/o le società controllanti e/o le società a queste collegate ovvero con gli amministratori indipendenti stessi per lo studio e la valutazione obiettiva di particolari questioni, per le quali gli amministratori indipendenti siano privi di specifica competenza professionale.</p>
<p>Spese di gestione</p>	<p>Il compenso spettante alla SGR è composto da una commissione fissa di gestione e da una commissione variabile. La commissione fissa di gestione è pari all'1,3 % annuo del Valore Complessivo Netto delle attività del Fondo, come risultante dalla relazione di gestione annuale approvata, rettificata delle plusvalenze non realizzate sugli immobili e sulle partecipazioni detenute in società immobiliari rispetto al loro valore di acquisizione. Al 31 dicembre di ogni anno si determina il compenso da corrispondere in via provvisoria per l'anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati, allo stesso titolo, nei 12 (dodici) mesi precedenti. Il compenso, come sopra definito, viene riconosciuto alla SGR mensilmente, nella misura di 1/12 dell'importo annuo spettante, con valuta ultimo giorno lavorativo di ciascun mese, a decorrere dal mese in cui si è proceduto al richiamo degli impegni.</p> <p>La commissione variabile finale sarà calcolata al momento della liquidazione del Fondo, come segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) si calcola la somma (il cui risultato è definito “Risultato Complessivo del Fondo”): <ul style="list-style-type: none"> – dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato; – dei proventi eventualmente distribuiti e dei rimborsi parziali delle Quote eventualmente effettuati; tali voci vengono capitalizzate

	<p>secondo il regime di capitalizzazione composta ad un tasso pari al 5% annuo, che esprime il Tasso Interno di Rendimento obiettivo del Fondo;</p> <p>2) si calcola la differenza fra il Risultato Complessivo del Fondo ed il “Valore Iniziale del Fondo”, pari all’importo versato dai partecipanti capitalizzato secondo il regime di capitalizzazione composta ad un tasso pari al 5% annuo (il “Rendimento Complessivo in Eccesso”).</p> <p>Alla SGR compete un ammontare uguale al 20% del Rendimento Complessivo in Eccesso.</p>
--	---

(Fonte: Regolamento di Gestione e rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015).

B.2.2.2 Valore Complessivo Netto del Fondo Delta e mercato di quotazione

Al 31 dicembre 2015, data cui si riferisce l’ultima relazione di gestione del Fondo disponibile, il Valore Complessivo Netto del Fondo risultava pari ad Euro 193.051.034 suddiviso in n. 2.105.323 Quote, sottoscritte ed interamente liberate. Il valore netto unitario delle Quote al 31 dicembre 2015 era pari ad Euro 91,697.

Alla Data di Pubblicazione non risultano emesse classi di quote diverse dalle Quote, né sussiste alcun impegno per l’emissione di nuove quote o di diversi strumenti finanziari relativi al Fondo.

Le Quote sono quotate unicamente in Italia sul MIV. Il prezzo ufficiale di borsa alla Data di Riferimento è pari a Euro 48,36.

TABELLA 10 – ANDAMENTO DEL VALORE CONTABILE DELLA QUOTA

(migliaia di Euro, eccetto dati per Quote espressi in Euro)	Istituzione 21/02/2006	31/12/06	31/12/07	31/12/08	31/12/09	31/12/10	31/12/11	31/12/12	31/12/13	31/12/14	31/12/15
Valore complessivo netto del Fondo	210.532	210.592	207.356	202.807	193.085	207.065	209.740	204.090	207.915	193.684	193.051
Numero quote in circolazione	2.105.323	2.105.323	2.105.323	2.105.323	2.105.323	2.105.323	2.105.323	2.105.323	2.105.323	2.105.323	2.105.323
Valore unitario delle Quote	100,000	100,028	98,492	96,331	91,713	98,353	99,624	96,940	98,757	91,997	91,697
Proventi distribuiti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proventi distribuiti per Quota	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rimborsi parziali distribuiti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,474	0
Rimborsi parziali distribuiti per Quota	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,5	0
Valore complessivo netto del Fondo al netto delle distribuzioni	210.532	210.592	207.356	202.807	193.085	207.065	209.740	204.090	207.915	184.210	193.051
Valore unitario delle Quote al netto delle distribuzioni	100,000	100,028	98,492	96,331	91,713	98,353	99,624	96,940	98,757	87,497	91,697

(Fonte: rielaborazione dell’Offerente sulla base dei rendiconti di gestione del Fondo afferenti gli esercizi di riferimento).

B.2.2.3 Sintetica descrizione del patrimonio del Fondo

Al 31 dicembre 2015 il patrimonio del Fondo era costituito da 12 immobili e nessuna partecipazione in società immobiliari.

Sulla base del rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015 e del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016, il patrimonio immobiliare del Fondo comprende i seguenti immobili:

- (i) Montesilvano - Viale Carlo Maresca 12;
- (ii) Marina di Cutro - SS 106;
- (iii) Maracalagonis - Viale Leonardo da Vinci;
- (iv) Milano - Via Quaranta 40;
- (v) Salerno - Via Antonio Bandiera;
- (vi) Torino - San Michelangelo Garove 24;
- (vii) Livorno - Via Bacchelli;
- (viii) Torri di Quartersolo - Via Brescia 13;
- (ix) Bologna - Viale Europa 5;
- (x) Silea - Via Sile 8;
- (xi) Limena - Via Vincenzo Stefano Breda 15;
- (xii) Parma - Strada Langhirano.

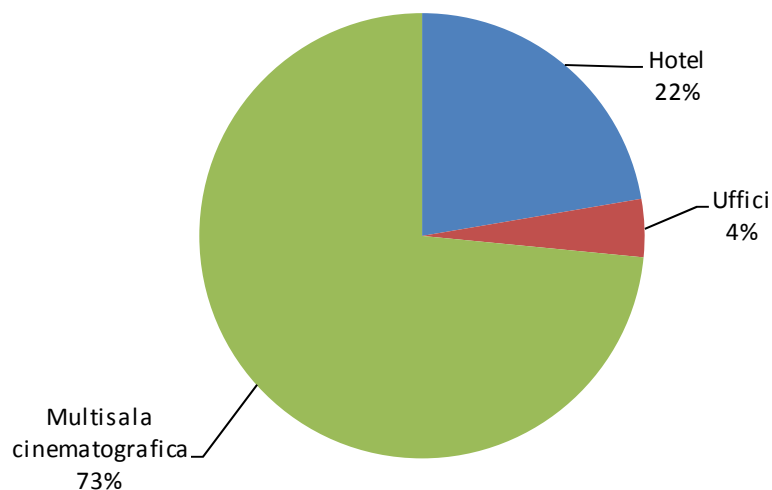
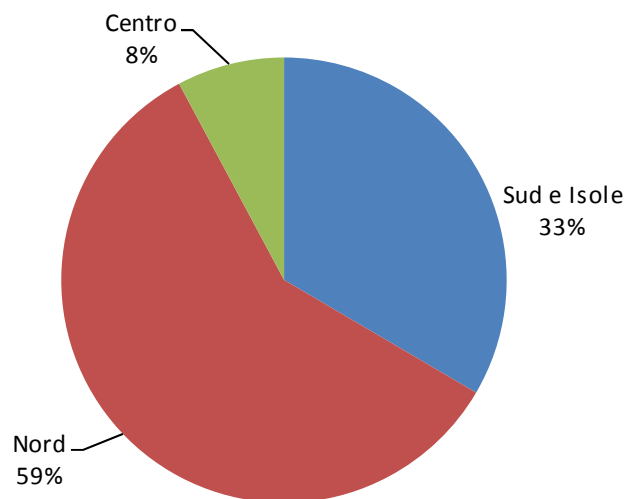
Il valore di mercato del patrimonio immobiliare del Fondo risultava pari a Euro 200.000.000, come risulta dalla perizia redatta in data 10 febbraio 2016 dall'Esperto Indipendente avente quale data di riferimento il 31 dicembre 2015.

Nel corso dell'esercizio 2015 la SGR non ha perfezionato il trasferimento di alcun immobile del Fondo.

Anche sulla base del resoconto intermedio di gestione del Fondo al 31 marzo 2016, la SGR non ha perfezionato il trasferimento di alcun immobile del Fondo. L'unica modifica di rilievo rilevata nel succitato resoconto è la variazione dei crediti verso locatari per fatture emesse, pari al netto di debiti verso locatari a Euro 5,6 milioni, mentre tale voce ammontava a Euro 6,1 milioni alla data del 31 dicembre 2015.

Di seguito si riporta l'*asset allocation* del patrimonio immobiliare del Fondo, al 31 dicembre 2015 per destinazione d'uso degli immobili sulla base dei valori di ciascun attivo alla medesima data (analizzati in termini di superficie lorda sulla base delle informazioni estratte dall'ultima relazione di gestione del Fondo disponibile alla Data di Riferimento).

GRAFICO 11 – ASSET ALLOCATION PATRIMONIO IMMOBILIARE (per superficie lorda)



(Fonte: analisi su dati afferenti il patrimonio immobiliare del Fondo estratti dal rendiconto di gestione al 31 dicembre 2015).

TABELLA 12 – PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL FONDO

#	Inquadramento geografico	Provincia	Comune	Indirizzo	Destinazione d'uso	Anno di costruzione	Superficie lorda (mq)	Superficie locabile (mq)	Superficie locata (mq)	Canone di locazione al 31/12/2015 (Euro)	Stato locativo	Durata contratti di locazione	Costo storico (Euro)
1	Sud e isole	PE	Montesilvano	Viale Carlo Maresca 12	Hotel	1963	28.823	28.823	28.823	2.067.167	Locato	Tra 7 e 9 anni	37.287.741
2	Sud e isole	KR	Marina di Cutro	SS 106	Hotel	1998	18.884	18.884	18.884	2.265.792	Locato	Tra 7 e 9 anni	40.395.861
3	Sud e isole	CA	Maracalagonis	Viale Leonardo da Vinci	Hotel	1991	12.404	12.404	12.404	1.994.086	Locato	Tra 7 e 9 anni	35.584.601
4	Nord	MI	Milano	Via Quaranta 40	Uffici	2009	11.321	7.845	7.030	883.625	Locato	Tra 7 e 9 anni	16.689.896
5	Sud e isole	SA	Salerno	Via Antonio Bandiera	Multisala	2002	29.898	8.444	8.444	1.143.098	Locato	Oltre 9 anni	14.799.650
6	Nord	TO	Torino	San Michelangelo Garove	Multisala	2002	17.905	6.910	6.910	915.951	Locato	Oltre 9 anni	11.893.611
7	Centro	LI	Livorno	Via Bacchelli	Multisala	2001	21.026	8.588	8.588	775.035	Locato	Oltre 9 anni	10.109.472
8	Nord	VI	Torri di Quartersolo	Via Brescia 13	Multisala	1997	21.457	8.681	8.681	788.706	Locato	Oltre 9 anni	10.344.808
9	Nord	BO	Bologna	Viale Europa 5	Multisala	1999	21.093	7.536	7.536	1.519.574	Locato	Oltre 9 anni	19.720.883
10	Nord	TV	Silea	Via Sile 8	Multisala	2000	20.693	11.431	11.431	1.771.944	Locato	Oltre 9 anni	21.710.067
11	Nord	PD	Limena	Via Breda 15	Multisala	2005	38.055	17.132	17.132	1.776.072	Locato	Oltre 9 anni	21.731.726
12	Nord	PR	Parma	Via Usberti	Multisala	2008	27.659	11.614	11.614	1.315.800	Locato	Oltre 9 anni	16.065.223
TOTALE							269.218	148.292	147.477	17.216.850			256.333.539

(Fonte: rielaborazione dell'Offerente sulla base dei rendiconti di gestione del Fondo afferenti gli esercizi di riferimento).

Si riportano quindi di seguito, per ciascun immobile, i principali dati e l'aggiornamento annuale relativo alla gestione immobiliare (redatta sulla base di dati estratti dal sito internet del Fondo www.fondodelta.it, rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015 e resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016).

Montesilvano - Viale Carlo Maresca 12	
Localizzazione	Il complesso turistico è ubicato direttamente su una spiaggia privata e si trova ad 1 km dal centro di Montesilvano. È messo in comunicazione, mediante la Strada Provinciale n.16, con Pescara (a circa 5 Km) e con l'aeroporto d'Abruzzo (a circa 15 Km, percorribili in circa 20 minuti). È posto inoltre in prossimità alla rete autostradale, costituita dalla A14 Adriatica e alla A25, che lo pone in comunicazione con Roma.
Destinazione d'uso	Hotel.
Descrizione	Il complesso turistico con sede a Montesilvano (PE), Viale Carlo Maresca 12 (già Viale Kennedy), aperto tutto l'anno è costituito da diverse strutture ricettive distinte nei seguenti edifici: il Serena ed il Majestic, destinati ad albergo e classificati a Quattro Stelle, il Ponente, il Levante destinati a residence e classificati a Quattro Stelle, l'Atlante destinato a residence e classificato a Tre Stelle. Il Serena Majestic Hotel & Residence è dotato anche di aree destinate a parcheggio, attrezzature sportive e ricreative all'aperto, bar e negozi, sale giochi, discoteca, teatro, area benessere, palestra, sale riunioni e convegni, ristoranti ecc..
Superficie lorda	28.823 mq.
Valutazione dell'esperto indipendente	n.d..
Costo storico al 31 dicembre 2015	Euro 37.287.741.
Canone complessivo al 31 dicembre 2015	Euro 2.067.167.

Marina di Cutro - SS 106	
Localizzazione	La struttura alberghiera denominata "Serenè Village" è un Club Vacanze a Quattro Stelle, situato nel Comune di Cutro, in provincia

	di Crotona, in località Marinella situato nel Comune di Cutro, in provincia di Crotona, in località Marinella di Cutro. Il complesso turistico è ubicato a 300 metri dalla spiaggia, poco distante da Cutro, al Km 120 della Strada Statale litoranea n.106 Taranto – Reggio Calabria, mediante la quale è messo in comunicazione con l'aeroporto di Crotona (a 18 Km, percorribili in circa 30 minuti). Il complesso è collegato anche con l'aeroporto di Lamezia Terme (a 80 Km, percorribili in poco più di un'ora) attraverso la Strada Statale n.280.
Destinazione d'uso	Hotel.
Descrizione	Il complesso turistico è costituito da una serie di corpi di fabbrica a destinazione ricettiva, servizi comuni di accoglienza, di ristoro, aree ed impianti per lo svago e per la pratica di attività sportive. Tutte le unità abitative sono collegate, mediante percorsi pedonali illuminati, con gli spazi associativi ed i luoghi di aggregazione, con centri per le attività sportive e ricreative e con l'antistante spiaggia. Nella parte centrale dell'area sono ubicati il fabbricato che ospita la reception, ad un piano fuori terra, con annessi uffici amministrativi e servizi, ed i due fabbricati destinati a ristorante di cui uno si sviluppa su un solo livello con annessa cucina, deposito alimentari e bevande mentre l'altro è su due livelli, piano terra e primo, con sale ed annessi locali di servizio. Inoltre, sempre nella zona centrale è ubicato il fabbricato destinato a servizi quali lavanderia/deposito/officina.
Superficie lorda	18.884 mq.
Valutazione dell'esperto indipendente	n.d..
Costo storico al 31 dicembre 2015	Euro 40.395.861.
Canone complessivo al 31 dicembre 2015	Euro 2.265.792.

Maracalagonis - Viale Leonardo da Vinci	
Localizzazione	Il Calaserena Village è situato nel sud della Sardegna, in località Geremeas, nel Comune di Maracalagonis per il maggior sviluppo, ed in piccola parte nel Comune di Quartu Sant'Elena, in provincia di Cagliari. Il complesso turistico sorge in prossimità della costa ed è messo in comunicazione, mediante la Strada Provinciale n.17, con Cagliari (a circa 30 Km) e con l'aeroporto Mario Mamei di Elmas (a circa 35 Km, percorribili in circa 30 minuti).

Destinazione d'uso	Hotel.
Descrizione	Il complesso turistico aperto per 7 mesi all'anno è costituito da diverse strutture ricettive classificate a Quattro Stelle e distinte negli edifici denominati Albergo A, Albergo B e nei fabbricati denominati Villini. Il Calaserena Village dispone inoltre di un parcheggio, di un edificio dedicato alle funzioni di accoglienza (Hall) e di un ristorante, è dotato di una pineta, di spazi allestiti a verde collegati da camminamenti pedonali e di diverse attrezzature sportive, ricreative e di servizio alla balneazione. La proprietà dispone anche di un terreno oltre la strada provinciale in cui sono situati gli alloggi dei dipendenti e un depuratore a servizio dell'intero villaggio.
Superficie lorda	12.404 mq.
Valutazione dell'esperto indipendente	n.d..
Costo storico al 31 dicembre 2015	Euro 35.584.601.
Canone complessivo al 31 dicembre 2015	Euro 1.994.086.

Milano - Via Quaranta 40	
Localizzazione	L'Immobile è sito nel comune di Milano, nell'area Sud Est, in Via Bernardo Quaranta, 40. L'Immobile è ben collegato grazie alla vicinanza con le fermate della linea della metropolitana gialla, della ferrovia metropolitana a Porta Romana, e della linea tramviaria n. 24. È prossimo alle principali arterie di accesso della zona: ad est Corso Lodi, che conduce direttamente all'imbocco autostradale dell'A1 (Milano-Bologna), ad ovest Via Ripamonti, che conduce verso Pavia (SS. 142 della Val Tidone) e la Tangenziale Ovest.
Destinazione d'uso	Uffici.
Descrizione	L'Immobile è costituito da un piano entro terra (ad eccezione di una porzione ad uso commerciale, di proprietà di terzi) e cinque piani fuori terra, a destinazione terziaria.
Superficie lorda	11.321 mq.
Valutazione dell'esperto indipendente	n.d..
Costo storico al 31 dicembre 2015	Euro 16.689.896.

Canone complessivo al 31 dicembre 2015	Euro 883.625.
---	---------------

Salerno - Via Antonio Bandiera	
Localizzazione	L'immobile è situato in un'area periferica a sud-est di Salerno a ridosso dello stadio Comunale Arechi. L'area, destinata principalmente ad attività produttive e servizi, si trova nelle vicinanze del quartiere San Leonardo. Il centro di Salerno dista circa 10 km, mentre l'uscita della tangenziale si trova a circa 2 km. L'area è raggiungibile solo tramite mezzi privati.
Destinazione d'uso	Multisala cinematografica.
Descrizione	Il cinema multisala, terminato di costruire nel 2002, occupa un fabbricato cielo-terra all'interno di un piccolo complesso commerciale costituito da due ulteriori edifici adibiti a ristorante, bar e palestra. L'edificio è costituito da due livelli fuori terra più un secondo piano posizionato al di sopra del foyer di ingresso. Il piano interrato ospita locali destinati ad autorimessa e deposito. È di forma rettangolare ed è costituito da 8 volumi addossati che contengono le 11 sale cinematografiche. Il piano primo ospita gli uffici e la cabina di proiezione, mentre il piano secondo è costituito da un locale indipendente, attualmente sfitto e finito al rustico, con destinazione d'uso ad ufficio.
Superficie lorda	29.898 mq.
Valutazione dell'esperto indipendente	n.d..
Costo storico al 31 dicembre 2015	Euro 14.799.650.
Canone complessivo al 31 dicembre 2015	Euro 1.143.098.
Aggiornamenti recenti	In data 29 aprile 2016 la SGR per conto del Fondo ed il conduttore The Space Cinemas S.p.A. hanno perfezionato un accordo le cui condizioni principali prevedono lo scioglimento consensuale al 10 aprile 2016 del contratto di locazione vigente e la contestuale stipula di altrettanti nuovi contratti di locazione a partire dal 11 aprile 2016 le cui principali condizioni vengono di seguito riportate: <ul style="list-style-type: none"> i. una durata di 14 anni e 9 mesi più 6 anni a partire dal 11 aprile 2016 senza diritto di recesso anticipato, neppure nell'ipotesi dei c.d. gravi motivi di cui all'art. 27 ultimo

	<p>comma della Legge 392/1978;</p> <p>ii. aumento dell'importo massimo del canone variabile ed una contestuale diminuzione della soglia di presenze presa a base di calcolo per la componente variabile del canone di locazione;</p> <p>iii. la riduzione della componente fissa del canone di locazione a regime nella misura complessiva del 10% rispetto al precedente contratto di locazione;</p> <p>iv. la riduzione del 10% del canone di locazione a regime fatturato per l'anno 2015.</p> <p>Per effetto di tale modifica contrattuale, il canone di locazione dell'immobile ammonterebbe a Euro 1.028.788.</p>
--	---

Torino - San Michelangelo Garove 24	
Localizzazione	La proprietà è costituita da una multisala cinematografica di 8 sale, localizzata all'interno del Centro Commerciale "Parco Dora". L'edificio si colloca nella zona semicentrale nord di Torino, all'interno dell'area di trasformazione urbana denominata Spina 3. Il livello di accessibilità è molto elevato grazie alla vicina presenza delle stazioni di Torino - Porta Susa (2 km) e Torino - Porta Nuova (4 km) e alla nuova viabilità dell'area.
Destinazione d'uso	Multisala cinematografica.
Descrizione	L'edificio, costruito nel 2002, è un parallelepipedo posto sulla copertura del parcheggio del Centro Commerciale adiacente e presenta due ingressi: il primo dal parcheggio pubblico a raso in via salita Michelangelo Garove 24 e il secondo dal percorso pedonale comune, lato Ipercoop. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, funzionalmente così suddivisi: il piano terra si organizza intorno al foyer a doppia altezza su cui si affacciano il bar, una sala giochi, il blocco casse, i servizi igienici e l'inizio dei due corridoi di accesso alle sale, uno dei quali conduce alle sale 1 e 2, quelle di dimensioni più significative, il secondo alle restanti sei; il piano primo ospita i locali tecnici (UTA e cabine elettriche); il piano secondo è occupato dagli uffici, dalle sale di proiezione e dai locali accessori per i dipendenti.
Superficie lorda	17.905 mq.
Valutazione dell'esperto indipendente	n.d..
Costo storico al 31 dicembre	Euro 11.893.611.

2015	
Canone complessivo al 31 dicembre 2015	Euro 915.951.
Aggiornamenti recenti	<p>In data 29 aprile 2016 la SGR per conto del Fondo ed il conduttore The Space Cinemas S.p.A. hanno perfezionato un accordo le cui condizioni principali prevedono lo scioglimento consensuale al 10 aprile 2016 del contratto di locazione vigente e la contestuale stipula di altrettanti nuovi contratti di locazione a partire dal 11 aprile 2016 le cui principali condizioni vengono di seguito riportate:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. una durata di 14 anni e 9 mesi più 6 anni a partire dal 11 aprile 2016 senza diritto di recesso anticipato, neppure nell'ipotesi dei c.d. gravi motivi di cui all'art. 27 ultimo comma della Legge 392/1978; ii. aumento dell'importo massimo del canone variabile ed una contestuale diminuzione della soglia di presenze presa a base di calcolo per la componente variabile del canone di locazione; iii. la riduzione della componente fissa del canone di locazione a regime nella misura complessiva del 10% rispetto al precedente contratto di locazione; iv. la riduzione del 10% del canone di locazione a regime fatturato per l'anno 2015. <p>Per effetto di tale modifica contrattuale, il canone di locazione dell'immobile ammonterebbe a Euro 824.356.</p>

Livorno - Via Bacchelli	
Localizzazione	L'immobile è situato nell'area sud-est di Livorno, in prossimità del Centro Commerciale "Fonti del Corallo". Il centro città dista circa 4 km, mentre l'uscita dell'autostrada Azzurra dista circa 5 km. L'area è facilmente raggiungibile con i mezzi privati in quanto si trova nelle vicinanze della SS n. 1 Aurelia; è servita anche da mezzi pubblici di superficie.
Destinazione d'uso	Multisala cinematografica.
Descrizione	L'immobile, cielo-terra, è costituito da un unico corpo di fabbrica di tre livelli fuori terra ed è servito da un parcheggio esterno a raso, di cui una parte è di proprietà ed una parte è stata ceduta al Comune come standard urbanistico. L'edificio, di forma rettangolare, ospita il multisala e due attività commerciali: una sala giochi ed un ristorante. Il multisala ospita 9 sale cinematografiche. Le sale cinematografiche

	si sviluppano tra il piano terra ed il livello primo. La sala di proiezione e gli uffici si trovano al livello secondo. La struttura portante dell'edificio è costituita da travi e pilastri in cemento armato prefabbricato.
Superficie lorda	21.026 mq.
Valutazione dell'esperto indipendente	n.d..
Costo storico al 31 dicembre 2015	Euro 10.109.472.
Canone complessivo al 31 dicembre 2015	Euro 775.035.
Aggiornamenti recenti	<p>In data 29 aprile 2016 la SGR per conto del Fondo ed il conduttore The Space Cinemas S.p.A. hanno perfezionato un accordo le cui condizioni principali prevedono lo scioglimento consensuale al 10 aprile 2016 del contratto di locazione vigente e la contestuale stipula di altrettanti nuovi contratti di locazione a partire dal 11 aprile 2016 le cui principali condizioni vengono di seguito riportate:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. una durata di 14 anni e 9 mesi più 6 anni a partire dal 11 aprile 2016 senza diritto di recesso anticipato, neppure nell'ipotesi dei c.d. gravi motivi di cui all'art. 27 ultimo comma della Legge 392/1978; ii. aumento dell'importo massimo del canone variabile ed una contestuale diminuzione della soglia di presenze presa a base di calcolo per la componente variabile del canone di locazione; iii. la riduzione della componente fissa del canone di locazione a regime nella misura complessiva del 10% rispetto al precedente contratto di locazione; iv. la riduzione del 10% del canone di locazione a regime fatturato per l'anno 2015. <p>Per effetto di tale modifica contrattuale, il canone di locazione dell'immobile ammonterebbe a Euro 697.532.</p>

Torri di Quartersolo - Via Brescia 13	
Localizzazione	L'immobile è costituito da un multisala cinematografico ubicato in località "Torri di Quartersolo", nelle immediate vicinanze del casello autostradale di Vicenza Est dell'autostrada A31 Valdastico.
Destinazione d'uso	Multisala cinematografica.

Descrizione	L'immobile, costituito da uno stabile indipendente disposto su tre piani ed edificato nel 1997, ha una forma irregolare e simmetrica. Caratterizzato da due blocchi divisi da un corridoio centrale ospita un ingresso a doppia altezza, il bar, la sala giochi e 9 sale cinematografiche per una capacità complessiva di 2.400 posti a sedere. Il primo piano ospita gli uffici amministrativi e le stanze dello staff ed il secondo piano la cabina di proiezione. L'area esterna comprende un ampio parcheggio asfaltato ed una piccola zona verde non utilizzata.
Superficie lorda	21.457 mq.
Valutazione dell'esperto indipendente	n.d..
Costo storico al 31 dicembre 2015	Euro 10.344.808.
Canone complessivo al 31 dicembre 2015	Euro 788.706.
Aggiornamenti recenti	<p>In data 29 aprile 2016 la SGR per conto del Fondo ed il conduttore The Space Cinemas S.p.A. hanno perfezionato un accordo le cui condizioni principali prevedono lo scioglimento consensuale al 10 aprile 2016 del contratto di locazione vigente e la contestuale stipula di altrettanti nuovi contratti di locazione a partire dal 11 aprile 2016 le cui principali condizioni vengono di seguito riportate:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. una durata di 14 anni e 9 mesi più 6 anni a partire dal 11 aprile 2016 senza diritto di recesso anticipato, neppure nell'ipotesi dei c.d. gravi motivi di cui all'art. 27 ultimo comma della Legge 392/1978; ii. aumento dell'importo massimo del canone variabile ed una contestuale diminuzione della soglia di presenze presa a base di calcolo per la componente variabile del canone di locazione; iii. la riduzione della componente fissa del canone di locazione a regime nella misura complessiva del 10% rispetto al precedente contratto di locazione; iv. la riduzione del 10% del canone di locazione a regime fatturato per l'anno 2015. <p>Per effetto di tale modifica contrattuale, il canone di locazione dell'immobile ammonterebbe a Euro 709.835.</p>

Bologna - Viale Europa 5

Localizzazione	L'immobile è situato nella zona nord-est di Bologna, in un'area principalmente commerciale e direzionale, nelle immediate vicinanze della Fiera della città. Il livello di accessibilità è molto elevato essendo in prossimità dell'uscita n. 8 della tangenziale della città. La zona è, inoltre, servita dagli autobus di linea cittadini. Il centro città dista circa 2 km ed è facilmente raggiungibile in autobus.
Destinazione d'uso	Multisala cinematografica.
Descrizione	L'immobile, costruito nel 1999, è costituito da un unico corpo di fabbrica avente pianta rettangolare di dimensioni pari a circa 60 m x 90 m e si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato. L'edificio è servito da un parcheggio esterno molto ampio. L'ingresso principale al cinema è collocato in posizione centrale nel fronte antistante il parcheggio. Al piano terra, nelle due ali estreme dell'edificio, si trovano un ristorante che si sviluppa su due piani, e un negozio di gadget. L'edificio è stato realizzato con una struttura mista: le sale cinematografiche e gli uffici presentano una struttura in cemento armato prefabbricato, mentre il foyer e il ristorante presentano una struttura in acciaio prefabbricato.
Superficie lorda	21.093 mq.
Valutazione dell'esperto indipendente	n.d..
Costo storico al 31 dicembre 2015	Euro 19.720.883.
Canone complessivo al 31 dicembre 2015	Euro 1.519.574.
Aggiornamenti recenti	<p>In data 29 aprile 2016 la SGR per conto del Fondo ed il conduttore The Space Cinemas S.p.A. hanno perfezionato un accordo le cui condizioni principali prevedono lo scioglimento consensuale al 10 aprile 2016 del contratto di locazione vigente e la contestuale stipula di altrettanti nuovi contratti di locazione a partire dal 11 aprile 2016 le cui principali condizioni vengono di seguito riportate:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. una durata di 14 anni e 9 mesi più 6 anni a partire dal 11 aprile 2016 senza diritto di recesso anticipato, neppure nell'ipotesi dei c.d. gravi motivi di cui all'art. 27 ultimo comma della Legge 392/1978; ii. aumento dell'importo massimo del canone variabile ed una contestuale diminuzione della soglia di presenze presa a base di calcolo per la componente variabile del canone di locazione; iii. la riduzione della componente fissa del canone di locazione a

	<p>regime nella misura complessiva del 10% rispetto al precedente contratto di locazione;</p> <p>iv. la riduzione del 10% del canone di locazione a regime fatturato per l'anno 2015.</p> <p>Per effetto di tale modifica contrattuale, il canone di locazione dell'immobile ammonterebbe a Euro 1.367.617.</p>
--	---

Silea - Via Sile 8	
Localizzazione	L'immobile è situato nel Comune di Silea (Treviso), lungo la Strada Provinciale "Treviso Mare". Il complesso dista 500 metri dal casello autostradale di Treviso Sud, mentre il Centro Storico di Treviso è raggiungibile in 10 minuti circa di autovettura. La zona è circondata anche da aree verdi, facenti parte del parco del Sile in cui ricade anche una porzione della struttura in oggetto. L'area è raggiungibile solo tramite mezzi privati.
Destinazione d'uso	Multisala cinematografica.
Descrizione	Il cinema multisala occupa un fabbricato cielo-terra che si sviluppa principalmente su un piano, tranne due corpi laterali e il corridoio centrale che si sviluppano su due piani. L'edificio comprende 12 sale cinematografiche, bar e caffetteria al piano terra mentre i due corpi laterali, che si sviluppano su due piani, ospitano uno un ristorante e l'altro il blocco bagni/spogliatoio/uffici dedicati alla direzione. Il locale proiezione si sviluppa al primo piano sopra il corridoio. Le due sale principali sono situate alle spalle del foyer. Il cinema dispone di un ampio parcheggio a raso della capienza di circa 1.000 posti auto.
Superficie lorda	20.693 mq.
Valutazione dell'esperto indipendente	n.d..
Costo storico al 31 dicembre 2015	Euro 21.710.067.
Canone complessivo al 31 dicembre 2015	Euro 1.771.944.
Aggiornamenti recenti	In data 29 aprile 2016 la SGR per conto del Fondo ed il conduttore The Space Cinemas S.p.A. hanno perfezionato un accordo le cui condizioni principali prevedono lo scioglimento consensuale al 10 aprile 2016 del contratto di locazione vigente e la contestuale stipula di altrettanti nuovi contratti di locazione a partire dal 11 aprile 2016

	<p>le cui principali condizioni vengono di seguito riportate:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. una durata di 14 anni e 9 mesi più 6 anni a partire dal 11 aprile 2016 senza diritto di recesso anticipato, neppure nell'ipotesi dei c.d. gravi motivi di cui all'art. 27 ultimo comma della Legge 392/1978; ii. aumento dell'importo massimo del canone variabile ed una contestuale diminuzione della soglia di presenze presa a base di calcolo per la componente variabile del canone di locazione; iii. la riduzione della componente fissa del canone di locazione a regime nella misura complessiva del 10% rispetto al precedente contratto di locazione; iv. la riduzione del 10% del canone di locazione a regime fatturato per l'anno 2015. <p>Per effetto di tale modifica contrattuale, il canone di locazione dell'immobile ammonterebbe a Euro 1.594.750.</p>
--	--

Limena - Via Vincenzo Stefano Breda 15	
Localizzazione	L'immobile è ubicato all'interno del territorio del Comune di Limena, sito circa 7 km a nord-ovest della città di Padova. L'edificio localizzato in Via Vincenzo Stefano Breda al civico 15, in prossimità della Strada Provinciale 47, nelle immediate vicinanze della nuova tangenziale di Limena.
Destinazione d'uso	Multisala cinematografica.
Descrizione	Il cinema contiene 14 sale, disposte su due piani e due attività di ristorazione. Sono inoltre presenti degli uffici che occupano il primo, secondo, terzo piano di un "volume" di forma rettangolare collocato sul lato sinistro del foyer e con accesso indipendente direttamente da Via Breda. Al piano seminterrato è collocata una autorimessa di 160 posti auto ed è accessibile tramite uno scivolo carrabile ubicato in corrispondenza del lato sud del fabbricato.
Superficie lorda	38.055 mq.
Valutazione dell'esperto indipendente	n.d..
Costo storico al 31 dicembre 2015	Euro 21.731.726.
Canone complessivo al 31 dicembre 2015	Euro 1.776.072.

Aggiornamenti recenti	<p>In data 29 aprile 2016 la SGR per conto del Fondo ed il conduttore The Space Cinemas S.p.A. hanno perfezionato un accordo le cui condizioni principali prevedono lo scioglimento consensuale al 10 aprile 2016 del contratto di locazione vigente e la contestuale stipula di altrettanti nuovi contratti di locazione a partire dal 11 aprile 2016 le cui principali condizioni vengono di seguito riportate:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. una durata di 14 anni e 9 mesi più 6 anni a partire dal 11 aprile 2016 senza diritto di recesso anticipato, neppure nell'ipotesi dei c.d. gravi motivi di cui all'art. 27 ultimo comma della Legge 392/1978; ii. aumento dell'importo massimo del canone variabile ed una contestuale diminuzione della soglia di presenze presa a base di calcolo per la componente variabile del canone di locazione; iii. la riduzione della componente fissa del canone di locazione a regime nella misura complessiva del 10% rispetto al precedente contratto di locazione; iv. la riduzione del 10% del canone di locazione a regime fatturato per l'anno 2015. <p>Per effetto di tale modifica contrattuale, il canone di locazione dell'immobile ammonterebbe a Euro 1.598.465.</p>
------------------------------	--

Parma - Strada Langhirano	
Localizzazione	L'immobile è situato alla periferia sud della città di Parma, a ridosso dell'uscita n. 15 della Tangenziale. L'immobile che è stato recentemente oggetto d'intervento si colloca lungo la strada per Langhirano (S.P. 665) in prossimità della rotonda cui giunge la Tangenziale Sud ed è delimitato da via delle Scienze a ovest, via Langhirano ad est e un piccolo canale a sud.
Destinazione d'uso	Multisala cinematografica.
Descrizione	Il cinema multisala occupa un fabbricato cielo-terra che si sviluppa su un unico piano fuori terra, e per una piccola parte su altri due piani fuori terra. L'edificio, concluso a ottobre 2008, ospita un multiplex di complessive 12 sale, due attività di ristorazione accessibili esternamente, uno spazio commerciale interno e un bar. L'edificio ha una forma rettangolare e si sviluppa prevalentemente su un unico livello, al piano primo e secondo sono collocate solamente le cabine di proiezione.
Superficie lorda	27.659 mq.

Valutazione dell'esperto indipendente	n.d..
Costo storico al 31 dicembre 2015	Euro 16.065.223.
Canone complessivo al 31 dicembre 2015	Euro 1.315.800.
Aggiornamenti recenti	<p>In data 29 aprile 2016 la SGR per conto del Fondo ed il conduttore The Space Cinemas S.p.A. hanno perfezionato un accordo le cui condizioni principali prevedono lo scioglimento consensuale al 10 aprile 2016 del contratto di locazione vigente e la contestuale stipula di altrettanti nuovi contratti di locazione a partire dal 11 aprile 2016 le cui principali condizioni vengono di seguito riportate:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. una durata di 14 anni e 9 mesi più 6 anni a partire dal 11 aprile 2016 senza diritto di recesso anticipato, neppure nell'ipotesi dei c.d. gravi motivi di cui all'art. 27 ultimo comma della Legge 392/1978; ii. aumento dell'importo massimo del canone variabile ed una contestuale diminuzione della soglia di presenze presa a base di calcolo per la componente variabile del canone di locazione; iii. la riduzione della componente fissa del canone di locazione a regime nella misura complessiva del 10% rispetto al precedente contratto di locazione; iv. la riduzione del 10% del canone di locazione a regime fatturato per l'anno 2015. <p>Per effetto di tale modifica contrattuale, il canone di locazione dell'immobile ammonterebbe a Euro 1.184.220.</p>

Al 31 marzo 2016 risultano in essere tredici contratti di locazione, tutti riferiti a conduttori privati. Di questi, tre hanno ad oggetto i complessi ricettivi "Calaserena Village", sito in Maracalagonis (CA), "Serena Majestic Hotel & Residence", sito in Montesilvano (PE) e "Serenè Village", sito in Cutro (KR). I restanti dieci contratti si riferiscono due all'immobile direzionale sito in Milano - via Quaranta 40, e gli altri otto agli immobili a destinazione multisala cinematografica. Il valore contrattuale annuo delle posizioni locative in essere alla data del 31 marzo 2016 è di Euro 17,2 milioni, in linea con il valore contrattuale degli stessi al 31 dicembre 2015, e superiore di Euro 1 milione al valore contrattuale annuo dei contratti vigenti alla data del 31 dicembre 2014 (pari a Euro 16,2 milioni). La differenza è riconducibile principalmente all'incremento, previsto contrattualmente, dei canoni di locazione riferiti agli immobili a destinazione multisala.

Nel corso dell'esercizio 2015 non sono state effettuate manutenzioni straordinarie rilevanti.

Per completezza rappresentativa, come già accennato nell'ambito della descrizione dei singoli immobili facenti parte del patrimonio immobiliare del Fondo, si evidenzia che, come riportato nel resoconto

della gestione del Fondo al 31 marzo 2016, con riferimento ai contratti di locazione relativi agli otto immobili a destinazione multisala cinematografica, in data 29 aprile 2016 la SGR per conto del Fondo ed il conduttore The Space Cinemas S.p.A. hanno perfezionato un accordo le cui condizioni principali prevedono lo scioglimento consensuale al 10 aprile 2016 degli otto contratti di locazione vigenti sino a tale data e la contestuale stipula di altrettanti nuovi contratti di locazione a partire dal 11 aprile 2016 le cui principali condizioni vengono di seguito riportate:

- (i) una durata di 14 anni e 9 mesi più 6 anni a partire dal 11 aprile 2016 senza diritto di recesso anticipato, neppure nell'ipotesi dei c.d. gravi motivi di cui all'art. 27 ultimo comma della Legge 392/1978;
- (ii) aumento dell'importo massimo del canone variabile ed una contestuale diminuzione della soglia di presenze presa a base di calcolo per la componente variabile dei canoni di locazione;
- (iii) la riduzione della componente fissa del canone di locazione a regime nella misura complessiva del 10% rispetto ai precedenti contratti di locazione;
- (iv) la riduzione del 10% del canone di locazione a regime fatturato per l'anno 2015.

In aggiunta al patrimonio immobiliare il Fondo deteneva, quali ulteriori attività patrimoniali:

- (i) Euro 10.969.852 al 31 marzo 2016 (mentre era pari a Euro 6.466.785 al 31 dicembre 2015) di liquidità disponibile, derivante dai saldi accesi presso la Banca Depositaria;
- (ii) Euro 8.081.625 al 31 dicembre 2015 per altre attività (principalmente crediti verso i locatari, ratei e risconti passivi ed altre attività);
- (iii) al 31 dicembre 2015, Euro 6.401 per partecipazioni non di controllo (partecipazione nella "Parco Commerciale Dora Società Consortile a r.l.").

A fronte di tali attività il Fondo presenta, quali passività:

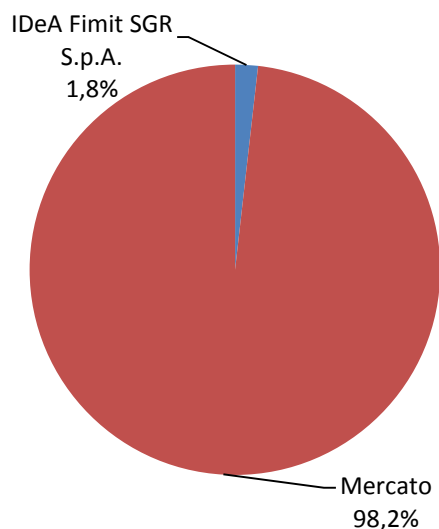
- (i) un finanziamento ipotecario, concesso da Intesa Sanpaolo S.p.A., il cui indebitamento al 31 marzo 2016 risulta pari complessivamente a Euro 19.421.882;
- (ii) Euro 2.081.895 per altri debiti (commerciali, tributari, altri) e ratei e risconti al 31 dicembre 2015;
- (iii) uno strumento derivato "*Interest Rate Cap*" con tasso del 3% vs Euribor 6 mesi acquistato da Intesa Sanpaolo S.p.A., con decorrenza al 31 dicembre 2015 e scadenza 31 dicembre 2016, al fine di operare una copertura dai rischi di oscillazione dei tassi di interesse, e copertura pari all'100,4% del debito residuo derivante dal finanziamento ipotecario di cui al punto (i).

B.2.2.4 Principali possessori delle Quote

Alla Data di Pubblicazione non risultano pubblicamente disponibili informazioni circa i possessori di Quote, fatta eccezione per l'impegno assunto dalla SGR di mantenere, per l'intera durata del Fondo, n. 38.133 Quote, pari all'1,81% del totale delle Quote, anche in adempimento degli obblighi previsti dalla normativa vigente.

I grafici che seguono evidenziano la composizione dei quotisti sulla base delle informazioni allo stato disponibili, e in prospettiva post Offerta nei due casi di adesione al 30% (Soglia Minima di Adesione) e al 60% (Soglia Massima di Adesione).

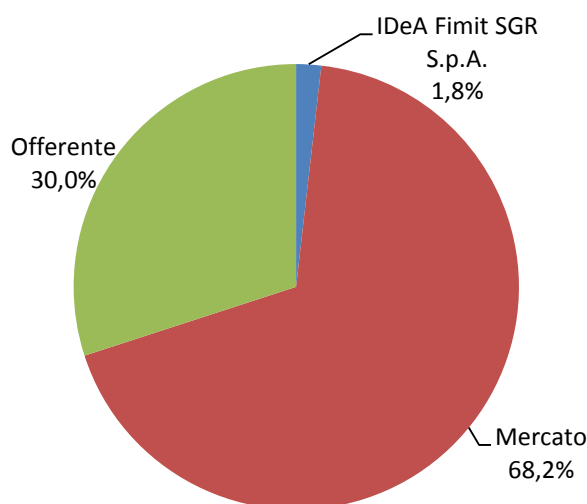
GRAFICO 13 – RAPPRESENTAZIONE QUOTISTI PRE OFFERTA



(Fonte: rielaborazione su dati pubblici alla Data di Riferimento (numero di Quote di titolarità della SGR estratto dal bilancio della stessa al 31 dicembre 2015)).

GRAFICO 14 – RAPPRESENTAZIONE QUOTISTI POST OFFERTA (CASO ADESIONI)

Il grafico che segue evidenzia la composizione dei quotisti sulla base delle informazioni allo stato disponibili, e in prospettiva post Offerta nel caso di adesione al 30% (Soglia Minima di Adesione).



(Fonte: rielaborazione su dati pubblici alla Data di Riferimento (numero di Quote di titolarità della SGR estratto dal bilancio della stessa al 31 dicembre 2015)).

B.2.2.5 Andamento recente e prospettive

(a) Andamento recente

Le informazioni più significative relative all'andamento del Fondo nel corso dell'esercizio 2015, confrontate con quelle relative all'esercizio 2014, sono tratte dalla relazione del Fondo al 31 dicembre 2015, approvato dal consiglio di amministrazione della SGR in data 12 febbraio 2016.

Inoltre, le informazioni relative all'andamento del Fondo nel 2015, così come evidenziate nella relazione al 31 dicembre 2015, approvata dal consiglio di amministrazione della SGR in data 12 febbraio 2016, sono state integrate con le informazioni qualitative relative all'andamento della gestione così come evidenziate nel resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016, approvato dal consiglio di amministrazione della SGR in data 11 maggio 2016.

Il rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2014, la relazione di gestione al 31 dicembre 2015 e il resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016, ai quali si rimanda per ogni opportuno approfondimento, unitamente alle relazioni di stima dell'Esperto Indipendente, sono a disposizione nei luoghi indicati al Paragrafo M.

1. Gestione immobiliare

Per quanto riguarda la gestione immobiliare si rinvia a quanto in precedenza indicato al Paragrafo B.2.2.3.

2. Investimenti e disinvestimenti

Nel corso dell'esercizio 2015, il Fondo non ha effettuato alcun investimento.

3. Risultato economico

Il Fondo ha chiuso l'esercizio 2015 con una perdita d'esercizio di Euro 633.400 circa, come di seguito dettagliato.

TABELLA 15 – CONTO ECONOMICO E SITUAZIONE PATRIMONIALE DELL'ESERCIZIO 2015

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO DELTA IMMOBILIARE AL 31/12/2015

SEZIONE REDDITUALE

	Situazione al 31/12/2015		Situazione a fine esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. Partecipazioni	-	-	-	-
A1.1 dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A1.2 utili/perdite da realizzi	-	-	-	-
A1.3 plus/minusvalenze	-	-	-	-
A2 ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	-	-	-	-
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A2.2 utile/perdite da realizzi	-	-	-	-
A2.3 plus/minusvalenze	-	-	-	-
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-	-	-	-
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A3.2 utili/perdite da realizzi	-	-	-	-
A3.3 plus/minusvalenze	-	-	-	-
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	-	-	-
A4.1 di copertura	-	-	-	-
A4.2 non di copertura	-	-	-	-
Risultato gestione strumenti finanziari (A)		-		-
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	18.133.571	21.633.005	21.229.748	
B1.1 canoni di locazione	16.216.232		403.257	
B1.2 altri proventi	1.917.339			
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-	(7.994.333)		
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(10.973.490)	(7.036.069)		
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(2.567.922)	(3.157.181)		
B4.1 oneri non ripetibili	(890.833)	(2.638.711)		
B4.2 oneri ripetibili	(1.677.089)	(518.470)		
B4.3 interessi su depositi cauzionali	-	-		
B4.4 altri oneri gestione immobiliare	-	-		
B5. AMMORTAMENTI	-	-		
B6. SPESE IMU E TASI	(1.569.643)	(1.871.513)		
Risultato gestione beni mobili (B)		3.022.516		1.573.909
C. CREDITI				
C1. Interessi attivi e proventi assimilati	-	-		
C2. Incrementi/decrementi di valore	-	-		
Risultato gestione crediti (C)		-		-
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	15	49		
Risultato gestione depositi bancari (D)		15		49
E. ALTRI BENI				
E1. Proventi	-	-		
E2. Utile/perdita da realizzi	-	-		
E3. Plusvalenze/minusvalenze	-	-		
Risultato gestione altri beni (E)		-		-
Risultato gestione investimenti (A+B+C+D+E)		3.022.531		1.573.958

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO DELTA IMMOBILIARE AL 31/12/2015

SEZIONE REDDITUALE

	Situazione al 31/12/2015		Situazione a fine esercizio precedente	
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA	-		-	
F1.1 Risultati realizzati	-		-	
F1.2 Risultati non realizzati	-		-	
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-		-	
F2.1 Risultati realizzati	-		-	
F2.2 Risultati non realizzati	-		-	
F3. LIQUIDITA'	-		-	
F3.1 Risultati realizzati	-		-	
F3.2 Risultati non realizzati	-		-	
Risultato della gestione cambi (F)		-		-
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	-		-	
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-		-	
Risultato altre operazioni di gestione (G)		-		-
Risultato lordo della gestione caratteristica (RGI+F+G)		3.022.531		1.573.958
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	(606.148)		(2.863.944)	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(606.148)		(2.863.944)	
H1.2 su altri finanziamenti	-		-	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(47.806)		(304.154)	
Risultato oneri finanziari (H)		(653.954)		(3.168.098)
Risultato netto della gestione caratteristica (RNGC+H+H)		2.368.577		(1.594.140)
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	(2.545.535)		(2.538.340)	
I2. Commissioni depositario	(61.936)		(61.815)	
I3. Oneri per esperti indipendenti	(33.546)		(35.500)	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(18.741)		(27.141)	
I5. Altri oneri di gestione	(119.021)		(114.893)	
I6. Spese di quotazione	(44.600)		(44.600)	
Risultato oneri di gestione (I)		(2.821.379)		(2.822.289)
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	-		-	
L2. Altri ricavi	138.580		-	
L3. Altri oneri	(319.178)			
Risultato altri ricavi e oneri (L)		(180.598)		(339.819)
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+H+L)		(633.400)		(4.756.248)
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-	
M2. Risparmio di imposta	-		-	
M3. Altre imposte	-		-	
Totale imposte (M)		-		-
Utile perdita dell'esercizio (RGPI+M)		(633.400)		(4.756.248)

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO DELTA IMMOBILIARE AL 31/12/2015

SITUAZIONE PATRIMONIALE

	Situazione al 31/12/2015		Situazione a fine esercizio precedente	
ATTIVITA'	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	6.401	0,00%	6.401	0,00%
Strumenti finanziari non quotati	6.401	0,00%	6.401	0,00%
A1. Partecipazioni di controllo	6.401	0,00%	6.401	0,00%
A2. Partecipazioni non di controllo	-	0,00%	-	0,00%
A3. Altri titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A4. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A5. Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari non quotati	-	0,00%	-	0,00%
A6. Titoli di capitale	-	0,00%	-	0,00%
A7. Titoli di debito	-	0,00%	-	0,00%
A8. Parti di OICR	-	0,00%	-	0,00%
Strumenti finanziari derivati	-	0,00%	-	0,00%
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	0,00%	-	0,00%
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	200.000.000	93,22%	210.860.000	95,59%
B1. Immobili dati in locazione	198.815.000	92,66%	209.635.000	95,04%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	0,00%	-	0,00%
B3. Altri immobili	1.185.000	0,55%	1.225.000	0,56%
B4. Diritti reali immobiliari	-	0,00%	-	0,00%
C. CREDITI	-	0,00%	-	0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	-	0,00%
C2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
D. DEPOSITI BANCARI	-	0,00%	2.022	0,00%
D1. A vista	-	0,00%	2.022	0,00%
D2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
E. ALTRI BENI	-	0,00%	-	0,00%
E1. Altri Beni	-	0,00%	-	0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	6.466.785	3,01%	4.204.589	1,91%
F1. Liquidità disponibile	6.466.785	3,01%	4.204.589	1,91%
F2. Liquidità da ricavare per operazione da regolare	-	0,00%	-	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazione da regolare	-	0%	-	0,00%
G. ALTRE ATTIVITA'	8.081.625	3,77%	5.507.682	2,50%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
G2. Ratei e risconti attivi	233.432	0,11%	118.915	0,05%
G3. Risparmio di imposta	-	0,00%	-	0,00%
G4. Altre	898.518	0,42%	178.611	0,08%
G5. Credito Iva	-	0,00%	-	0,00%
G6. Crediti verso Locatari	6.949.675	3,24%	5.210.156	2,36%
G7. Crediti lordi	7.190.907	3,35%	5.277.121	2,39%
G8. Fondo svalutazione crediti	(241.232)	-0,11%	66.965	0,03%
TOTALE ATTIVITA'	214.554.811	100%	220.580.694	100%

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO DELTA IMMOBILIARE AL 31/12/2015				
SITUAZIONE PATRIMONIALE				
	Situazione al 31/12/2015		Situazione a fine esercizio precedente	
PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
H. FINANZIAMENTI ATTIVI	19.421.882	90,32%	25.102.155	93,33%
H1. Finanziamenti ipotecari	19.421.882	90,32%	25.102.155	93,33%
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	0,00%	-	0,00%
H3. Altri	-	0,00%	-	0,00%
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	0,00%	-	0,00%
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	0,00%	-	0,00%
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari non quotati	-	0,00%	-	0,00%
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-	0,00%	-	0,00%
L1. Proventi da distribuire	-	0,00%	-	0,00%
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	0,00%	-	0,00%
M. ALTRE PASSIVITA'	2.081.895	9,68%	1.794.105	6,67%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	15.681	0,07%	5.392	0,02%
M2. Debiti di imposta	242.418	1,13%	223.295	0,83%
M3. Ratei e risconti passivi	411	0,00%	527.665	1,96%
M4. Altre	1.823.448	8,48%	1.037.753	3,86%
M5. Fondo svalutazione partecipazioni	-	0,00%	-	0,00%
M6. Debiti per cauzioni ricevute	-	0,00%	-	0,00%
TOTALE PASSIVITA'	21.503.777	100%	26.896.260	100%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO		193.051.034		193.684.434
Numero delle quote in circolazione		2.105.323		2.105.323
Valore unitario delle quote		91.697		91.997
Proventi distribuiti per quota		-		-
Rimborsi distribuiti per quota		4.500		4.500

(Fonte: rielaborazione rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015).

4. Distribuzione dei proventi

Alla luce del risultato d'esercizio 2015, non sono stati distribuiti proventi di gestione.

Dalla data di inizio dell'operatività del Fondo (i.e. 22 dicembre 2006) (la "Data di Inizio Operatività"), quest'ultimo non ha effettuato alcuna distribuzione di proventi.

TABELLA 16 – DISTRIBUZIONI DI PROVENTI E RIMBORSI PARZIALI DELLE QUOTE

(Euro) Data di distribuzione	Valore Contabile della Quota (iniziale)	Provento distribuito pro-quota	Rimborso parziale di capitale distribuito pro-quota	% sul Capitale Investito Iniziale	Valore Contabile della Quota (finale)
Offerta Pubblica di sottoscrizione (Dicembre 2006)	100,000	0	0		100,000
dic-06	100,028	0	0		100,028
dic-07	98,492	0	0		98,492
dic-08	96,331	0	0		96,331
dic-09	91,713	0	0		91,713
dic-10	98,353	0	0		98,353
dic-11	99,624	0	0		99,624
dic-12	96,94	0	0		96,94
dic-13	98,757	0	0		98,757
dic-14	91,997	0	4,5	4,9%	87,497
dic-15	91,697	0	0		91,697
TOTALE		0	4,5	5%	

(Fonte: rielaborazione dell'Offerente sulla base del rendiconto di gestione del Fondo afferente gli esercizi di riferimento).

5. Rimborso parziale pro-quota

Alla luce del risultato d'esercizio 2015, non sono stati effettuati rimborsi parziali *pro-quota*.

Dalla Data di Inizio Operatività, il Fondo ha rimborsato il 4,5% del capitale inizialmente versato dall'investitore. La precedente tabella 16 evidenzia tempi e modalità dei rimborsi deliberati.

5.1 Evoluzione del valore di mercato del portafoglio

La tabella che segue evidenzia l'evoluzione del valore di mercato, determinato dall'Esperto Indipendente, del portafoglio immobiliare del Fondo – costituito da *patrimonio immobiliare (beni e diritti immobiliari)* – dal 31 dicembre 2006, data del primo rendiconto pubblicamente disponibile, al 31 dicembre 2015.

TABELLA 17 – EVOLUZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL PORTAFOGLIO (migliaia di euro) VALORE DI MERCATO

(migliaia di Euro) Data di riferimento valutazione	Patrimonio immobiliare	Partecipazioni in società immobiliari	Quote di OICR	TOTALE
Offerta Pubblica di sottoscrizione (Dicembre 2006)	0	0	0	0
dic-06	0	0	0	0
dic-07	210.277	0	0	210.277
dic-08	222.214	0	0	222.214
dic-09	298.923	0	0	298.923
dic-10	365.885	0	0	365.885
dic-11	342.443	0	0	342.443
dic-12	325.047	0	0	325.047
dic-13	315.654	0	0	315.654
dic-14	210.860	0	0	210.860
dic-15	200.000	0	0	200.000

(Fonte: rielaborazione dell'Offerente sulla base del rendiconto di gestione del Fondo afferente gli esercizi di riferimento).

5.2 Variazione del valore di mercato del portafoglio

Dal 31 dicembre 2014 al 31 dicembre 2015, il valore di mercato del patrimonio immobiliare del Fondo, determinato dall'Esperto Indipendente (CBRE Valuation S.p.A.), ha registrato una riduzione, calcolata a perimetro omogeneo, del 5,2% circa, passando da Euro 210.860.000,00 circa di dicembre 2014 a Euro 200.000.000,00 circa di dicembre 2015, con una riduzione pari a Euro 10.860.000,00.

TABELLA 18 – VARIAZIONE DEL VALORE DI MERCATO 31 DICEMBRE 2014 – 31 DICEMBRE 2015 (migliaia di euro)

(migliaia di Euro)	Valore di mercato (31.12.2014)	Acquisizioni	Vendite	Costi capitalizzati	Rivalutazioni / Svalutazioni	Valore di mercato (31.12.2015)	Variazione % valore di mercato a perimetro omogeneo
Immobili	210.860	0	0	113	-10.973	200.000	-5,2%
TOTALE	210.860	0	0	113	-10.973	200.000	-5,2%

(Fonte: rielaborazione dell'Offerente sulla base del rendiconto di gestione del Fondo afferente gli esercizi di riferimento).

6. Analisi delle variazioni del Valore Complessivo Netto (Net Asset Value "NAV")

Il NAV del Fondo al 31 dicembre 2015 risultava essere pari a Euro 193.051.034,00 (Euro 193.684.434,00 al 31 dicembre 2014). Il valore della Quota, cioè il Valore Complessivo Netto al 31 dicembre 2015 rapportato al numero delle Quote, pari complessivamente a n. 2.105.323,00, corrispondeva ad Euro 91,697.

La variazione negativa del NAV tra il 31 dicembre 2014 ed il 31 dicembre 2015, pari ad Euro 633.400,00, era stata determinata dal risultato negativo del periodo per Euro 633.400,00.

Il risultato di periodo è la risultante (delta) **(i)** del risultato positivo della gestione corrente dei beni immobili per Euro 3.022.516, **(ii)** degli interessi attivi e proventi assimilati sui depositi bancari del Fondo per Euro 15, **(iii)** degli oneri finanziari, pari ad Euro 653.954, **(iv)** degli oneri di gestione, pari ad Euro 2.821.379, e **(v)** del saldo negativo degli altri ricavi ed oneri per Euro 180.598.

7. Performance del Fondo

Si riporta di seguito un riepilogo dei principali parametri di redditività del Fondo.

ROE

Il *Return on Equity* (“ROE”) esprime la redditività del Fondo data dal rapporto tra l’utile del periodo di competenza e l’investimento medio di periodo. In caso di *pay out ratio* pari al 100%, il ROE coincide con il *Dividend Yield*.

Il ROE dell’anno 2015, determinato come sopra descritto, risulta essere negativo pari a circa lo 0,33% in considerazione del risultato negativo del periodi di competenza.

Tasso Interno di Rendimento (*Internal Rate of Return* - “IRR”)

Il Tasso Interno di Rendimento rappresenta il rendimento complessivo del Fondo, ovvero il tasso di interesse composto annuale dalla Data di Inizio Operatività al 31 dicembre 2015, calcolato in base ai flussi di cassa rappresentati dal valore di sottoscrizione delle Quote inizialmente investito nel Fondo, dai dividendi percepiti, dai rimborsi parziali delle Quote e considerando l’ipotetico incasso per il disinvestimento delle Quote al valore del NAV contabile al 31 dicembre 2015, prima dell’applicazione della commissione variabile finale da parte della SGR, ove ne ricorrano i presupposti e al lordo di eventuali imposte a carico dei partecipanti al Fondo.

Tale valore è indicativo della potenziale redditività complessiva conseguibile dall’investitore che abbia sottoscritto e detenuto ininterrottamente le Quote sin dalla Data di Inizio Operatività nell’ipotesi in cui il patrimonio immobiliare e le altre attività al netto delle passività del Fondo fossero stati liquidati alla data del 31 dicembre 2015 ai valori indicati nella relazione di gestione al 31 dicembre 2015. Per questo motivo, tale rendimento deve intendersi come puramente indicativo e non vi è alcuna certezza che possa essere effettivamente conseguito nel tempo.

Il Tasso Interno di Rendimento, calcolato come sopra descritto al 31 dicembre 2015, risulta negativo per lo 0,43% (Fonte: rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015).

8. Andamento sul mercato della Quota

Il prezzo ufficiale di borsa delle Quote alla Data di Riferimento è pari ad Euro 48,36, inferiore del 50,6% rispetto al valore di sottoscrizione rettificato dei rimborsi *pro-quota* effettuati dalla Data di Inizio Operatività (per complessivi Euro 4,5 per Quota) per una differenza negativa pari ad Euro 47,14.

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

- il prezzo ufficiale di borsa delle Quote del Fondo ha raggiunto il suo massimo (prima dell’annuncio dell’Offerta) a Euro 48,36 in data 30 maggio 2016;
- i volumi medi del Fondo scambiati sul mercato sono stati pari a n. 1.649,78 Quote giornaliera nel corso degli ultimi 12 mesi.

Alla Data di Riferimento il disallineamento (sconto) tra il valore della Quota rilevato sul mercato (Euro 48,36) e quello risultante dalla relazione al 31 dicembre 2015 (Euro 91,697) – NAV Pro Quota – risulta pari al 47,3% (Fonte: Bloomberg e rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015).

(b) Prospettive

In data 8 settembre 2014 il consiglio di amministrazione della SGR ha deliberato di prorogare la scadenza del Fondo dal 31 dicembre 2014 al 31 dicembre 2017, esercitando la facoltà espressamente riconosciuta, a tal fine, dall'art. 4.2 del Regolamento di Gestione, al fine del completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio.

Secondo quanto riportato nel rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015, la SGR proseguirà nell'attività di gestione professionale del Fondo e nell'attività di commercializzazione finalizzata alla dismissione degli immobili dello stesso.

Salvo quanto sopra, non esistono ulteriori eventi significativi da segnalare avvenuti dopo l'11 maggio 2016 (data di approvazione del resoconto intermedio di gestione del Fondo al 31 marzo 2016).

Quanto ai programmi elaborati dall'Offerente relativamente al Fondo, si veda il Paragrafo G.3.2.

B.3 Intermediari

UniCredit Bank AG – Succursale di Milano, Piazza Gae Aulenti n. 4, Milano, iscritta all'albo delle banche al n. codice ABI 03081.7, iscrizione al registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA n. 09144100154 è stata nominata quale intermediario incaricato del coordinamento e della raccolta delle adesioni all'Offerta.

Gli Intermediari Incaricati della raccolta delle adesioni all'Offerta autorizzati a svolgere la loro attività tramite sottoscrizione e consegna della Scheda di Adesione sono UniCredit Bank AG Succursale di Milano; Banca Akros S.p.A. - Gruppo Bipiemme Banca Popolare di Milano; Banca Aletti & C. S.p.A. - Gruppo Banco Popolare; Banca Finnat S.p.A.; Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.; BNP Paribas Securities Services - Succursale di Milano; Equita SIM S.p.A.; Istituto Centrale delle Banche Popolari Italiane S.p.A..

Le Schede di Adesione potranno pervenire agli Intermediari Incaricati anche per il tramite degli Intermediari Depositari, nei termini specificati al Paragrafo F.1 che segue.

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

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

Alla Data di Pagamento gli Intermediari Incaricati trasferiranno le Quote portate in adesione all'Offerta per il tramite dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento all'Offerente.

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

B.4 Global Information Agent

Georgeson è stato nominato dall'Offerente quale Global Information Agent al fine di fornire informazioni relative all'Offerta a tutti i quotisti del Fondo. A tal fine, sono stati predisposti dal Global Information Agent un *account* di posta elettronica dedicato (opa-fondodelta@georgeson.com) ed il numero di telefono 800.189039. Tale numero di telefono sarà attivo per tutta la durata del Periodo di Adesione nei giorni feriali, dalle ore 9:00 alle ore 18:00 (CET).

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

C.1 Titoli oggetto dell'Offerta e relative quantità

L'Offerta ha ad oggetto un massimo di n. 1.263.194 Quote del Fondo, escluse eventuali Quote acquistate dall'Offerente nel corso del periodo di Offerta ai sensi dell'articolo 41 del Regolamento Emittenti, ammesse alle negoziazioni sul MIV. Tali Quote rappresentano il 60% della totalità delle Quote emesse dal Fondo alla Data di Pubblicazione.

L'Offerta non ha ad oggetto strumenti finanziari diversi dalle Quote.

C.2 Strumenti finanziari convertibili

Non applicabile.

C.3 Autorizzazioni

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

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

D.1 Indicazione del numero e delle categorie di strumenti finanziari emessi dal Fondo e posseduti, direttamente o indirettamente, dall'Offerente

Alla Data di Pubblicazione l'Offerente non possiede, direttamente o indirettamente, alcuna Quota.

Si segnala, inoltre, che – stando a quanto risulta dal bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 della SGR – la SGR, detiene n. 38.133 Quote, pari a circa l'1,81% del totale delle Quote, anche in adempimento degli obblighi previsti dalla normativa vigente.

D.2 Indicazione dell'eventuale esistenza di contratti di riporto, prestito titoli, usufrutto o costituzione di pegno o altri impegni aventi come sottostante le Quote

L'Offerente non ha stipulato, né direttamente né indirettamente tramite società controllate, contratti di riporto o aventi ad oggetto la costituzione di diritti di usufrutto o di pegno sulle Quote, né ha assunto alcun impegno ulteriore su tali Quote.

D.3 Informazioni di cui sopra con riguardo alle persone che agiscono di concerto ai sensi dell'art. 101-bis, commi 4 e seguenti, del TUF e dell'art. 44-quater del Regolamento Emittenti

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

E. CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE

E.1 Indicazione del Corrispettivo unitario e sua determinazione

E.1.1 Corrispettivo Base

Il Corrispettivo Base per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta è pari ad Euro 54,00, fermo l'eventuale Corrispettivo Aggiuntivo.

Dal Corrispettivo Base saranno dedotti **(i)** eventuali proventi distribuibili di pertinenza di una Quota che dovessero essere corrisposti agli Aderenti tra la Data di Annuncio (inclusa) e la Data di Pagamento (esclusa) ai sensi del Regolamento di Gestione; **(ii)** eventuali rimborsi parziali *pro-quota* di pertinenza di una Quota che dovessero essere corrisposti agli Aderenti tra la Data di Annuncio (inclusa) e la Data di Pagamento (esclusa) ai sensi del Regolamento di Gestione; e **(iii)** eventuali altri importi di pertinenza di una Quota che dovessero essere corrisposti agli Aderenti tra la Data di Annuncio (inclusa) e la Data di Pagamento (esclusa). Si rinvia a quanto indicato nel Paragrafo A.9.

Il Corrispettivo Base si intende al netto di bolli, spese, compensi e provvigioni che rimarranno a carico dell'Offerente, mentre l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze, ove dovuta, resterà a carico degli Aderenti.

L'Esborso Massimo complessivo dell'Offerente, in caso di acquisto da parte dell'Offerente di un numero di Quote pari alla Soglia Massima di Adesione, sarà pari ad Euro 68.212.476,00 (sessantotto milioni duecento dodicimila quattrocento settantasei/00) per il Corrispettivo Base, salvo quanto precedentemente indicato in merito alle deduzioni, fermo in ogni caso che il Corrispettivo Base potrà essere integrato dal Corrispettivo Aggiuntivo nei termini e alle condizioni di cui al presente Documento di Offerta.

In caso di acquisto da parte dell'Offerente della totalità delle n. 1.263.194 Quote Oggetto dell'Offerta, l'Esborso Massimo dell'Offerente sarà pari ad Euro 68.212.476,00.

TABELLA 19 – PREMI SULLA MEDIA PONDERATA DEI PREZZI UFFICIALI – CORRISPETTIVO BASE

Periodo di Riferimento	Media ponderata dei prezzi ufficiali	Corrispettivo Unitario Offerto	Premio incorporato nel Corrispettivo Base
12 mesi	40,59		33,0%
6 mesi	43,62		23,8%
3 mesi	44,79	54,00	20,6%
1 mese	46,93		15,1%
30/05/2016	48,36		11,7%

(*) Prezzo ufficiale di borsa al 30 maggio 2016.

(Fonte: Bloomberg).

Il Corrispettivo Base offerto incorpora i seguenti premi rispetto alla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote per i seguenti periodi precedenti la Data di Riferimento:

- (a) un premio del 33,0% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di dodici mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 1 giugno 2015 – 30 maggio 2016), pari ad Euro 40,59 per Quota;
- (b) un premio del 23,8% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di sei mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 1 dicembre 2015 – 30 maggio 2016), pari ad Euro 43,62 per Quota;
- (c) un premio del 20,6% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di tre mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 1 marzo 2016 – 30 maggio 2016), pari ad Euro 44,79 per Quota;
- (d) un premio del 15,1% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di un mese antecedente la Data di Riferimento (ossia 2 maggio 2016 – 30 maggio 2016), pari ad Euro 46,93 per Quota;
- (e) un premio dell'11,7% sul prezzo ufficiale delle Quote alla Data di Riferimento (ossia 30 maggio 2016), pari ad Euro 48,36 per Quota.

Si evidenzia inoltre che il prezzo ufficiale di borsa delle Quote del Fondo negli ultimi 12 mesi è compreso tra un valore minimo di Euro 36,52 per Quota, relativo al 1 settembre 2015, e un valore massimo di Euro 48,36 per Quota, relativo al 30 maggio 2016.

TABELLA 19.a – TASSO INTERNO DI RENDIMENTO GENERATO DAL FONDO – NAV - CORRISPETTIVO BASE

Valore Complessivo Netto Pro-Quota al 31/12/2015	Corrispettivo Unitario Offerto	Sconto del Corrispettivo Offerto rispetto al Valore Complessivo Netto al 31/12/2015	TIR (Tasso Interno di Rendimento) aderendo all'Offerta	TIR (Tasso Interno di Rendimento) calcolato in ipotesi di liquidazione del Fondo al NAV stimato al 31/12/2015
91,697	54,00	-41,1%	-5,30%	-0,43%

(Fonte: rielaborazione dell'Offerente sulla base dei rendiconti di gestione del Fondo afferenti gli esercizi di riferimento).

Il Corrispettivo Base (alla Data di Annuncio) risulta inferiore di Euro 37,697 rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2015 di pertinenza di ciascuna Quota, pari ad Euro 91,697 (NAV Pro Quota); in termini percentuali, il Corrispettivo Base presenta uno sconto pari al 41,1% rispetto al NAV Pro Quota.

Si segnala, inoltre, che alla Data di Riferimento lo sconto tra il valore della Quota rilevato sul mercato a tale data (Euro 48,36) e quello risultante dalla relazione sulla gestione al 31 dicembre 2015 (Euro 91,697) e il NAV Pro Quota risulta pari al 47,3%.

Come evidenziato dalla tabella che precede, il Tasso Interno di Rendimento generato dal Fondo dalla data di apporto, assumendo l'adesione all'Offerta con Data di Pagamento del Corrispettivo Base al 31 luglio 2016 (data convenzionalmente indicata esclusivamente ai fini della redazione della tabella che precede), risulta pari a -5,30%.

Assumendo invece la liquidazione del Fondo alla data di scadenza dello stesso, al NAV stimato al 31 dicembre 2015, il Tasso Interno di Rendimento generato dal Fondo dalla data di apporto risulta pari a -0,43% (come riportato nel rendiconto del Fondo al 31 dicembre 2015).

Il Corrispettivo Base sarà versato in contanti alla Data di Pagamento, come individuata al successivo Paragrafo F.6. Il Corrispettivo Aggiuntivo sarà versato, se del caso, secondo i termini e le modalità di cui al presente Documento di Offerta.

E.1.2 Corrispettivo Aggiuntivo

In aggiunta al Corrispettivo Base, per ogni Quota portata in adesione l'Offerente riconoscerà a ciascun Aderente un Corrispettivo Aggiuntivo, calcolato in base ad una determinata percentuale – ponderata anche temporalmente – degli Importi Eccedenti che complessivamente superino la somma di Euro

75,00, che eventualmente la SGR, successivamente alla conclusione dell'Offerta e sino alla data di conclusione della procedura di liquidazione del Fondo, effettivamente attribuirà e corrisponderà all'Offerente medesimo, a valere su ciascuna Quota portata in adesione, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo.

Rimane inteso che, nel caso in cui gli importi eventualmente attribuiti e corrisposti all'Offerente dalla SGR di cui sopra non superino complessivamente Euro 75,00, tali importi saranno trattenuti dall'Offerente e l'Aderente non avrà diritto alla corresponsione del Corrispettivo Aggiuntivo.

Nello specifico, il Corrispettivo Aggiuntivo sarà determinato con le modalità di seguito descritte.

(A) Con riferimento agli Importi Eccedenti tra Euro 75,00 ed Euro 80,00 (estremo incluso) l'Offerente riconoscerà a ciascun Aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti rispettivamente pari **(i)** al 20% dell'ammontare delle distribuzioni per Quota tra Euro 75,00 ed Euro 80,00 che la SGR effettuerà in favore dell'Offerente, dalla Data di Pagamento sino al termine di scadenza del Fondo (ossia il 31 Dicembre 2017), a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo.

Fermo restando che il Fondo scade in data 31 dicembre 2017 e che la liquidazione dello stesso avverrà secondo le modalità e i termini previsti dal Regolamento di Gestione (cfr. articoli 25 e 26 del Regolamento di Gestione), laddove la SGR dovesse effettuare distribuzioni a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota, nel periodo dal 1° Gennaio 2018 e sino al 31 Dicembre 2019 – circostanza che, in base alla normativa vigente, non è né consentita né realizzabile e che potrà verificarsi solo attraverso un intervento legislativo allo stato in alcun modo ipotizzabile – l'Offerente comunque riconoscerà all'Aderente **(ii)** il 18% dell'ammontare delle suddette distribuzioni per Quota Euro 75,00 (estremo incluso) ed Euro 80,00 (estremo incluso).

(B) Con riferimento agli Importi Eccedenti tra Euro 80,00 (estremo escluso) ed Euro 90,00 (estremo incluso) l'Offerente riconoscerà a ciascun Aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti rispettivamente pari al **(i)** 25% dell'ammontare delle distribuzioni per Quota tra Euro 80,00 ed Euro 90,00 che la SGR effettuerà in favore dell'Offerente, dalla Data di Pagamento sino al termine di scadenza del Fondo (ossia il 31 Dicembre 2017), a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo.

Fermo restando che il Fondo scade in data 31 dicembre 2017 e che la liquidazione dello stesso avverrà secondo le modalità e i termini previsti dal Regolamento di Gestione (cfr. articoli 25 e 26 del Regolamento di Gestione), laddove la SGR dovesse effettuare distribuzioni a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota, nel periodo dal 1° Gennaio 2018 e sino al 31 Dicembre 2019 – circostanza che, in base alla normativa vigente, non è né consentita né realizzabile e che potrà verificarsi solo attraverso un intervento legislativo allo stato in alcun modo ipotizzabile – l'Offerente comunque riconoscerà

all'Aderente il **(ii)** 22,5% dell'ammontare delle suddette distribuzioni per Quota tra Euro 80,00 (estremo escluso) ed Euro 90,00 (estremo incluso).

- (C)** Con riferimento agli Importi Eccedenti Euro 90,00 (estremo escluso) l'Offerente riconoscerà a ciascun Aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti rispettivamente pari al **(i)** 30% dell'ammontare delle distribuzioni per Quota superiori ad Euro 90,00 che la SGR effettuerà in favore dell'Offerente, dalla Data di Pagamento sino al termine di scadenza del Fondo (ossia il 31 Dicembre 2017), a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo.
- Fermo restando che il Fondo scade in data 31 dicembre 2017 e che la liquidazione dello stesso avverrà secondo le modalità e i termini previsti dal Regolamento di Gestione del Fondo (cfr. articoli 25 e 26 del Regolamento di Gestione), laddove la SGR dovesse effettuare distribuzioni a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota, nel periodo dal 1° Gennaio 2018 e sino al 31 Dicembre 2019 – circostanza che, in base alla normativa vigente, non è né consentita né realizzabile e che potrà verificarsi solo attraverso un intervento legislativo allo stato in alcun modo ipotizzabile – l'Offerente comunque riconoscerà all'Aderente il **(ii)** 27% dell'ammontare delle suddette distribuzioni superiori ad Euro 90,00.

A mero titolo esemplificativo, nell'ipotesi in cui la SGR, alla data di conclusione della procedura di liquidazione del Fondo, abbia attribuito e corrisposto all'Offerente, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di rimborso a scadenza, esclusivamente nell'ambito delle distribuzioni successive alla conclusione dell'Offerta, un importo complessivamente pari al valore patrimoniale netto della Quota al 31 dicembre 2015, come risultante dall'ultima relazione di gestione del Fondo disponibile alla Data di Pubblicazione, corrispondente ad Euro 91,697, pari al NAV Pro Quota, all'Aderente, in relazione a ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta, spetterà quanto segue a titolo di Corrispettivo unitario per la cessione della Quota:

- a.** qualora la distribuzione del NAV Pro Quota avvenga interamente entro il 31 Dicembre 2017 (data di liquidazione del Fondo), la somma di Euro 58,01, di cui Euro 54,00, come Corrispettivo Base (corrisposto agli Aderenti a seguito della conclusione dell'Offerta nei termini di cui al presente Documento di Offerta), ed Euro 4,01, come Corrispettivo Aggiuntivo, di cui Euro 1,00 relativi allo scaglione (A)(i), Euro 2,50 relativi allo scaglione (B)(i) ed Euro 0,51 relativi allo scaglione (C)(i);
- b.** qualora la distribuzione del NAV Pro Quota avvenga, quanto a Euro 50,00 entro il 31 Dicembre 2017 e quanto a Euro 41,697 entro il 31 Dicembre 2018, la somma di Euro 57,61, di cui Euro 54,00 come Corrispettivo Base (corrisposto agli Aderenti a seguito della conclusione dell'Offerta nei termini di cui al presente Documento di Offerta) ed Euro 3,61, come Corrispettivo Aggiuntivo, di cui Euro 0,90 relativi allo scaglione (A)(ii), Euro 2,25 relativi allo scaglione (B)(ii) ed Euro 0,46 relativi allo scaglione (C)(ii).

Il Corrispettivo Aggiuntivo, determinato con le modalità sopra descritte, sarà pagato a ciascun Aderente con le modalità e i tempi di cui alla Premessa 6 e al Paragrafo F.10 del presente Documento di Offerta.

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

TABELLA 20 – PREMI SULLA MEDIA PONDERATA DEI PREZZI UFFICIALI - CORRISPETTIVO BASE E CORRISPETTIVO AGGIUNTIVO

Periodo di Riferimento	Media ponderata dei prezzi ufficiali	Corrispettivo Unitario Offerto	Premio incorporato nel Corrispettivo Complessivo
12 mesi	40,59		42,9%
6 mesi	43,62		33,0%
3 mesi	44,79	58,01	29,5%
1 mese	46,93		23,6%
30/05/2016	48,36		20,0%

(*) Prezzo ufficiale di borsa.

(**) Si precisa che l'importo di Euro 58,01 costituisce mera esemplificazione di corrispettivo complessivo (Corrispettivo Base e Corrispettivo Aggiuntivo) per l'ipotesi in cui la distribuzione del NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015 avvenga interamente entro il 31 Dicembre 2017 (data di liquidazione del Fondo).

(Fonte: Bloomberg).

In tal caso l'Offerta incorporerebbe:

- (a) un premio del 42,9% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di dodici mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 1 giugno 2015 – 30 maggio 2016), pari ad Euro 40,59 per Quota;
- (b) un premio del 33,0% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di sei mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 1 dicembre 2015 – 30 maggio 2016), pari ad Euro 43,62 per Quota;

- (c) un premio del 29,5% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di tre mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 1 marzo 2016 – 30 maggio 2016), pari ad Euro 44,79 per Quota;
- (d) un premio del 23,6% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di un mese antecedente la Data di Riferimento (ossia 2 maggio 2016 – 30 maggio 2016), pari ad Euro 46,93 per Quota;
- (e) un premio del 20,0% sul prezzo ufficiale di borsa delle Quote alla Data di Riferimento (ossia 30 maggio 2016), pari ad Euro 48,36 per Quota.

Il Corrispettivo dell'Offerta, comprensivo anche del Corrispettivo Aggiuntivo, nell'ipotesi di distribuzioni complessive pari al NAV Pro Quota (quantificato in Euro 58,01 per Quota per l'ipotesi in cui la distribuzione del NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015 avvenga interamente entro il 31 Dicembre 2017 (data di liquidazione del Fondo), risulterebbe inferiore di Euro 33,69 rispetto al NAV Pro Quota; in termini percentuali, il Corrispettivo (comprensivo sia del Corrispettivo Base sia del Corrispettivo Aggiuntivo) in tale esemplificazione presenterebbe uno sconto pari al 36,7% rispetto al NAV Pro Quota.

TABELLA 20.a - TASSO INTERNO DI RENDIMENTO GENERATO DAL FONDO - NAV - CORRISPETTIVO BASE E CORRISPETTIVO AGGIUNTIVO

Valore Complessivo Netto Pro-Quota al 31/12/2015	Corrispettivo Unitario Offerto	Sconto del Corrispettivo Offerto rispetto al Valore Complessivo Netto al 31/12/2015	TIR (Tasso Interno di Rendimento) aderendo all'Offerta	TIR (Tasso Interno di Rendimento) calcolato in ipotesi di liquidazione del Fondo al NAV stimato al 31/12/2015
91,697	58,01	-36,7%	-4,62%	-0,43%

(Fonte: rielaborazione dell'Offerente sulla base dei rendiconti di gestione del Fondo afferenti gli esercizi di riferimento).

Come evidenziato dalla tabella che precede, il Tasso Interno di Rendimento generato dal Fondo dalla data di apporto, assumendo l'adesione all'Offerta con Data di Pagamento del Corrispettivo Base al 31 luglio 2016 (data convenzionalmente indicata esclusivamente ai fini della redazione della tabella che precede) e del Corrispettivo Aggiuntivo al 31 dicembre 2017 risulta pari a -4,62%.

Peraltro, a giudizio dell'Offerente, il Valore Complessivo Netto del Fondo non deve essere necessariamente inteso come il valore netto che i possessori delle Quote realizzerrebbero nel caso di effettiva cessione dei beni che ne compongono il patrimonio, in quanto, nella sua determinazione, non si tiene conto, tra l'altro, dei costi che devono essere sostenuti per la cessione degli immobili e dei costi connessi all'attività gestionale del Fondo e della SGR, ed in particolare delle commissioni di competenza di quest'ultima (cfr. Paragrafo B.2.2.1).

Per maggiori informazioni si rinvia al Paragrafo F.10.

E.1.3 Determinazione del Corrispettivo

Il Corrispettivo è stato determinato dall'Offerente sulla base delle proprie valutazioni utilizzando i parametri e le metodologie valutative ritenute adeguate ad esprimere il valore di ciascuna Quota Oggetto dell'Offerta. Si precisa pertanto che l'Offerente non si è avvalso di pareri di esperti nella determinazione del Corrispettivo.

Il principale parametro utilizzato è rappresentato da una analisi basata sulla metodologia del "Discounted Cash Flow".

Al fine di testare i risultati, sono state implementate le seguenti analisi di coerenza comparativa:

- (a) analisi del Corrispettivo Base rispetto alla media ponderata dei prezzi di mercato delle Quote nei mesi precedenti alla Data di Annuncio;
- (b) analisi dello sconto del Corrispettivo Base rispetto al valore patrimoniale netto del Fondo, confronto con lo sconto tra prezzo di mercato e valore patrimoniale netto dei fondi immobiliari quotati sul MIV, nonché confronto con lo sconto tra andamento storico dei prezzi e valore patrimoniale netto periodico degli ultimi cinque anni del Fondo.

(A) Metodologia del "Discounted Cash Flow"

Di seguito si illustrano le fasi e principali ipotesi di applicazione della metodologia Discounted Cash Flow:

1. sulla base delle informazioni di dominio pubblico, sono stati stimati i flussi finanziari attesi dalle Quote in termini di proventi, rimborsi parziali di Quote e i proventi derivanti dalla liquidazione finale del Fondo. Tali flussi sono stati determinati sulla base della stima dei flussi reddituali al netto dei costi di struttura e gestione generati dal patrimonio del Fondo e assumendo la monetizzazione delle attività del Fondo (al netto delle passività e dei costi di dismissione) entro la data di scadenza del Fondo a valori sostanzialmente in linea con quanto indicato nella relazione sulla gestione del Fondo al 31 dicembre 2015;
2. i flussi determinati come indicato sopra, sono stati attualizzati ad un tasso di sconto che riflette i seguenti fattori:
 - a. il rischio "immobiliare" ovvero che il valore di realizzo dei beni immobili del Fondo differisca dal valore ultimo stimato dall'Esperto Indipendente ovvero che i flussi reddituali abbiano o meno effettiva realizzazione;
 - b. l'incertezza sulla tempistica di distribuzione dei proventi, dei rimborsi parziali *pro-quota* e dei proventi della liquidazione finale del Fondo, non avendo in tal caso l'Offerente alcun potere di influenzare tale tempistica;
 - c. scarsa liquidità delle Quote sul mercato, corrispondendo il numero di Quote oggetto di Offerta (Soglia Massima di Adesione) a circa 766 giorni in termini di volume medio giornaliero osservato negli ultimi 12 mesi (pari a 1.650 Quote);

- d. assenza di controllo sull'esecuzione del *business plan* del Fondo da parte dell'Offerente, rispetto ad un investimento immobiliare diretto, in considerazione dell'autonomia gestoria della SGR.

In sintesi, assumendo che il valore di realizzo delle attività del Fondo (al netto delle relative passività) non si discosti sostanzialmente dal Valore Complessivo Netto del Fondo risultante dalla relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015, lo sconto riflesso dal Corrispettivo rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo è determinato dai seguenti principali fattori:

1. i costi di struttura e gestione del Fondo ed i costi per la dismissione del patrimonio, tipicamente non inclusi nelle perizie predisposte dall'Esperto Indipendente dei singoli beni immobiliari;
2. il tempo per l'effettiva monetizzazione del valore degli attivi del Fondo e, pertanto, l'esposizione ai rischi di mercato e rischi operativi tipici dell'investimento immobiliare;
3. le peculiarità dell'*asset class* immobiliare oggetto di investimento da parte del Fondo, essendo ad oggi caratterizzata da una minor liquidità rispetto a segmenti immobiliari più tradizionali come il settore uffici e/o commerciale;
4. assenza di controllo e scarsa liquidabilità dell'investimento, che invece sono presupposti fondamentali delle perizie dei singoli beni immobiliari del Fondo predisposte dall'Esperto Indipendente, che assumono, quindi, la piena disponibilità dell'immobile da parte del proprietario e la vendita sul mercato dello stesso senza particolari condizioni di illiquidità.

Tale analisi è stata condotta ipotizzando due scenari differenti di valorizzazione aventi come variabili **(a)** i valori di realizzo delle attività del Fondo (al netto delle relative passività) e di **(b)** la tempistica di realizzo delle stesse; in particolare, è stato assunto uno scenario di base, considerato realistico (caso base), e uno scenario conservativo (caso peggiorativo); a parità di tasso di attualizzazione, tali scenari forniscono un *range* di valori del Corrispettivo Base variabili tra Euro 52,5 (nel caso peggiorativo) ed Euro 55,00 (nel caso base).

In aggiunta allo scenario di base e allo scenario conservativo, utilizzati ai fini della determinazione del Corrispettivo Base, è stato stimato un ulteriore scenario migliorativo ai fini della quantificazione del Corrispettivo Aggiuntivo. Tale ultimo scenario migliorativo è stato poi oggetto di varie simulazioni la cui unica variabile considerata riguarda la tempistica delle distribuzioni da parte del Fondo a favore dell'Offerente. Analizzando i flussi finanziari rivenienti dallo scenario migliorativo, anche in base alle tempistiche di liquidazione del Fondo, si è identificato l'ammontare degli importi da corrispondere in favore degli Aderenti quale Corrispettivo Aggiuntivo sulla base di un principio di trasferimento dall'Offerente agli Aderenti di una porzione dei rendimenti attesi dall'operazione di liquidazione del Fondo, ponderata sulla base delle tempistiche di liquidazione del Fondo.

(B) Analisi del Corrispettivo rispetto alla media ponderata dei prezzi di mercato delle Quote nei mesi precedenti alla Data di Annuncio

Il Corrispettivo Base (pari ad Euro 54,00 alla Data di Annuncio) risulta superiore rispetto al prezzo medio ponderato di mercato delle Quote nei mesi precedenti la Data di Annuncio. Ciò vale anche per il

Corrispettivo inclusivo del Corrispettivo Aggiuntivo, che sarebbe pari a Euro 58,01 per ciascuna Quota portata in adesione nell'ipotesi di distribuzioni complessive da parte del Fondo in favore dei quotisti pari al NAV Pro-Quota al 31 dicembre 2015, in caso di distribuzione integrale del NAV Pro-Quota entro il 31 dicembre 2017.

Più in particolare:

- il Corrispettivo Base incorpora un premio del 33,00% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di dodici mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 1 giugno 2015 – 30 maggio 2016), pari ad Euro 40,59 per Quota;
- il Corrispettivo inclusivo del Corrispettivo Aggiuntivo incorpora un premio del 42,3% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di dodici mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 1 giugno 2015 – 30 maggio 2016), pari ad Euro 40,59 per Quota.

(C) Analisi dello sconto del Corrispettivo rispetto al Valore Patrimoniale Netto del Fondo, confronto tra Valore Complessivo Netto e prezzo di borsa relativo ai fondi immobiliari quotati sul MIV, nonché analisi dell'andamento storico del prezzo delle Quote e dei relativi sconti rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo.

(i) Corrispettivo Base

Di seguito si riporta l'analisi dello sconto che emerge dal confronto tra il Corrispettivo Base ed il prezzo di borsa del Fondo Delta alla Data di Riferimento.

TABELLA 21 – ANALISI DELLO SCONTO DEL CORRISPETTIVO BASE RISPETTO AL VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO

(Euro)	Valore Complessivo Netto per Quota (31-12-2015)	Corrispettivo Base per Quota	Sconto % rispetto al Valore Complessivo Netto per Quota
Fondo Delta Immobiliare - IDeA Fimit SGR	91,697	54	-41,1%

(Fonte: rielaborazione dell'Offerente sulla base del rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015).

Il Corrispettivo Base incorpora uno sconto del 41,1% rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo di pertinenza di ciascuna Quota al 31 dicembre 2015.

(ii) Corrispettivo complessivo del Corrispettivo Base e del Corrispettivo Aggiuntivo

Il Corrispettivo dell'Offerta, comprensivo del Corrispettivo Aggiuntivo (ipotizzato pari a Euro 58.01 per Quota nel caso di distribuzioni complessive da parte del Fondo pari al NAV Pro Quota), incorpora uno sconto del 36,7% rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo di pertinenza di ciascuna Quota al 31 dicembre 2015, come evidenziato nella seguente tabella.

TABELLA 21a – ANALISI DELLO SCONTO DEL CORRISPETTIVO RISPETTO AL VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO

(Euro)	Valore Complessivo Netto per Quota (31- 12-2015)	Corrispettivo Complessivo per Quota	Sconto % rispetto al Valore Complessivo Netto per Quota
Fondo Delta Immobiliare - IDeA Fimit SGR	91,697	58,01	-36,7%

(Fonte: rielaborazione dell'Offerente sulla base del rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015).

La successiva tabella 22 evidenzia il confronto tra i prezzi di borsa alla Data di Riferimento ed il Valore Complessivo Netto (NAV) delle Quote relativamente al Fondo ed agli altri fondi immobiliari quotati di diritto italiano.

Da tale analisi si potrà notare che i fondi chiusi immobiliari di diritto italiano sono caratterizzati da una diffusa e persistente quotazione a sconto rispetto ai valori del NAV. Tale fenomeno è riconducibile in primo luogo alle descritte differenze rispetto alla detenzione diretta degli immobili, che è riflessa dalle valutazioni degli esperti indipendenti, ed in secondo luogo dalle caratteristiche proprie dei fondi immobiliari, quali i costi di gestione ed amministrazione, la lunga durata dei fondi, la possibilità di periodi di grazia e la scarsa liquidità dei titoli.

TABELLA 22 – CONFRONTO TRA VALORE COMPLESSIVO NETTO E PREZZO DI BORSA RELATIVO AI FONDI IMMOBILIARI QUOTATI DI DIRITTO ITALIANO

(Euro)	Gestore	Valore Complessivo Netto per Quota (31-12-2015) ⁽¹⁾	Prezzo di Borsa alla Data di Riferimento	Sconto % rispetto al Valore Complessivo Netto per Quota	Data di richiamo degli impegni	Data di attesa liquidazione
Alpha Imm	Idea Fimit SGR	3.336,150	1.117,7	-66,5%	04/07/2002	27/06/2030
Amundi Re Europa	Amundi Real Estate Italia SGR	2.183,028	1.017,0	-53,4%	11/10/2001	31/12/2016
Amundi Re Italia	Amundi Real Estate Italia SGR	2.058,468	855,0	-58,5%	31/03/2001	31/12/2016
Atlantic 1	Idea Fimit SGR	471,650	251,5	-46,7%	01/06/2006	31/12/2016
Atlantic 2 - Berenice	Idea Fimit SGR	157,145	101,0	-35,7%	14/07/2005	31/12/2018
Beta	Idea Fimit SGR	220,228	112,4	-49,0%	24/10/2005	31/12/2017
BNL Portfolio Imm	BNP Paribas REIM SGR	794,441	555,5	-30,1%	19/05/2000	31/12/2016
Fondo Estense - Grande Distribuzione	BNP Paribas REIM SGR	859,770	649,5	-24,5%	10/06/2003	31/12/2016
Europa Immobiliare 1	Vegagest SGR	1.346,660	1.172,0	-13,0%	20/11/2004	31/12/2017
Immobiliare Dinamico	BNP Paribas REIM SGR	190,165	68,9	-63,8%	20/04/2005	31/12/2020
Immobiliare 2001	Investire SGR	3.738,857	1.785,0	-52,3%	14/06/2002	31/12/2017
Invest Real Security	Investire SGR	1.378,280	890,5	-35,4%	29/09/2003	31/12/2016
Investicico	AEDES Real Estate SGR	1.894,170	1.659,0	-12,4%	01/03/2002	31/12/2018
Mediolanum Re A	Mediolanum Gestione Fondi	5,734	3,3	-41,9%	14/02/2006	31/12/2021
Mediolanum Re B	Mediolanum Gestione Fondi	3,940	2,5	-36,3%	14/02/2006	31/12/2021
Obelisco	Investire SGR	1.378,271	510,0	-63,0%	29/12/2005	31/12/2018
Polis	Polis Fondi SGR	1.609,310	1.062,0	-34,0%	18/06/2000	31/12/2018
Risparmio Immobiliare Uno Energia	PensPlan Invest SGR	3.511,490	6.855,0	95,2%	27/12/2006	31/12/2018
Securfondo	Investire SGR	1.747,000	988,0	-43,4%	09/12/1999	31/12/2017
Socrate	Fabrica Immobiliare SGR	519,089	222,0	-57,2%	26/03/2007	31/12/2017
Tecla	Prelios SGR	232,820	127,1	-45,4%	01/03/2004	31/12/2017
Unicredit Imm 1	Torre SGR	1.828,500	1.216,0	-33,5%	09/12/1999	31/12/2017
Valore Immobiliare Globale	Castello SGR	2.126,050	1.272,0	-40,2%	15/02/1999	31/12/2019
Fondo Delta Immobiliare	IDeA Fimit SGR	91,697	48,3585	-47,3%	22/12/2006	31/12/2017
MEDIA (incluso Fondo Delta Immobiliare)		1.320,121	939,217	-37,0%		
MEDIANA (incluso Fondo Delta Immobiliare)		1.362,466	752,250	-42,7%		
MEDIA (escluso Fondo Delta Immobiliare)		1.373,531	977,950	-36,6%		
MEDIANA (escluso Fondo Delta Immobiliare)		1.378,271	855,000	-41,9%		

⁽¹⁾ NAV per quota al 31 dicembre 2015 aggiustati per i dividendi distribuiti fino alla Data di Riferimento.

(Fonte: Bloomberg e rielaborazione dell'Offerente sulla base del rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015).

Lo sconto medio dei fondi quotati di cui sopra è pari a 36,6% escluso il Fondo, e 37,0% incluso il Fondo. La mediana degli sconti dei fondi quotati è pari al 42,7% (incluso il Fondo).

Infine si riporta nel grafico 23 che segue l'analisi dello sconto evidenziato dal confronto tra l'andamento storico del prezzo di mercato delle Quote ed il Valore Complessivo Netto di ciascuna Quota evidenziato dai rendiconti/relazioni annuali che il Fondo ha periodicamente pubblicato a partire dalla data di avvio delle negoziazioni delle Quote sul MIV (11 marzo 2009). In media le Quote sono state storicamente negoziate ad uno sconto rispetto al NAV pari al 59,4%. L'andamento registrato nel passato dello sconto rispetto al NAV, non è necessariamente indicativo dell'andamento che si registrerà nel futuro. Alla Data di Riferimento lo sconto rispetto al NAV del Fondo Delta era pari al 47,3%.

GRAFICO 23 – ANDAMENTO STORICO DEL PREZZO E ANALISI DEGLI SCONTI RISPETTO AL VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO



(Fonte: Bloomberg).

E.2. Controvalore complessivo dell'Offerta

L'Esborso Massimo dell'Offerente, in caso di acquisto da parte dell'Offerente di un numero di Quote pari alla Soglia Massima di Adesione (i.e. n. 1.263.194 Quote), per quanto attiene al solo Corrispettivo Base, sarà pari ad Euro 68.212.476,00, fatta salva l'eventuale rettifica in diminuzione dello stesso ai sensi di quanto previsto nel presente Documento di Offerta (Cfr. Paragrafo E.1), e fermo in ogni caso l'eventuale Corrispettivo Aggiuntivo, eventuale e variabile, che l'Offerente riconoscerà a ciascun Aderente, in aggiunta al Corrispettivo Base, per ogni Quota portata in adesione. Il Corrispettivo Aggiuntivo è calcolato in base ad una determinata percentuale – ponderata anche temporalmente – degli Importi Eccedenti che eventualmente la SGR, successivamente alla conclusione dell'Offerta e sino alla data di conclusione della procedura di liquidazione del Fondo, effettivamente attribuirà e corrisponderà all'Offerente medesimo, a valere su ciascuna Quota portata in adesione, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo (si rinvia a quanto indicato nel Paragrafo E.1.2 e al Paragrafo F.10).

Rimane inteso che, nel caso in cui gli importi eventualmente attribuiti e corrisposti all'Offerente dalla SGR di cui sopra non superino Euro 75,00, tali importi saranno trattenuti dall'Offerente e l'Aderente non avrà diritto alla corresponsione del Corrispettivo Aggiuntivo.

Dal Corrispettivo Base saranno dedotti gli importi che, nelle more tra la Data di Annuncio (inclusa) e la Data di Pagamento (esclusa), la SGR eventualmente distribuirà, a valere su ciascuna Quota portata in

adesione, a titolo di provento e/o di rimborso parziale anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota (si rinvia a quanto indicato nel Paragrafo A.9).

E.3 Confronto del Corrispettivo con diversi indicatori relativi al Fondo

La tabella che segue riporta una sintesi dei principali indicatori (per Quota) relativi al conto economico e allo stato patrimoniale del Fondo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014 e al 31 dicembre 2015.

TABELLA 24 – PRINCIPALI INDICATORI REDDITUALI E PATRIMONIALI DEL FONDO

(migliaia di Euro, eccetto dati per Quote espressi in Euro)	31/12/2015	31/12/2014
Numero Quote	2.105.323	2.105.323
Indicatori per Quota		
Proventi distribuiti	0	0
Proventi distribuiti per Quota	0,00	0,00
Utile Netto	-633	-4.756
Utile Netto per Quota	-0,30	-2,26
Rimborso anticipato parziale	0	0
Rimborso anticipato parziale per Quota	0,00	0,00
Valore Complessivo Netto (pre distribuzione)	193.051	193.684
Valore Complessivo Netto (pre distribuzione) per Quota	91,70	92,00
Valore Complessivo Netto (post distribuzione)	193.051	193.684
Valore Complessivo Netto (post distribuzione) per Quota	91,697	91,997

(Fonte: rielaborazione dell'Offerente sulla base del rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015).

E.4 Media aritmetica ponderata mensile delle quotazioni registrate dalle Quote nei dodici mesi precedenti l'Offerta

Di seguito si riporta la media aritmetica ponderata mensile dei prezzi ufficiali registrati dalle Quote nell'ambito di ciascuno dei 12 mesi precedenti la Data di Annuncio. In particolare si evidenzia che il prezzo medio ponderato delle Quote del Fondo negli ultimi 12 mesi è compreso tra un valore minimo di 36,52 Euro per Quota, relativo al mese di settembre 2015, e un valore massimo di 48,36 Euro per Quota, relativo al mese di maggio 2016; il prezzo medio ponderato dell'intero periodo di 12 mesi precedenti la Data di Annuncio è invece pari a 40,59 Euro per Quota.

TABELLA 25 – PREZZO MEDIO PONDERATO E VOLUMI SCAMBIATI DELLE QUOTE

Periodo	Prezzo medio ponderato (Euro)	Volumi scambiati	% del totale dei volumi scambiati	% del totale delle quote emesse
Dall'1 giugno 2015 al 30 maggio 2016	40,59	420.694	100%	20%
giu-15	38,12	15.644	3,7%	0,7%
lug-15	37,82	19.049	4,5%	0,9%
ago-15	38,02	37.281	8,9%	1,8%
set-15	37,83	116.602	27,7%	5,5%
ott-15	39,59	27.975	6,6%	1,3%
nov-15	41,45	17.213	4,1%	0,8%
dic-15	41,37	25.419	6,0%	1,2%
gen-16	42,39	19.091	4,5%	0,9%
feb-16	41,55	23.258	5,5%	1,1%
mar-16	42,94	34.833	8,3%	1,7%
apr-16	44,50	46.540	11,1%	2,2%
mag-16	46,95	37.789	9,0%	1,8%

(Fonte: Bloomberg).

Il grafico che segue illustra l'andamento del prezzo delle Quote negli ultimi dodici mesi precedenti la Data di Annuncio, ed evidenzia che, nell'intero periodo, la quotazione (minimo 36,52 Euro per Quota il 1 settembre 2015 – massimo 48,36 Euro per Quota il 30 maggio 2016) è sempre stata significativamente inferiore al Corrispettivo Base (pari a 54,00 Euro per Quota).

GRAFICO 26 – ANDAMENTO DELLE QUOTE NEGLI ULTIMI 12 MESI



(Fonte: Bloomberg).

E.5 Indicazione dei valori attribuiti alle Quote in occasione di precedenti operazioni finanziarie effettuate nell'ultimo esercizio o nell'esercizio in corso

Sulla base dei dati pubblicamente disponibili, per quanto a conoscenza dell'Offerente, nell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso non sono state effettuate operazioni finanziarie straordinarie (quali fusioni e scissioni, emissioni di Quote, trasferimenti di pacchetti significativi) che abbiano comportato una valorizzazione delle Quote del Fondo.

E.6 Indicazione dei valori ai quali sono state effettuate, negli ultimi dodici mesi, da parte degli Offerente, operazioni di acquisto e vendita sulle Quote

L'Offerente non ha eseguito operazioni sulle Quote negli ultimi dodici mesi.

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

F.1 Modalità e termini per l'adesione all'Offerta e per il deposito degli strumenti finanziari

Il Periodo di Adesione, concordato con Borsa Italiana, avrà inizio il giorno 11 luglio 2016 e avrà termine il giorno 29 luglio 2016, estremi inclusi, dalle ore 8:30 alle ore 17:30 salvo proroghe.

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

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

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

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

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

Potranno essere apportate all'Offerta solo le Quote che risultino al momento dell'adesione regolarmente iscritte e disponibili sui conti titoli dell'Aderente all'Offerta e da questi accessi presso un intermediario aderente al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A..

In particolare, le Quote rivenienti da operazioni di acquisto effettuate sul mercato potranno essere portate in adesione all'Offerta solo a seguito dell'intervenuto regolamento delle operazioni medesime nell'ambito del sistema di liquidazione.

All'atto dell'adesione all'Offerta e del deposito delle Quote, mediante sottoscrizione della Scheda di Adesione, dovrà essere conferito all'Intermediario Incaricato e all'eventuale Intermediario Depositario mandato per eseguire tutte le formalità necessarie e propedeutiche al trasferimento delle Quote all'Offerente, il cui costo sarà a carico dell'Offerente stesso.

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

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

F.2 Subordinazione dell'efficacia dell'Offerta all'approvazione da parte della maggioranza dei possessori dei titoli ai sensi dell'art. 40-*bis*, comma 3, lettere c) e d) del Regolamento Emittenti

Non applicabile.

F.3 Titolarità ed esercizio dei diritti amministrativi e patrimoniali inerenti le Quote portate in Adesione in pendenza dell'Offerta

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

Si ricorda che il trasferimento della titolarità delle Quote all'Offerente ed il contestuale pagamento del Corrispettivo Base ed, eventualmente, del Corrispettivo Aggiuntivo, interverranno soltanto qualora le Condizioni dell'Offerta di cui al Paragrafo A.1.1 che precede si siano avverate o, qualora non si siano

avverate, siano state espressamente rinunciate dall'Offerente ferme in ogni caso le condizioni del Corrispettivo Aggiuntivo.

Dal Corrispettivo Base saranno dedotti gli importi che, nelle more tra la Data di Annuncio (inclusa) e la Data di Pagamento (esclusa), la SGR eventualmente distribuirà, a valere su ciascuna Quota portata in adesione, a titolo di provento e/o di rimborso parziale anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota (si rinvia a quanto indicato nel Paragrafo A.9).

F.4 Comunicazioni periodiche e risultati dell'Offerta

Durante il Periodo di Adesione l'Intermediario Incaricato del Coordinamento comunicherà giornalmente a Borsa Italiana – ai sensi dell'art. 41, comma 2, lett. d) del Regolamento Emittenti i dati relativi alle adesioni pervenute nella giornata, alle Quote complessivamente apportate all'Offerta, nonché alla percentuale di queste ultime rispetto alle Quote Oggetto dell'Offerta.

Borsa Italiana provvederà, entro il giorno successivo, alla pubblicazione dei dati stessi mediante apposito avviso.

Entro la sera dell'ultimo giorno del Periodo di Adesione ovvero al più tardi entro le ore 7:59 del primo giorno di borsa aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione (ossia il giorno 1 agosto 2016) sarà comunicato l'avveramento/mancato avveramento ovvero la rinuncia alla Condizione sulla Soglia Minima e/o alla Condizione sulla Ricostituzione del Comitato Investimenti.

Entro le ore 7:59 del giorno antecedente la Data di Pagamento (ossia il 4 agosto 2016) sarà comunicato l'avveramento/mancato avveramento ovvero la rinuncia alla Condizione MAC, nonché alle Condizioni dell'Offerta di cui alle lettere (d), (e) ed (f).

I risultati definitivi dell'Offerta saranno resi noti al mercato, ai sensi dell'art. 41, comma 6, del Regolamento Emittenti, a cura dell'Offerente entro il giorno precedente la Data di Pagamento, vale a dire entro il 4 agosto 2016, mediante pubblicazione del Comunicato sui Risultati dell'Offerta.

Il Comunicato sui Risultati dell'Offerta includerà inoltre il Criterio di Riparto eventualmente applicato.

I risultati provvisori saranno altresì anticipati al mercato non appena disponibili mediante diffusione di un comunicato stampa, che sarà diffuso entro l'ultimo giorno del Periodo di Adesione con le modalità previste dall'art. 36 del Regolamento Emittenti. Gli avvisi di competenza dell'Offerente di cui al presente Paragrafo saranno, altresì, messi a disposizione sul sito *internet* dell'Offerta www.opadelta.it e sul sito *internet* del Global Information Agent relativo all'Offerta www.georgeson.it/opa-fondodelta.com.

F.5 Mercati sui quali è promossa l'Offerta

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

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

Dal presente Documento di Offerta, così come da qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non può desumersi alcuna offerta di strumenti finanziari negli Stati Uniti d'America né in Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi.

Nessuno strumento può essere offerto o compravenduto negli Stati Uniti d'America, né in Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle applicabili disposizioni della legge locale di detti Stati o degli Altri Paesi ovvero di deroga rispetto alle medesime disposizioni.

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

F.6 Data di Pagamento del Corrispettivo

Il Corrispettivo Base sarà pagato agli Aderenti, a fronte del contestuale trasferimento della proprietà delle Quote, il quinto giorno di borsa aperta successivo al termine del Periodo di Adesione e, pertanto, fatte salve le eventuali modifiche dell'Offerta che dovessero intervenire in conformità alle vigenti disposizioni di legge o di regolamento, ossia il 5 agosto 2016.

In caso di proroga del Periodo di Adesione, il pagamento avverrà il quinto giorno di borsa aperta successivo alla data di chiusura del Periodo di Adesione, come prorogato. La nuova data di pagamento così determinata sarà resa nota dall'Offerente tramite un comunicato pubblicato ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti.

Il Corrispettivo Aggiuntivo, determinato con le modalità descritte nella Premessa 5, nel Paragrafo E.1.2 e al Paragrafo F.10, sarà tempo per tempo pagato a ciascun Aderente, in funzione di ogni Quota dallo stesso portata in adesione all'Offerta, in coincidenza con la corresponsione, da parte della SGR ed in favore dell'Offerente, degli Importi Eccedenti di cui alle lettere (A), (B) e (C) del Paragrafo F.10.

F.7 Modalità di pagamento del Corrispettivo

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

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

Per quanto riguarda il Corrispettivo Aggiuntivo, l'entità, i termini e le modalità di pagamento dello stesso saranno indicati in un apposito avviso che l'Offerente provvederà - ogni qualvolta si verifichino i presupposti del Corrispettivo Aggiuntivo - a pubblicare su almeno due quotidiani a diffusione nazionale entro 5 giorni di borsa aperta dalla definitiva determinazione e comunicazione da parte della SGR di quanto dovuto a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo. Il pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo sarà effettuato dalla Banca Depositaria agli Aderenti, entro 5 giorni di borsa aperta dalla corresponsione da parte della SGR in favore dell'Offerente degli Importi Eccedenti, in esecuzione del Mandato alla Riscossione e al Pagamento degli Importi Eccedenti ed in conformità alle istruzioni indicate dagli Aderenti medesimi nelle relative Schede di Adesione. L'obbligo dell'Offerente di pagare il Corrispettivo Aggiuntivo ai sensi dell'Offerta si intenderà assolto nel momento in cui le relative somme saranno trasferite secondo le modalità di cui sopra.

F.8 Indicazione della legge regolatrice dei contratti stipulati tra l'Offerente e i possessori delle Quote nonché della giurisdizione competente

Le adesioni all'Offerta avvenute ai sensi del presente Documento di Offerta da parte dei titolari delle Quote residenti o domiciliati in Italia saranno regolate dalla legge italiana.

Per qualsiasi controversia connessa all'adesione alla presente Offerta sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Milano ovvero, qualora l'Aderente rivesta la qualifica di consumatore, ai sensi e per gli effetti dell'art. 33, comma 2, del Decreto Legislativo 206/2005 (Codice del Consumo), il foro di residenza o domicilio elettivo di quest'ultimo.

F.9 Modalità e termini per la restituzione dei titoli oggetto di adesione in caso di inefficacia dell'Offerta e/o di Riparto

In caso di mancato avveramento delle Condizioni dell'Offerta – e nel caso in cui gli Offerente non decidano di rinunziarvi – l'Offerta non si perfezionerà; in tal caso le Quote saranno rimesse a disposizione entro un giorno di borsa aperta dalla data in cui verrà comunicato per la prima volta il mancato perfezionamento dell'Offerta e ritorneranno nella disponibilità degli Aderenti, per il tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico.

Nel caso in cui il numero di Quote portate in adesione all'Offerta sia superiore a n. 1.263.194, corrispondente al 60% delle Quote, e si proceda, pertanto, al Riparto secondo le modalità indicate nel Paragrafo L, le Quote eccedenti a seguito del Riparto verranno rimesse a disposizione degli Aderenti, per il tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico, entro un giorno di borsa aperta dalla data del comunicato con il quale saranno rese note le condizioni di Riparto.

F.10 Diritto al Corrispettivo Aggiuntivo e modalità e termini di corresponsione

In aggiunta al Corrispettivo Base, per ogni Quota portata in adesione l'Offerente riconoscerà a ciascun Aderente, il Corrispettivo Aggiuntivo, calcolato in base ad una determinata percentuale – ponderata anche temporalmente - degli Importi Eccedenti, che eventualmente la SGR, successivamente alla conclusione dell'Offerta e sino alla data di conclusione della procedura di liquidazione del Fondo, effettivamente attribuirà e corrisponderà all'Offerente medesimo, a valere su ciascuna Quota portata in adesione, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di rimborso a scadenza.

Nello specifico, il Corrispettivo Aggiuntivo sarà determinato con le modalità di seguito descritte.

- (A)** Con riferimento agli Importi Eccedenti tra Euro 75,00 ed Euro 80,00 (estremo incluso) l'Offerente riconoscerà a ciascun Aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti rispettivamente pari al **(i)** 20% dell'ammontare delle distribuzioni per Quota tra Euro 75,00 ed Euro 80,00 che la SGR effettuerà in favore dell'Offerente, dalla Data di Pagamento (inclusa) sino al termine di scadenza del Fondo (ossia il 31 Dicembre 2017), a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo.

Fermo restando che il Fondo scade in data 31 dicembre 2017 e che la liquidazione dello stesso avverrà secondo le modalità e i termini previsti dal Regolamento di Gestione (cfr. articoli 25 e 26 del Regolamento di Gestione), laddove la SGR dovesse effettuare distribuzioni a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota, nel periodo dal 1° Gennaio 2018 e sino al 31 Dicembre 2019 – circostanza che, in base alla normativa vigente, non è né consentita né realizzabile e che potrà verificarsi solo attraverso un intervento legislativo allo stato in alcun modo ipotizzabile – l'Offerente comunque riconoscerà all'Aderente **(ii)** il 18% dell'ammontare delle suddette distribuzioni per Quota Euro 75,00 (estremo incluso) ed Euro 80,00 (estremo incluso).

(B) Con riferimento agli Importi Eccedenti tra Euro 80,00 (estremo escluso) ed Euro 90,00 (estremo incluso) l'Offerente riconoscerà a ciascun Aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti rispettivamente pari al **(i)** 25% dell'ammontare delle distribuzioni per Quota tra Euro 80,00 ed Euro 90,00 che la SGR effettuerà in favore dell'Offerente, dalla Data di Pagamento sino al termine di scadenza del Fondo (ossia il 31 Dicembre 2017), a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo.

Fermo restando che il Fondo scade in data 31 dicembre 2017 e che la liquidazione dello stesso avverrà secondo le modalità e i termini previsti dal Regolamento di Gestione (cfr. articoli 25 e 26 del Regolamento di Gestione), laddove la SGR dovesse effettuare distribuzioni a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota, nel periodo dal 1° Gennaio 2018 e sino al 31 Dicembre 2019 – circostanza che, in base alla normativa vigente, non è né consentita né realizzabile e che potrà verificarsi solo attraverso un intervento legislativo allo stato in alcun modo ipotizzabile – l'Offerente comunque riconoscerà all'Aderente il **(ii)** 22,5% dell'ammontare delle suddette distribuzioni per Quota tra Euro 80,00 (estremo escluso) ed Euro 90,00 (estremo incluso).

(C) Con riferimento agli Importi Eccedenti Euro 90,00 (estremo escluso) l'Offerente riconoscerà a ciascun Aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti rispettivamente pari al **(i)** 30% dell'ammontare delle distribuzioni per Quota superiori ad Euro 90,00 che la SGR effettuerà in favore dell'Offerente, dalla Data di Pagamento sino al termine di scadenza del Fondo (ossia il 31 Dicembre 2017), a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo.

Fermo restando che il Fondo scade in data 31 dicembre 2017 e che la liquidazione dello stesso avverrà secondo le modalità e i termini previsti dal Regolamento di Gestione (cfr. articoli 25 e 26 del Regolamento di Gestione), laddove la SGR dovesse effettuare distribuzioni a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota, nel periodo dal 1° Gennaio 2018 e sino al 31 Dicembre 2019 – circostanza che, in base alla normativa vigente, non è né consentita né realizzabile e che potrà verificarsi solo attraverso un intervento legislativo allo stato in alcun modo ipotizzabile – l'Offerente comunque riconoscerà all'Aderente il **(ii)** 27% dell'ammontare delle suddette distribuzioni superiori ad Euro 90,00.

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

A mero titolo esemplificativo, nell'ipotesi in cui la SGR, alla data di conclusione della procedura di liquidazione del Fondo, abbia attribuito e corrisposto all'Offerente, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di rimborso a scadenza, esclusivamente nell'ambito delle distribuzioni successive alla conclusione dell'Offerta, un importo complessivamente pari al valore patrimoniale netto della Quota al 31 dicembre 2015, come risultante dall'ultima relazione di gestione del Fondo disponibile alla Data di Pubblicazione, corrispondente ad Euro 91,697, pari al NAV Pro Quota, all'Aderente, in relazione a

ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta, spetterà quanto segue a titolo di Corrispettivo unitario per la cessione della Quota:

- a. qualora la distribuzione del NAV Pro Quota avvenga interamente entro il 31 Dicembre 2017 (data di liquidazione del Fondo), la somma di Euro 58,01, di cui Euro 54,00, come Corrispettivo Base (corrisposto agli Aderenti a seguito della conclusione dell'Offerta nei termini di cui al presente Documento di Offerta), ed Euro 4,01, come Corrispettivo Aggiuntivo, di cui Euro 1,00 relativi allo scaglione (A)(i), Euro 2,50 relativi allo scaglione (B)(i) ed Euro 0,51 relativi allo scaglione (C)(i);
- b. qualora la distribuzione del NAV Pro Quota avvenga, quanto a Euro 50,00 entro il 31 Dicembre 2017 e quanto a Euro 41,697 entro il 31 Dicembre 2018, la somma di Euro 57,61, di cui Euro 54,00 come Corrispettivo Base (corrisposto agli Aderenti a seguito della conclusione dell'Offerta nei termini di cui al presente Documento di Offerta) ed Euro 3,61, come Corrispettivo Aggiuntivo, di cui Euro 0,90 relativi allo scaglione (A)(ii), Euro 2,25 relativi allo scaglione (B)(ii) ed Euro 0,46 relativi allo scaglione (C)(ii).

Si rinvia per maggiori informazioni al Paragrafo E.1.2.

In ogni caso, al fine di assicurare il pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo in favore degli Aderenti, l'Offerente ha assunto l'impegno di non alienare le Quote acquistate ad esito dell'Offerta, sino alla conclusione del procedimento di liquidazione del Fondo, salvo che l'eventuale successivo Acquirente, nell'ambito del relativo contratto di compravendita delle Quote:

- (i) abbia assunto, ai sensi dell'art. 1273, comma 2, cod. civ., l'obbligo dell'Offerente di pagare il Corrispettivo Aggiuntivo, con la precisazione che, per effetto dell'adesione all'Offerta mediante sottoscrizione della Scheda di Adesione, ciascun Aderente accetterà la natura liberatoria dell'assunzione di tale obbligo da parte dell'Acquirente a condizione che quest'ultimo abbia adempiuto a quanto previsto ai successivi punti (ii) e (iii);
- (ii) abbia conferito alla Banca Depositaria, al fine di garantire l'effettivo adempimento dell'obbligazione accollata, un mandato irrevocabile a termini e condizioni analoghe al Mandato alla Riscossione e al Pagamento degli Importi Eccedenti; e
- (iii) abbia espresso l'impegno a non cedere le Quote oggetto dell'acquisto se non a ulteriori soggetti (gli "Ulteriori Acquirenti") che, a propria volta, abbiano assunto nei confronti dell'Offerente, dell'Acquirente e degli Aderenti sia i medesimi impegni che l'Acquirente ha assunto, nell'ambito del relativo contratto di compravendita, ai sensi dei precedenti punti (i) e (ii) e del presente punto (iii), sia l'obbligo di comunicazione al mercato di cui al successivo capoverso.

Nel caso di alienazione delle Quote portate in adesione all'Offerta da parte dell'Offerente, dell'Acquirente o di eventuali successivi Ulteriori Acquirenti il relativo venditore, all'atto della vendita, sarà tenuto a diffondere al mercato, mediante pubblicazione di un apposito comunicato stampa, un'informativa circostanziata che dia conto:

- dell'identità dell'Acquirente o dell'Ulteriore Acquirente;
- del numero di Quote oggetto della vendita;
- dell'avvenuta esecuzione degli obblighi di cui ai precedenti punti (i), (ii) e (iii).

In data 17 giugno 2016, al fine di assicurare l'esatto adempimento dell'obbligo di pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo in favore degli Aderenti e l'assolvimento degli obblighi di cui all'art. 37 – *bis* del Regolamento Emittenti, l'Offerente ha conferito alla Banca Depositaria, anche nell'interesse degli Aderenti, un mandato irrevocabile, **(a)** a riscuotere i crediti futuri ed eventuali, connessi al possesso delle Quote acquistate e vantati nei confronti della SGR, e **(b)** a pagare agli Aderenti gli Importi Eccedenti di cui alle lettere (A), (B) e (C) di cui al presente Paragrafo. Il Mandato alla Riscossione e al Pagamento degli Importi Eccedenti sarà espletato da una divisione della Banca Depositaria diversa e distinta da quella che svolge le funzioni di Banca Depositaria del Fondo. Si precisa altresì che l'Offerente in data 23 giugno 2016 ha conferito mandato irrevocabile, anche nell'interesse degli Aderenti, di *calculation agent* a Securitisation Services S.p.A., con sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri 1, codice fiscale e partita IVA 03546510268, controllata da Banca Finint S.p.A., affinché questa effettui il calcolo del Corrispettivo Aggiuntivo dovuto agli Aderenti e lo comunichi alla Banca Depositaria al fine dell'espletamento del Mandato alla Riscossione e al Pagamento degli Importi Eccedenti.

Per quanto riguarda il Corrispettivo Aggiuntivo, l'entità, i termini e le modalità di pagamento dello stesso saranno indicati in un apposito avviso che l'Offerente provvederà - ogni qualvolta si verifichino i presupposti del Corrispettivo Aggiuntivo - a pubblicare su almeno due quotidiani a diffusione nazionale entro 5 giorni di borsa aperta dalla definitiva determinazione e comunicazione da parte della SGR di quanto dovuto a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo. Il pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo sarà effettuato dalla Banca Depositaria agli Aderenti, entro 5 giorni di borsa aperta dalla corresponsione da parte della SGR in favore dell'Offerente degli Importi Eccedenti, in esecuzione del Mandato alla Riscossione e al Pagamento degli Importi Eccedenti ed in conformità alle istruzioni indicate dagli Aderenti medesimi nelle relative Schede di Adesione. L'obbligo dell'Offerente di pagare il Corrispettivo Aggiuntivo ai sensi dell'Offerta si intenderà assolto nel momento in cui le relative somme saranno trasferite secondo le modalità di cui sopra.

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

G.1 Presupposti giuridici dell'Offerta

L'Offerta è un'offerta volontaria parziale ai sensi degli art. 102 e seguenti del TUF, avente ad oggetto n. 1.263.194 Quote, rappresentative del 60% della totalità delle Quote emesse dal Fondo.

L'Offerta ha ad oggetto strumenti finanziari diversi da strumenti finanziari di una società quotata sui mercati regolamentati che attribuiscono il diritto di voto, anche limitatamente a specifici argomenti, nell'assemblea ordinaria e straordinaria dell'emittente. Con riferimento al caso di specie non trovano

pertanto applicazione le disposizioni di cui alla Parte IV, Titolo II, Capo II, Sezione II del TUF, anche in materia di offerta pubblica di acquisto preventiva.

G.2 Modalità di finanziamento e garanzie di esatto adempimento

L'Offerente farà fronte all'Esborso Massimo (pari a Euro 68.212.476,00) mediante il ricorso a risorse finanziarie, rappresentate da mezzi propri del socio unico GSF, messe a disposizione dell'Offerente per mezzo di versamenti a titolo di patrimonio netto.

In data 17 giugno 2016, l'Offerente ha conferito mandato irrevocabile a ING Luxembourg S.A., con sede legale in 52, route d'Esch L-2965 Lussemburgo di vincolare la somma di Euro 68.212.476,00, pari all'Esborso Massimo, depositata in un apposito conto aperto presso la stessa banca, all'esatto e puntuale pagamento del Corrispettivo Base per le Quote portate in adesione. La Somma Vincolata è irrevocabilmente vincolata nell'interesse degli Aderenti sino alla Data di Pagamento (inclusa). La somma sopra indicata è pertanto da intendersi immediatamente liquida ed esigibile. A tale proposito, si segnala che ING Luxembourg S.A. ha rilasciato in data 29 giugno 2016 una dichiarazione confermando l'avvenuta costituzione della garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligazione di pagamento sopra indicata ai sensi dell'art. 37-*bis* del Regolamento Emittenti.

Quanto al Corrispettivo Aggiuntivo, l'Offerente, al fine di garantire agli Aderenti l'effettiva percezione del Corrispettivo Aggiuntivo, ha conferito mandato irrevocabile alla Banca Depositaria avente ad oggetto il pagamento, in favore degli Aderenti medesimi, delle percentuali spettanti a questi ultimi sugli Importi Eccedenti maturati dall'Offerente in ragione del possesso delle Quote portate in adesione, come precisato più in dettaglio al Paragrafo F.10.

G.3 Motivazioni dell'Offerta e programmi futuri dell'Offerente

G.3.1 Motivazioni dell'Offerta

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

L'Offerta consente, inoltre, all'Offerente di effettuare un investimento rilevante nel Fondo mediante la promozione di un'unica offerta di acquisto con una tempistica relativamente contenuta e rivolta indistintamente ed a parità di condizioni a tutti i quotisti del Fondo.

L'Offerente, sulla base della propria autonoma valutazione del patrimonio del Fondo e dell'attuale gestore nonché della strategia di gestione comunicata al pubblico dalla SGR, reputa che, in caso di buon esito dell'Offerta, l'investimento nelle Quote offrirebbe rendimenti attesi adeguati a remunerare il rischio assunto, nonostante l'attuale contesto di incertezza del mercato immobiliare italiano e la limitata liquidità nel settore. Resta inteso, in ogni caso, che la gestione del Fondo è svolta dalla SGR in autonomia in conformità alla normativa applicabile e che, pertanto, la possibilità per gli Aderenti di beneficiare – in quota parte – del plusvalore eventualmente generato in futuro dal Fondo dipende da tale gestione.

Inoltre si precisa che:

- (a)** rispetto alla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote registrati sul mercato di negoziazione negli ultimi 12 mesi, pari a Euro 40,59:
 - (i)** il Corrispettivo Base presenta un premio del 33,00%;
 - (ii)** il Corrispettivo unitario, comprensivo anche del Corrispettivo Aggiuntivo - nell'ipotesi in cui la SGR, alla data di scadenza del Fondo (ossia il 31 dicembre 2017), distribuisse, successivamente alla conclusione dell'Offerta, complessivamente un importo a valere su ciascuna Quota pari al NAV Pro Quota (Euro 91,697) - presenterebbe un premio del 42,9%;

- (b)** rispetto al NAV Pro Quota (Euro 91,697):
 - (i)** il Corrispettivo Base presenta uno sconto del 41,1%;
 - (ii)** il Corrispettivo unitario, comprensivo anche del Corrispettivo Aggiuntivo - nell'ipotesi in cui la SGR, alla data di scadenza del Fondo (31 dicembre 2017), distribuisse, successivamente alla conclusione dell'Offerta, complessivamente un importo, a valere su ciascuna Quota, pari al NAV Pro Quota - presenterebbe uno sconto del 36,7%.

Per maggiori informazioni si rinvia al Paragrafo E.1.2.

G.3.2 Programmi futuri dell'Offerente

Alla luce delle proprie politiche di investimento e della natura di investitore di medio-lungo periodo, l'Offerente intende, in caso di buon esito dell'Offerta, mantenere le Quote in portafoglio fino alla liquidazione del Fondo, non precludendosi tuttavia la possibilità di alienare anticipatamente tutte o parte delle Quote in futuro.

Più specificamente, sulla base delle informazioni pubbliche e tenuto altresì conto dell'esperienza nel settore dell'Offerente, lo stesso è pronto a mettere a disposizione, nell'interesse di tutti i partecipanti al Fondo e nel rispetto della normativa applicabile, nonché dell'autonomia e dell'indipendenza della SGR, le proprie specifiche competenze nel settore immobiliare-finanziario al fine di **(i)** massimizzare la valorizzazione degli immobili in portafoglio; e **(ii)** accelerare il programma di dismissione cogliendo le migliori opportunità di mercato fornendo sinergie alla SGR. L'Offerente ha stabilito, tra l'altro, che le proprie decisioni concernenti la gestione dell'investimento nelle Quote a seguito del completamento dell'Offerta, saranno adottate sulla base del seguente Piano di Investimento: l'Offerente **(a)** intende valutare l'opportunità tanto di conservare le proprie partecipazioni nel Fondo fino alla sua liquidazione, quanto di alienare anticipatamente, in qualsiasi momento, tutte o parte delle Quote prima della sua liquidazione. In quest'ultimo caso, l'Offerente si impegna a far sì che l'eventuale cessionario delle Quote oggetto di cessione presti adeguate garanzie in favore di tutti gli Aderenti all'Offerta ai fini del puntuale adempimento, al sorgere delle condizioni, dell'obbligo di pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo (come precisato nel precedente Paragrafo F.10); e **(b)** auspica che il Fondo **(i)** completi la liquidazione del proprio patrimonio entro la data di scadenza del Fondo, individuata nella data del 31 dicembre 2017, come deliberata dal consiglio di amministrazione della SGR in data 8 settembre 2014; **(ii)**

distribuisca interamente la cassa disponibile agli investitori salvo che la stessa sia utilizzata per far fronte agli impegni assunti con il finanziamento in essere; **(iii)** non effettui nuovi investimenti, né attività di ristrutturazione e/o riqualificazione dei beni già presenti nel patrimonio, se non a fronte di un visibile impatto positivo sulla liquidazione immediata dell'immobile oggetto di intervento; e **(iv)** proceda con un piano di riduzione dei costi connessi alla gestione del patrimonio immobiliare del Fondo.

L'Offerente eserciterà in buona fede qualsivoglia diritto derivante dalla titolarità delle Quote e/o consulterà e si relazionerà con la SGR per qualsiasi questione relativa al Fondo stesso, in conformità ed in linea con quanto previsto nel Piano di Investimento.

L'Offerente non intende promuovere iniziative consentite dalla normativa applicabile o dal Regolamento di Gestione, volte a modificare l'attuale assetto e/o la politica di gestione del Fondo, anche tenendo conto, tra l'altro, del fatto che secondo quanto compreso dall'Offerente in base alle dichiarazioni rese dalla SGR nei documenti del Fondo diffusi al mercato, le strategie di gestione della SGR sembrano avere un profilo marcatamente liquidatorio e sembrano, dunque, sostanzialmente in linea con il Piano di Investimento.

Salve comunque le proprie prerogative di quotista, ai sensi della normativa vigente e del regolamento del Fondo, ove l'Offerta avesse successo, l'Offerente auspica di poter condividere con la SGR una strategia di gestione e valorizzazione del portafoglio immobiliare in linea con quanto sopra delineato, che assicuri la migliore interazione della SGR stessa con i quotisti.

Salve in ogni caso le proprie prerogative di quotisti rilevanti del Fondo previste dalla normativa vigente e dal Regolamento di Gestione, l'Offerente, in caso di buon esito dell'Offerta, si propone di monitorare attivamente nel continuo che gli obiettivi di cui sopra vengano conseguiti.

L'Offerente auspica, in ogni caso, di poter condividere con la SGR, nell'interesse di tutti i partecipanti al Fondo e comunque nel pieno rispetto dell'autonomia ed indipendenza del gestore nonché della normativa applicabile, le strategie di gestione e valorizzazione del portafoglio immobiliare. In particolare, in caso di successo dell'Offerta, l'Offerente auspica, pertanto, di poter condividere con la SGR le linee guida strategiche volte a massimizzare il valore delle Quote in linea con il Piano di Investimento. In tale ambito, l'Offerente auspica la condivisione di un programma incentrato sulla valorizzazione degli attivi attraverso una gestione dinamica mirata all'efficienza della gestione operativa del Fondo per il tramite, *inter alia*, della valorizzazione del suo patrimonio immobiliare, dell'ottimizzazione dei rendimenti delle altre attività del Fondo e della razionalizzazione dei costi di gestione e più in generale, di tutti i costi operativi.

Nel caso in cui in futuro, anche in caso di mutamento delle strategie di gestione del Fondo perseguite dalla SGR, si dovessero verificare ipotesi di grave disaccordo dell'Offerente su tali strategie ovvero di contestazione sull'operato della SGR, l'Offerente non esclude del tutto di avvalersi in tale scenario delle iniziative che saranno consentite dalla normativa applicabile o dal Regolamento di Gestione pro-tempore vigente a tutela dei propri investimenti.

L'interesse all'investimento nel Fondo e nelle relative prospettive di rendimento si limita allo stato attuale per l'Offerente all'ammontare massimo delle Quote Oggetto dell'Offerta.

In ipotesi di mutamento delle circostanze di mercato degli strumenti finanziari e immobiliare ovvero delle specifiche condizioni dell'Offerente (ad esempio, variazioni di strategie di investimento ovvero di condizioni di liquidità), lo stesso non può escludere che in futuro possa sorgere un interesse all'incremento delle proprie partecipazioni nel Fondo con modalità da valutare al momento in cui tale interesse dovesse sorgere.

I programmi dell'Offerente nei 12 mesi successivi alla Data di Pagamento con riferimento al Fondo, nel caso in cui l'Offerta sia efficace, consistono nel monitorare attivamente che la gestione del Fondo sia in linea con le strategie comunicate dalla SGR al pubblico come sopra evidenziato e dunque con il proprio Piano di Investimento.

G.4 Volontà dell'Offerente di ricostruire il flottante

L'Offerta ha ad oggetto strumenti finanziari diversi da strumenti finanziari di una società quotata sui mercati regolamentati che attribuiscono il diritto di voto, anche limitatamente a specifici argomenti, nell'assemblea ordinaria e straordinaria dell'emittente. Con riferimento al caso di specie non trovano, pertanto, applicazione le disposizioni di cui alla Parte IV, Titolo II, Capo II, Sezione II del TUF in materia di obbligo di acquisto.

Come già indicato nel presente Documento di Offerta, l'Offerta è un'offerta pubblica di acquisto parziale avente ad oggetto massime n. 1.263.194 Quote, pari al 60% della totalità delle Quote emesse dal Fondo.

L'Offerente, in caso di buon esito dell'Offerta e di acquisto da parte dell'Offerente di un numero di Quote pari alla Soglia Massima di Adesione, arriverebbe a detenere n. 1.263.194 Quote, pari al 60% della totalità delle Quote emesse.

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

Tuttavia, in considerazione del fatto che, nel caso di successo dell'Offerta, l'Offerente verrebbe a detenere un numero di Quote non eccedente il 60% della totalità delle Quote, al netto delle Quote detenute dalla SGR in adempimento degli obblighi di legge, non dovrebbe verificarsi la circostanza della riduzione del flottante in misura tale da compromettere il regolare andamento delle negoziazioni.

In ogni caso, l'Offerente non intende proporre iniziative volte ad ottenere la revoca dalla negoziazione sul MIV delle Quote né, d'altra parte, intende ripristinare il flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni qualora, per qualsiasi ragione, tale circostanza dovesse verificarsi.

H. EVENTUALI ACCORDI E OPERAZIONI TRA L'OFFERENTE, I SOGGETTI CHE AGISCONO DI CONCERTO CON ESSI E LA SGR O SUOI AZIONISTI O COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

H.1 Descrizione degli accordi e delle operazioni finanziarie e/o commerciali che siano stati deliberati o eseguiti nei dodici mesi antecedenti la pubblicazione dell'Offerta tra l'Offerente, i soggetti che agiscono di concerto con essi, e la SGR o i suoi azionisti o componenti degli organi di amministrazione e controllo o i titolari delle Quote che possano avere o abbiano avuto effetti significativi sull'attività dell'Offerente e/o del Fondo/della SGR.

Non sussistono alla Data di Pubblicazione accordi né sono state deliberate od eseguite operazioni finanziarie e/o commerciali nei dodici mesi antecedenti la Data di Pubblicazione tra l'Offerente, i soggetti che agiscono di concerto con esso, e la SGR o i suoi azionisti o componenti degli organi di amministrazione e controllo o i titolari delle Quote, che possano avere o abbiano avuto effetti significativi sull'attività dell'Offerente e/o del Fondo/SGR.

H.2 Descrizione degli accordi tra l'Offerente, la SGR o i suoi azionisti o componenti degli organi di amministrazione e controllo e i titolari delle Quote del Fondo Delta aventi ad oggetto il diritto di voto inerente le Quote ovvero il trasferimento delle stesse

Non sussistono alla Data di Pubblicazione accordi o rapporti tra l'Offerente, la SGR o i suoi azionisti o componenti degli organi di amministrazione e controllo e i titolari delle Quote, in merito all'esercizio del diritto di voto spettante alle Quote ovvero il trasferimento delle medesime.

I. COMPENSI AGLI INTERMEDIARI

Subordinatamente all'avvio del Periodo di Adesione, l'Offerente riconoscerà all'Intermediario Incaricato del Coordinamento un importo pari a Euro 300.000,00 (trecentomila), oltre alle imposte applicabili, se dovute, per le attività connesse all'organizzazione e al coordinamento della raccolta delle adesioni.

Subordinatamente al perfezionamento dell'Offerta, l'Offerente riconoscerà agli Intermediari Incaricati, a titolo di commissione per la raccolta delle adesioni all'Offerta, comprensiva di ogni e qualsiasi compenso di intermediazione, una commissione pari allo 0,20% del controvalore delle Quote acquistate dall'Offerente direttamente per loro tramite e/o indirettamente per il tramite degli Intermediari Depositari, nonché una *flat fee* di Euro 5,00 per ogni Aderente.

Gli Intermediari Incaricati riconosceranno a loro volta agli Intermediari Depositari il 50% della commissione di cui sopra relativa al controvalore delle Quote acquistate per il tramite di questi ultimi.

Si precisa, poi, che per lo svolgimento del Mandato alla Riscossione e al Pagamento degli Importi Eccedenti, l'Offerente riconoscerà alla Banca Depositaria i seguenti corrispettivi: **(i)** una *start up fee* pari ad Euro 15.000,00; **(ii)** una *success fee* pari ad Euro 15.000,00; **(iii)** una *maintenance fee* pari ad Euro 10.000,00 per anno; e **(iv)** un compenso pari ad Euro 2,00 per ciascun bonifico che la Banca effettuerà in favore degli Aderenti in adempimento del Mandato al Pagamento degli Importi Eccedenti. Infine,

L'Offerente riconosce a Securitisation Services S.p.A., per lo svolgimento dell'incarico di *calculation agent*, i seguenti corrispettivi: **(i)** una *start up fee* pari ad Euro 2.500,00; **(ii)** una *on going fee* pari ad Euro 5.000,00 per anno; e **(iii)** una *calculation fee* pari ad Euro 15.000,00.

L. IPOTESI DI RIPARTO

L.1 Modalità di Riparto ad esito dell'Offerta

Qualora, ad esito del Periodo di Adesione, le Quote portate in adesione risultino inferiori alle Quote Oggetto dell'Offerta, l'Offerente ritirerà tutte le Quote portate in adesione, senza effettuare la procedura di Riparto di seguito descritta.

Nel caso in cui il numero di Quote portate in adesione all'Offerta sia superiore a n. 1.263.194 corrispondente al 60% della totalità delle Quote (vale a dire il numero di Quote Oggetto dell'Offerta) alle Quote portate in adesione verrà applicato uno dei criteri di Riparto indicati di seguito. Il criterio di Riparto applicato sarà individuato ad esito del Periodo di Adesione, una volta a conoscenza del numero complessivo delle Quote portate in adesione, del numero degli Aderenti e delle Quote da ciascuno apportate. Tenuto conto del fatto che l'Offerta è un'offerta parziale e non totalitaria, sarà scelto il criterio di Riparto che consenta la corretta applicazione del principio di parità di trattamento dei destinatari dell'Offerta ai sensi dell'art. 103, comma 1, del TUF e dell'art. 42, comma 1, del Regolamento Emittenti.

L'Offerente applicherà, quindi, ad ogni singolo Aderente, uno dei criteri di Riparto di seguito indicati:

1. il Criterio di Riparto Proporzionale, tendente in principio a consentire all'Offerente di acquistare da tutti i quotisti la stessa proporzione delle Quote da essi apportate all'Offerta. In base a tale criterio, l'Offerente, all'esito dell'Offerta, calcola la percentuale di Riparto in base al Coefficiente di Riparto. L'Offerente ritira indistintamente da ciascun Aderente un numero di Quote dato dal prodotto tra il numero di Quote da questi portate in adesione ed il Coefficiente di Riparto calcolato, arrotondando per difetto al numero intero di Quote più vicino. Le eventuali frazioni eccedenti a seguito dell'arrotondamento sono aggregate figurativamente e il numero delle Quote risultante e allocato agli Aderenti attraverso un meccanismo di sorteggio che assicuri la causalità dell'estrazione;
2. a seconda dei risultati dell'Offerta e del numero di Quote con cui ciascuno degli Aderenti ha aderito all'Offerta, laddove si verifichi uno scenario in cui, a seguito dell'applicazione del Coefficiente del Riparto e per effetto dell'arrotondamento per difetto, il risultato del Riparto per alcuni Aderenti sia pari a zero e gli stessi non risultino successivamente estratti nel meccanismo di sorteggio sopra indicato, si applicherà il Criterio del Ritiro Minimo, secondo cui:
 - (a) l'Offerente ritira da ciascun Aderente una Quota;
 - (b) con riferimento alle Quote Oggetto dell'Offerta che residuano a seguito del ritiro di cui al precedente punto (a), l'Offerente applica il Criterio di Riparto Proporzionale per il ritiro di tali Quote residue;

(c) le eventuali frazioni eccedenti a seguito dell'arrotondamento per difetto per effetto dell'applicazione del Criterio di Riparto Proporzionale di cui al precedente punto (b), sono aggregate figurativamente e il numero delle Quote risultante è allocato agli Aderenti attraverso un meccanismo di sorteggio che assicuri la causalità dell'estrazione;

3. nel caso in cui il Criterio del Ritiro Minimo non sia applicabile in quanto risulta un numero di Aderenti con una sola Quota superiore alle Quote Oggetto dell'Offerta (e quindi non sarebbe possibile ritirare da ciascun Aderente una Quota), l'Offerente ritira le Quote dagli Aderenti attraverso il meccanismo del Criterio del Sorteggio. Si precisa che l'Offerente acquisterà dall'Aderente sorteggiato solo una Quota con conseguente sua esclusione o partecipazione all'eventuale estrazione successiva, a seconda che si tratti o meno di un Aderente che aderisce all'Offerta con una sola Quota.

L'Offerente renderà noto con adeguata motivazione il Criterio di Riparto adottato tra quelli indicati nel presente Documento di Offerta con il Comunicato sui Risultati dell'Offerta.

Le Quote eccedenti a seguito del Riparto verranno rimesse a disposizione degli Aderenti, per il tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico, entro un giorno di borsa aperta dalla data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta.

L'effettuazione dell'eventuale Riparto non consentirà di revocare l'adesione.

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

I documenti indicati nei Paragrafi M.1 e M.2 sono messi a disposizione del pubblico per la consultazione:

- (a) presso la sede dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento (e precisamente, Milano, Piazza Gae Aulenti n. 4, Italia);
- (b) presso gli Intermediari Incaricati.

Tali documenti sono altresì messi a disposizione del pubblico sul sito *internet* dell'Offerta www.opadelta.it e sul sito *internet* del Global Information Agent relativo all'Offerta www.georgeson.it/opa-fondodelta.com (sul quale sono, altresì, disponibili i comunicati e gli avvisi concernenti l'Offerta).

M.1. Documenti relativi all'Offerente:

- (a) il presente Documento di Offerta; e
- (b) la Scheda di Adesione.

M.2. Documenti relativi al Fondo:

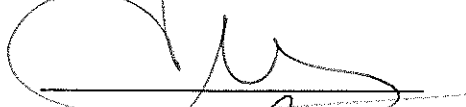
- (a) copia della relazione sulla gestione del Fondo al 31 dicembre 2014;
- (b) copia del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016;
- (c) copia della relazione sulla gestione del Fondo al 31 dicembre 2015 corredata di un estratto della relazione di stima dell'Esperto Indipendente; e
- (d) copia del Regolamento di Gestione.

DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ DELL'OFFERENTE E DI GSF

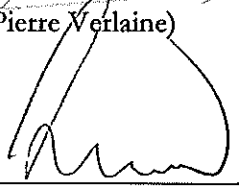
La responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel presente Documento di Offerta appartiene all'Offerente e a GSF.

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

GSF Eagle Opportunity



(Jean Pierre Verlaine)

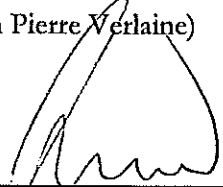


(Andrew Reid)

Global Structured Finance S. à r.l.



(Jean Pierre Verlaine)



(Andrew Reid)