

Spettabile

**Commissione Nazionale per le Società e la Borsa**

*Divisione Emittenti*

*Ufficio OPA e Assetti Proprietari*

Via G.B. Martini n. 3

00198 – Roma

*Via fax al n. 06-8416703 / 06-8417707*

PEC: [consob@pec.consob.it](mailto:consob@pec.consob.it)

*Divisione Intermediari*

*Ufficio vigilanza SGR e OICR*

Via Broletto n. 7

20121 – Milano

PEC: [consob@pec.consob.it](mailto:consob@pec.consob.it)

Spettabile

**Borsa Italiana S.p.A.**

Piazza degli Affari n. 6

20123 – Milano

*Via fax al n. 02-72004333*

PEC: [invoice.borsaitaliana@legalmail.it](mailto:invoice.borsaitaliana@legalmail.it)

Spettabile

**IDEA FIMIT SGR S.p.A.**

Via Mercadante n. 18

00198 – Roma

*Via fax al n. 06 68192090*

PEC: [ideafimitsgr@pec.ideafimit.it](mailto:ideafimitsgr@pec.ideafimit.it)

Spettabile

**ANSA**

Via Gen. Gustavo Fara n. 28

20124 – Milano

Email: [economico.milano@ansa.it](mailto:economico.milano@ansa.it)

Spettabile

**RADIOCOR - IL SOLE 24 ORE**

Via Monte Rosa n. 91

20149 – Milano

Email: [radiocordesk.mi@ilsole24ore.com](mailto:radiocordesk.mi@ilsole24ore.com)

Spettabile

**REUTERS ITALIA**

Via Santa Margherita n. 1/A

20121 Milano

Email: [milan.newsroom@thomsonreuters.com](mailto:milan.newsroom@thomsonreuters.com)

**Oggetto: comunicazione ai sensi dell'art. 102, comma 1, del Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998, come successivamente modificato ed integrato (TUF), e dell'art. 37, comma 1, del Regolamento Consob 14 maggio 1999, n. 11971, come successivamente modificato ed integrato (il Regolamento Emittenti)**

Lussemburgo, 11 luglio 2016 – Ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF e dell'art. 37 del Regolamento Emittenti, Mars Grafton S.à r.l. (*l'Offerente*) comunica la propria intenzione di promuovere un'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria (*l'Offerta*) sulle quote di “Delta Immobiliare – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso” (il *Fondo*), organismo di investimento collettivo del risparmio alternativo, di diritto italiano, istituito e gestito da IDEA FIMIT SGR S.p.A. (la *SGR*). Le quote del Fondo (le *Quote*) sono ammesse alla negoziazione sul segmento Fondi Chiusi del “Mercato telematico degli *investment vehicles*”, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., a far data dall'11 marzo 2009.

L'Offerta ha ad oggetto massime n. 2.069.269 Quote, che rappresentano la totalità delle Quote del Fondo, al netto delle n. 36.054 quote del Fondo che la SGR è tenuta a detenere nel proprio portafoglio in adempimento agli obblighi previsti dalla normativa vigente, pari a circa l'1,71% del totale delle Quote (le *Quote Oggetto dell'Offerta*), ed è rivolta a tutti i quotisti del Fondo, indistintamente e a parità di condizioni. Si segnala, peraltro, che – secondo quanto risulta dal bilancio della SGR relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 – le Quote detenute nel portafoglio della SGR ammontano a n. 38.133 Quote, pari a circa l'1,81% del totale delle Quote. Pertanto, la SGR potrebbe portare in adesione all'Offerta n. 2.079 Quote eccedenti l'ammontare di n. 36.054 Quote che è tenuta a detenere nel proprio portafoglio in adempimento agli obblighi previsti dalla normativa vigente.

Il corrispettivo in contanti offerto dall'Offerente per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta è pari ad Euro 65,00 (il *Corrispettivo*).

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 103, comma 4, lett. d) del TUF e 44 del Regolamento Emittenti, qualora – ad esito dell'istruttoria della Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (*Consob*) – il documento relativo all'Offerta (il *Documento di Offerta*), sia pubblicato entro il quinto giorno di borsa aperta antecedente la data di chiusura del periodo di adesione:

- (i) dell'offerta pubblica di acquisto volontaria parziale promossa da GSF Eagle Opportunity S.à r.l. (*GSF*), avente ad oggetto un numero massimo di Quote del Fondo pari a n. 1.263.194, comunicata al mercato in data 31 maggio 2016, il cui documento di offerta è stato pubblicato il 1 luglio 2016 ed il cui periodo di adesione è stato fissato dall'11 al 29 luglio 2016 estremi inclusi (salvo proroghe) (*l'Offerta GSF*); e
- (ii) dell'offerta pubblica di acquisto volontaria parziale promossa da Navona Value Opportunity S.à r.l. (*Navona*), anch'essa avente ad oggetto un numero massimo di Quote del Fondo pari a n. 1.263.194 Quote, comunicata al mercato in data 1 luglio 2016 (*l'Offerta Navona*),

L'Offerta si configurerà quale offerta concorrente rispetto alle predette offerte. Conseguentemente, i possessori di Quote che, alla data di inizio del relativo periodo di adesione, abbiano già conferito le proprie Quote in adesione all'Offerta GSF o all'Offerta Navona, avranno l'opportunità di revocare la propria adesione ai sensi dell'art. 44, comma 7, del Regolamento Emittenti e di conferire le proprie Quote all'Offerta beneficiando, pertanto, del corrispettivo offerto dall'Offerente.

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.

Di seguito si riporta una descrizione degli elementi essenziali dell'Offerta e delle sue motivazioni. Per una descrizione più dettagliata dell'Offerta si rinvia al Documento di Offerta, che sarà predisposto e messo a disposizione del pubblico nei modi e nei tempi previsti dalla normativa applicabile.

## **1. OFFERENTE E SOGGETTI CONTROLLANTI**

L'Offerente è Mars Grafton S.à r.l., una società di diritto lussemburghese costituita nella forma di *société à responsabilité limitée*, iscritta al Registro del Commercio e delle Società del Lussemburgo con il numero B 202862, avente sede legale in Grand Rue 22, 1660, Lussemburgo.

Il capitale sociale dell'Offerente è interamente detenuto da PWREF III Holding S.à r.l., società di diritto lussemburghese, costituita nella forma di *société à responsabilité limitée*, con sede legale in Grand Rue 22, 1660 Lussemburgo, iscritta al Registro del Commercio e delle Società del Lussemburgo al n. B 202086.

Il capitale sociale di PWREF III Holding S.à r.l. è a sua volta interamente detenuto da PW Real Estate Fund III LP, una Limited Partnership costituita per investire nel settore immobiliare e nelle opportunità legate al settore immobiliare in Europa.

## **2. PERSONE CHE AGISCONO DI CONCERTO CON L'OFFERENTE IN RELAZIONE ALL'OFFERTA**

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

## **3. SOGGETTO EMITTENTE GLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA**

Le informazioni del presente paragrafo – e più in generale della presente comunicazione, laddove riferite alla SGR e al Fondo – sono interamente tratte da fonti accessibili al pubblico. L'Offerente non assume alcuna responsabilità in merito alla veridicità, correttezza, accuratezza e completezza di tali informazioni.

### **3.1. La SGR**

I fondi di investimento, e quindi anche il Fondo, non hanno personalità giuridica. Il loro patrimonio è amministrato da una società di gestione del risparmio.

La SGR, avente sede legale in Roma, via Mercadante n. 18, ha istituito e, alla data di pubblicazione della presente comunicazione, gestisce, ai sensi dell'art. 36 del TUF, il Fondo.

La SGR è stata autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio con provvedimento del Ministero del Tesoro del 9 settembre 1998 ed è 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. Il sito internet della SGR è [www.ideafimit.it](http://www.ideafimit.it).

Alla data di pubblicazione della presente comunicazione, il capitale sociale della SGR, interamente versato, ammonta ad Euro 16.757.556,96 ed è 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 della presente comunicazione, il capitale sociale di della SGR è detenuto da (i) DeA Capital Real Estate S.p.A. per il 61,3% (per n. 110.889 azioni), (ii) INPS (Istituto Nazionale della Previdenza Sociale) per il 29,67% (per n. 53.668 azioni), (iii) Fondazione Carispezia per il 5,97% (per n. 10.795 azioni), (iv) DeA Capital S.p.A. per il 3% (per n. 5.427 azioni), (v) Sarti Fabio per lo 0,03% (per n. 60 azioni) e (vi) Beretta Sergio per lo 0,03% (per n. 50 azioni).

La SGR, nella sua qualità di società di gestione del risparmio del Fondo, è tenuta, ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF, a diffondere al mercato, entro il giorno di borsa aperta antecedente l'inizio 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.

### **3.2. Il Fondo**

Il Fondo, la cui denominazione è "Delta Immobiliare – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso", è un fondo di investimento alternativo di diritto italiano istituito in forma di fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso; il Fondo è stato istituito dalla SGR il 21 febbraio 2006 ed ha avviato la propria attività il 22 dicembre 2006.

Lo scopo del Fondo 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.

Le Quote sono attualmente negoziate sul Mercato degli *Investment Vehicles*, segmento mercato dei Fondi Chiusi del Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. e sono depositate presso BNP Paribas Securities Services – Succursale di Milano, con sede in Milano, via Ansperto n. 5.

In data 8 settembre 2014, il consiglio di amministrazione della SGR, su parere conforme dell'organo di controllo, ha deliberato di prorogare la scadenza del Fondo dal 31 dicembre 2014 al 31 dicembre 2017 per il completamento delle operazioni di smobilizzo degli investimenti in portafoglio, esercitando la facoltà espressamente riconosciuta, a tal fine, dall'art. 4.2 del regolamento di gestione del Fondo.

## **4. STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA**

L'Offerta ha ad oggetto al massimo n. 2.069.269 Quote, pari alla totalità delle Quote del Fondo alla data della presente comunicazione al netto delle n. 36.054 quote del Fondo che la SGR è tenuta a detenere nel proprio portafoglio in adempimento agli obblighi previsti dalla normativa vigente, pari a circa l'1,71% del totale delle Quote.

Si segnala, peraltro, che – secondo quanto risulta dal bilancio della SGR relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 – le Quote detenute nel portafoglio della SGR ammontano a n. 38.133 Quote, pari a circa l'1,81% del totale delle Quote. Pertanto, la SGR potrebbe portare in adesione all'Offerta n. 2.079 Quote eccedenti l'ammontare di n. 36.054 Quote che è tenuta a detenere nel proprio portafoglio in adempimento agli obblighi previsti dalla normativa vigente.

## **5. CORRISPETTIVO UNITARIO E CONTROVALORE COMPLESSIVO DELL'OFFERTA**

Il Corrispettivo che l'Offerente riconoscerà a ciascun soggetto che abbia aderito all'Offerta per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta è pari ad Euro 65,00.

L'esborso massimo complessivo dell'Offerente, in caso di acquisto da parte di quest'ultimo di tutte le Quote Oggetto dell'Offerta, sarà pari ad Euro 134.502.485,00 (*l'Esborso Massimo*).

Il Corrispettivo sarà pagato agli aderenti all'Offerta, a fronte del contestuale trasferimento della proprietà delle Quote, il quinto giorno di borsa aperta successivo al termine del periodo di adesione all'Offerta medesima (la **Data di Pagamento**).

Dal Corrispettivo saranno dedotti (i) eventuali proventi distribuibili di pertinenza di una Quota del Fondo che dovessero essere corrisposti agli aderenti tra la data della presente comunicazione (inclusa) e la Data di Pagamento (esclusa) ai sensi del regolamento di gestione, (ii) eventuali rimborsi parziali pro-quota di pertinenza di una Quota del Fondo che dovessero essere corrisposti agli aderenti tra la data della presente comunicazione (inclusa) e la Data di Pagamento (esclusa) ai sensi del regolamento di gestione e (iii) eventuali altri importi di pertinenza di una quota del Fondo che dovessero essere corrisposti agli aderenti tra la data della presente comunicazione (inclusa) e la Data di Pagamento (esclusa).

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

Il Corrispettivo è stato determinato dall'Offerente sulla base di sue proprie valutazioni economiche e finanziarie, utilizzando i parametri e le metodologie valutative ritenute adeguate ad esprimere il valore di ciascuna Quota del Fondo oggetto dell'Offerta.

Alla data di pubblicazione della presente comunicazione, il Corrispettivo incorpora i seguenti premi rispetto alla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote del Fondo per i periodi sotto indicati precedenti l'8 luglio 2016:

#### Premi sulla media ponderata dei prezzi ufficiali

Periodo di Riferimento	Media ponderata dei prezzi ufficiali (Euro)	Corrispettivo unitario offerto (Euro)	Premio incorporato nel Corrispettivo
12 mesi	42,93	65,00	51,39%
6 mesi	47,32		37,35%
3 mesi	50,09		29,75%
1 mese	53,15		22,30%
8 luglio 2016 <sup>(1)</sup>	54,73		18,76%

Fonte: Bloomberg

(1) Prezzo medio ponderato per i volumi registrato alla data del 8 luglio 2016

Inoltre, si segnala che il prezzo ufficiale di mercato delle Quote rilevato il 30 maggio 2016 (ultimo giorno di borsa aperta antecedente all'annuncio dell'Offerta GSF) era pari ad Euro 48,36. Rispetto a tale prezzo, il Corrispettivo incorpora un premio del 34,41%.

Alla data di pubblicazione della presente comunicazione, il Corrispettivo presenta uno sconto pari al 29,11% rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2015 di pertinenza di ciascuna Quota (pari ad Euro 91,697, **NAV Pro Quota**).

Si segnala, inoltre, che alla data dell'8 luglio 2016 lo sconto tra il valore della Quota rilevato sul mercato (Euro 54,73) ed il NAV Pro Quota risultante dalla relazione sulla gestione al 31 dicembre 2015 (Euro 91,697) risulta pari al 40,31%. Tale sconto era pari al 47,26% l'ultimo giorno di borsa aperta antecedente l'annuncio dell'Offerta GSF.

Si precisa che il Corrispettivo (pari a Euro 65,00 in contanti per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta) incorpora un premio pari al 20,37% rispetto al corrispettivo base dell'Offerta GSF (pari a Euro 54,00 in contanti per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta GSF) e un premio pari al 14,64% rispetto al corrispettivo base dell'Offerta Navona (pari a Euro 56,70 in contanti per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta Navona). La tabella che segue mostra, inoltre, il confronto tra il Corrispettivo e il corrispettivo totale dell'Offerta GSF e dell'Offerta Navona nell'ipotesi in cui la procedura di liquidazione del Fondo si sia conclusa entro la scadenza del Periodo di Grazia (ossia il 31

dicembre 2017) ovvero si sia protratta oltre detto termine, sino al 31 dicembre 2019 (termine convenzionalmente individuato da GFS e Navona per la determinazione di una eventuale componente aggiuntiva del relativo corrispettivo di offerta, fermo restando che, secondo quanto indicato da GFS, la circostanza che la procedura di liquidazione del Fondo si protragga oltre il 31 dicembre 2017, in base alla normativa vigente, non è consentita):

	Offerta GSF			Offerta Navona			Offerta		
<b>Corrispettivo Base</b>	<b>54,00</b>			<b>56,70</b>			<b>65,00</b>		
<b>Premio dell'Offerta</b>	<b>20,37%</b>			<b>14,64%</b>					
	Soglia Valore	Liquidazione ante dic-17	Liquidazione post dic-17 <sup>(1)</sup>	Soglia Valore	Liquidazione ante dic-17	Liquidazione post dic-17 <sup>(1)</sup>	Soglia Valore	Liquidazione ante dic-17	Liquidazione post dic-17 <sup>(1)</sup>
	75,00	20,0%	18,0%	75,00	20,0%	18,0%	n.a.	n.a.	n.a.
	80,00	25,0%	22,5%	80,00	25,0%	22,5%	n.a.	n.a.	n.a.
	90,00	30,0%	27,0%	90,00	30,0%	27,0%	n.a.	n.a.	n.a.
Corrispettivo aggiuntivo <sup>(2)</sup>	4,01	3,61		4,01	3,61		n.a.	n.a.	
Corrispettivo totale Premio dell'Offerta	58,01 12,05%	57,61 12,83%		60,71 7,07%	60,31 7,78%		65,00	65,00	

(1) Ai fini della tabella si assume che la procedura di liquidazione si concluda entro e non oltre il 31 dicembre 2019

(2) Corrispettivo aggiuntivo determinato nell'ipotesi che, alla data di conclusione della procedura di liquidazione del Fondo, la SGR abbia attribuito e corrisposto al relativo offerente, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di rimborso a scadenza, esclusivamente nell'ambito delle distribuzioni effettuate successivamente alla relativa data di pagamento, 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 della presente comunicazione, corrispondente ad Euro 91,697.

Si sottolinea come il confronto tra il Corrispettivo proposto dall'Offerente e il corrispettivo totale proposto dall'Offerta GSF e dall'Offerta Navona sia poco significativo, in quanto il Corrispettivo verrà integralmente corrisposto agli aderenti alla Data di Pagamento, indipendentemente dai risultati futuri raggiunti del Fondo mentre il corrispettivo aggiuntivo proposto dall'Offerta GSF e dall'Offerta Navona è differito ed incerto. Questa circostanza rappresenta, ad avviso dell'Offerente, un importante elemento di differenziazione dell'Offerta rispetto all'Offerta GSF e all'Offerta Navona nella prospettiva degli attuali titolari di Quote, assicurando una remunerazione dell'investimento sulla base di una valorizzazione certa (espressa dal Corrispettivo), senza esporre gli stessi ai potenziali rischi relativi agli esiti effettivi del processo di dismissione del patrimonio del Fondo e del relativo processo di liquidazione.

Si evidenzia, inoltre, che i ridotti volumi di scambio che caratterizzano il Fondo (n. 1.893 Quote scambiate giornalmente in media negli ultimi 12 mesi con riferimento all'8 luglio 2016, ultimo giorno di borsa aperta precedente la data della presente comunicazione (*Fonte: Bloomberg*), pari a circa lo 0,09% del totale) e, più in generale, tutti i fondi immobiliari italiani quotati, possono limitare la possibilità di monetizzare sul mercato quantitativi significativi di quote in tempi brevi. L'Offerente ha accesso ai fondi necessari per far fronte al pagamento del Corrispettivo e di ogni altro costo accessorio all'Offerta e si assume l'impegno di fornire garanzie di esatto adempimento dell'obbligazione di pagamento dell'Esborso Massimo prima della data di pubblicazione del Documento di Offerta, come previsto dall'art. 37-bis del Regolamento Emittenti.

L'Offerente si riserva la facoltà di acquistare Quote sul mercato precedentemente e durante il Periodo di Adesione (come di seguito definito), in conformità a quanto previsto dall'art. 41 del Regolamento Emittenti.

## 6. PERIODO DI ADESIONE ED OFFERTA CONCORRENTE

Il periodo di adesione sarà concordato con Borsa Italiana S.p.A., secondo quanto previsto dalle disposizioni di legge e regolamentari applicabili, ed indicato nel Documento di Offerta (il *Periodo di Adesione*).

Qualora l'Offerta risulti concorrente con l'Offerta GSF e/o con l'Offerta Navona ai sensi dell'art. 44, comma 3, del Regolamento Emittenti al momento della pubblicazione del Documento di Offerta, il periodo di adesione dell'Offerta GSF e/o dell'Offerta Navona e la data prevista per pubblicazione dei relativi risultati saranno allineati a quelli dell'Offerta, salvo pubblicazione di ulteriori offerte concorrenti e salvo che GSF e/o Navona, entro cinque giorni di borsa aperta dalla pubblicazione del Documento di Offerta, comunichino alla Consob e al mercato di voler mantenere inalterata la scadenza originaria. In tal caso, GSF e/o Navona non potrebbero effettuare rilanci.

Si segnala, pertanto, che:

- (i) ai sensi dell'art. 44, comma 2, del Regolamento Emittenti, eventuali rilanci e le altre modifiche delle offerte dovranno essere resi noti entro cinque giorni di borsa aperta dalla pubblicazione dell'offerta concorrente, mediante un comunicato diffuso ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti, contenente la natura e l'entità del rilancio o della modifica e l'avvenuto rilascio delle garanzie integrative, fermo restando che per i rilanci non è ammessa la riduzione del quantitativo richiesto;
- (ii) fermo restando che non è previsto alcun limite massimo al numero di rilanci possibili, ai sensi dell'art. 44, comma 4, del Regolamento Emittenti, nessun rilancio potrà essere effettuato oltre il quinto giorno di borsa aperta anteriore alla chiusura del periodo di adesione dell'ultima offerta. Previa comunicazione alla Consob, in tale giorno tutti gli offerenti, a eccezione di quelli per i quali sia già scaduto il suddetto termine di cinque giorni di borsa aperta dalla data di pubblicazione dell'ultima offerta o rilancio, potranno effettuare un ulteriore rilancio; non sono, invece, ammesse altre modifiche all'offerta;
- (iii) dopo la pubblicazione di un rilancio, le adesioni alle altre offerte sono revocabili; e
- (iv) nei cinque giorni di borsa aperta successivi alla pubblicazione dei risultati dell'offerta che ha prevalso, possono essere portate in adesione a quest'ultima, previa revoca dell'accettazione, le azioni apportate alle altre offerte.

## 7. MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA

A seguito dell'Offerta GSF e dell'Offerta Navona, e nonostante la recente volatilità sui mercati finanziari seguita alla decisione della Gran Bretagna di uscire dall'Unione Europea (e le conseguenti preoccupazioni sulla capacità del sistema bancario italiano di assorbire uno *shock* esterno), l'Offerente ha individuato l'opportunità di lanciare un'offerta sulle Quote del Fondo ad un prezzo che l'Offerente ritiene meglio rifletta il valore delle attività e degli *asset* del Fondo rispetto all'Offerta GSF e all'Offerta Navona.

Gli *asset* e le attività del Fondo sono coerenti con la strategia dell'Offerente, volta a investire nel settore immobiliare in Italia, con particolare attenzione ai settori dell'ospitalità e del tempo libero. La dimensione del portafoglio immobiliare del Fondo rende l'investimento nelle Quote del Fondo uno strumento conveniente per attuare tali strategie per un investitore quale l'Offerente.

L'Offerta consente all'Offerente di effettuare un investimento significativo nel Fondo e, fermo restando quanto sopra indicato avuto riguardo alle Quote che la SGR è tenuta a detenere in adempimento agli obblighi previsti dalla normativa vigente, è rivolta indistintamente e a parità di condizioni a tutti i titolari di Quote.

Sulla base della propria autonoma valutazione del patrimonio del Fondo, l'Offerente ritiene che, in caso di buon esito dell'Offerta, l'investimento nelle Quote dovrebbe generare rendimenti attesi adeguati a

remunerare il rischio assunto, nonostante l'attuale contesto di incertezza del mercato immobiliare italiano e la limitata liquidità nel settore.

L'Offerente ritiene al contempo che l'Offerta rappresenti un'opportunità per gli attuali investitori del Fondo di disinvestire tutto o parte dei loro investimenti in un momento di significativa volatilità e incertezza economica, con un premio sul prezzo di mercato delle singole Quote prima della data di scadenza del Fondo, prevista per il 31 dicembre 2017.

## **8. OBBLIGHI D'ACQUISTO – DIRITTO DI ACQUISTO**

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 e di diritto di acquisto.

## **9. INTENZIONE DI REVOCARE LE QUOTE DALLA NEGOZIAZIONE**

Nel caso in cui, ad esito dell'Offerta, l'Offerente venisse a detenere un numero di Quote del Fondo tale per cui il flottante venisse talmente ridotto da compromettere il regolare andamento delle negoziazioni, Borsa Italiana S.p.A. potrebbe disporre la revoca delle Quote del Fondo dalle negoziazioni, ai sensi dell'art. 2.5.1 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A.. In tale circostanza, l'Offerente non intende ripristinare il flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

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

## **10. CONDIZIONI CUI È SUBORDINATA L'OFFERTA**

Fermo restando quanto sopra indicato avuto riguardo alle Quote che la SGR è tenuta a detenere in adempimento agli obblighi previsti dalla normativa vigente, 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 Adesione ai sensi dell'art. 41 del Regolamento Emittenti (la **Condizione della Soglia Minima**);
- b) 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 del Fondo 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. Con riferimento a tale condizione, 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;

- c) 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;
- d) 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;
- e) 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 della presente comunicazione. 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, prima della data della presente comunicazione: (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 ha individuato la soglia di adesione di cui alla Condizione sulla Soglia Minima in base alla volontà di effettuare un investimento di natura significativa nelle Quote. Nel caso in cui la Condizione sulla Soglia Minima non si avverasse, l'Offerente si riserva la facoltà insindacabile di rinunciare alla medesima e di acquistare un quantitativo di Quote inferiore a quello indicato, qualora tale quantitativo rappresentasse comunque un investimento interessante per l'Offerente, in considerazione della liquidità delle Quote, delle condizioni di mercato e della specifica situazione dell'Offerente in tale momento.

L'Offerente in qualsiasi momento, ai sensi di legge e nei limiti e secondo le modalità previste dal Regolamento Emittenti, potrà rinunciare, in tutto o in parte, a qualsiasi Condizione dell'Offerta o modificare i termini delle stesse. Di tale rinuncia o modifica sarà data comunicazione con le modalità di cui all'art. 36 del Regolamento Emittenti.

L'Offerente – nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa applicabile – qualora dovesse riscontrare che la Condizione sulla Soglia Minima non si è 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 di borsa aperta da parte di Consob ai sensi dell'art. 40, comma 4, del Regolamento Emittenti.

In caso di mancato avveramento anche di una sola delle Condizioni dell'Offerta di cui sopra – e qualora l'Offerente non decida di rinunziarvi – l'Offerta non si perfezionerà. In tal caso, le Quote eventualmente portate in adesione all'Offerta saranno rimesse a disposizione degli aderenti, entro un giorno di borsa aperta dalla data in cui sarà comunicato per la prima volta come sopra indicato il mancato avveramento delle stesse, e ritorneranno nella disponibilità degli aderenti – per il tramite degli intermediari autorizzati a raccogliere e far pervenire le schede di adesione all'Offerta agli intermediari incaricati della raccolta delle adesioni – senza addebito di oneri o spese a loro carico.

#### **11. PARTECIPAZIONI DETENUTE DALL'OFFERENTE E DALLE PERSONE CHE AGISCONO DI CONCERTO**

Alla data della presente comunicazione, l'Offerente non detiene direttamente o indirettamente Quote del Fondo.

#### **12. AUTORIZZAZIONI NECESSARIE RICHIESTE DALLA NORMATIVA APPLICABILE**

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

#### **13. SITO INTERNET PER LA PUBBLICAZIONE DEI COMUNICATI E DEI DOCUMENTI RELATIVI ALL'OFFERTA**

I comunicati e i documenti relativi all'Offerta sono messi a disposizione sul sito internet [www.opadelta-mars.com](http://www.opadelta-mars.com) (sul quale saranno, altresì, disponibili i comunicati e gli avvisi concernenti l'Offerta), nonché sul sito internet del Global Information Agent <https://sites.dfkingltd.com/mars/fondodelta/>.

#### **14. MERCATI SUI QUALI SARÀ PROMOSSA L'OFFERTA**

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

L'Offerta non è stata e non sarà promossa né diffusa negli Stati Uniti d'America, né in Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro Paese nel quale tale diffusione non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità (gli *Altri Paesi*), né utilizzando strumenti di comunicazione o commercio internazionale (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed internet) degli Stati Uniti d'America ovvero di Canada, Giappone, Australia o degli Altri Paesi, né qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Stati Uniti d'America ovvero di Canada, Giappone, Australia o degli Altri Paesi, né in alcun altro modo.

Copia del Documento di Offerta e della presente comunicazione, o di loro porzioni, 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 Documento di Offerta e della presente comunicazione, o di loro porzioni, 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 Documento di Offerta e dalla presente comunicazione, 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.

## 15. GLOBAL INFORMATION AGENT

D.F. King Ltd, con sede legale in 125 Wood Street, Londra EC2V 7AN, è stato nominato quale *global information agent* al fine di fornire informazioni relative all'Offerta a tutti i titolari delle Quote (il *Global Information Agent*). A tal fine, sono stati predisposti dal *Global Information Agent* un *account* di posta elettronica dedicato ([Marsgrifton@dfkingltd.com](mailto:Marsgrifton@dfkingltd.com)), ed il numero verde 800 986545. Tale numero di telefono sarà attivo dalla data di pubblicazione della presente comunicazione fino alla chiusura del Periodo di Adesione nei giorni feriali, dalle ore 9:00 alle ore 18:00 (ora italiana).

## 16. CONSULENTI

L'Offerente è assistito ai fini dell'Offerta da:

- BNP Paribas in qualità di consulente finanziario;
- Freshfields Bruckhaus Deringer in qualità di consulente legale.

## MARS GRAFTON S.A R.L.

Per ulteriori informazioni:

### **D.F. King Ltd**

Tel: +44 207 920 9700

Numero verde: 800 986545

[Marsgrifton@dfkingltd.com](mailto:Marsgrifton@dfkingltd.com)

### **Barabino & Partners**

Tel: +39 02 720 235 35

Stefania Bassi - [s.bassi@barabino.it](mailto:s.bassi@barabino.it)

Federico Vercellino - [f.vercellino@barabino.it](mailto:f.vercellino@barabino.it)